

Chiffres clés au 31/12/2024⁽¹⁾

Financiers



Immobiliers



⁽¹⁾ Le détail et les définitions, le cas échéant, sont disponibles en page 2 et 3

Focus du trimestre

Venture Real Estate Fund maintient sa dynamique positive

Nous sommes fiers de vous présenter l'évolution de Venture REF au cours de ce quatrième trimestre 2024, marquant la clôture d'**une année de résilience exemplaire**. Face aux incertitudes économiques, Venture REF continue de démontrer sa **capacité d'adaptation**, nous permettant d'aborder avec confiance les opportunités de marché et de tirer parti des dynamiques favorables qui se dessinent.

Grâce à une **gestion active** et aux liquidités dégagées par des cessions stratégiques, le fonds a pu **acquérir des actifs de qualité supérieure**. Ces opportunités, auparavant inaccessibles en raison de rendements jugés insuffisants, se sont révélées attractives dans ce contexte de turbulences conjoncturelles. Bénéficiant d'un ajustement des prix sur le marché immobilier, ces acquisitions s'inscrivent pleinement dans notre vision à long terme : **optimiser la performance du portefeuille tout en consolidant sa qualité et sa résilience**. Leur emplacement stratégique, la sécurisation des flux locatifs et la solidité des locataires constituent autant d'atouts **offrant un fort potentiel de valorisation à moyen et long terme**.

La revalorisation haussière du patrimoine repose également sur **notre capacité à saisir les opportunités au bon moment**. L'évolution des expertises et la stabilisation des anticipations de marché contribuent ainsi à une appréciation progressive des actifs, renforçant la **solidité de notre portefeuille**.

En matière d'asset management, la diversification des actifs et des locataires a permis de maintenir un taux d'occupation physique stable, autour de 90 % ces dernières années, assurant ainsi des revenus pérennes avec un taux d'encaissement des loyers de 97 %. La présence majoritaire de grandes entreprises et de sociétés cotées parmi nos locataires, limite significativement le risque de défaillance et renforce la robustesse de notre portefeuille.

Dans un contexte inflationniste, **l'indexation des baux commerciaux a permis une augmentation mécanique des loyers**, contribuant à préserver et à améliorer le rendement locatif tout en compensant d'éventuelles baisses ponctuelles de valorisation liées aux conditions de marché.

Enfin, sur le plan financier, après une période marquée par une forte hausse des taux d'intérêt, **les récentes inflexions monétaires laissent entrevoir la possibilité d'un retour à des conditions de financement plus favorables**. Cette évolution nous ouvre de nouvelles **perspectives de refinancement d'actifs**, générant ainsi des liquidités pour poursuivre nos acquisitions dans un marché riche en opportunités.

En 2024





Résultat au 31/12/2024

2015	Création en octobre 2015	-1,00 % ⁽¹⁾
2016	1 ^{er} investissement : juin 2016	1,84 %
2017		8,33 %
2018		6,73 %
2019		6,46 %
2020		5,76 %
2021		7,49 %
2022		7,59 %
2023		5,46 %

⁽¹⁾ Année partielle : lancement de la commercialisation le 31/10/2015

2024

T1	1,15 %
T2	1,72 %
T3	1,07 %
T4	1,36 %
Performance 2024⁽²⁾	5,40 %

⁽²⁾ Performances : Variation de la valeur liquidative entre le début et la fin de la période considérée

Performances historiques glissantes

1 an	5,40 %
2 ans	11,16 %
3 ans	19,60 %
Depuis 1^{er} investissement	71,80 %
Depuis le lancement	68,72 %

Focus financier

Venture REF termine l'année 2024 avec une **performance de 5,40 %**, montrant sa **résilience et une volatilité maîtrisée vis-à-vis de nombreux fonds concurrents** dans un contexte de marché immobilier chahuté.

Cette performance s'appuie sur deux axes fondamentaux de la bonne gestion immobilière du fonds :

- Un **dynamisme maintenu de l'Asset Management** sur le patrimoine avec une gestion de terrain proche des locataires qui permet de renouveler des baux à longue durée et pérenniser des loyers ayant connu des indexations régulières ces dernières années ;
- Une **attitude dynamique sur le marché de l'investissement avec la poursuite des acquisitions**, dans cet environnement de marché turbulent offrant des opportunités intéressantes.

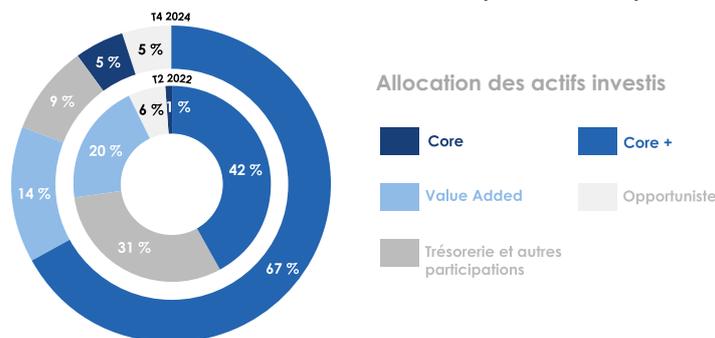
Ce dynamisme de gestion se traduit, comme les trimestres précédents par :

- Un **taux de rentabilité moyen** des actifs (loyer encaissé rapporté au prix de revient acte-en-main des immeubles) qui se positionne à **7,40 %** sur les immeubles mis en location « long-terme » - à noter ici, que sur l'ensemble du patrimoine, incluant notamment les actifs « marchands de bien » ou « opportunistes » (partiellement vacants), le taux de rendement s'établit à 7,20 % ;
- Un **taux d'occupation financier** qui reste proche de 90 % des surfaces occupées et un **taux d'encaissement des loyers exemplaire de 97 %**.

Venture REF a su tirer profit financièrement des environnements de marchés rencontrés ces derniers semestres en offrant des performances positives chaque trimestre sans exception.

Venture REF a su profiter de ces différents environnements de marchés par :

- **La vente de 17 immeubles pour plus de 80 M€** en 2022, **au plus haut du marché** avec un paiement étalé sur 24 mois, a permis à Venture REF de bénéficier de liquidités progressives entre 2022 et 2024 ;
- L'acquisition de nombreuses opportunités de marché inédites dans l'environnement de turbulences de l'immobilier en 2023 et 2024. Cela représente l'**acquisition de 42 nouveaux actifs pour plus de 145 M€** ;
- Ces acquisitions se sont concentrées sur **des actifs de grande qualité (Core +)** offrant aujourd'hui des taux de rentabilité impensables sur les niveaux hauts de marché de 2022. Ainsi l'allocation Core + du fonds est repassée de 42 % à 67 % entre le 2^e trimestre 2022 et le 4^e trimestre 2024 ;



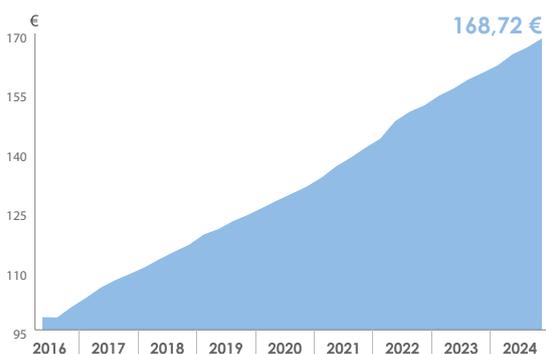
Ce choix de privilégier des actifs Core + correspond pleinement à la stratégie patrimoniale de Venture REF et **permettra une génération de performance sur la durée pour rejoindre l'objectif de 6 % par an.** ⁽³⁾

Venture REF va continuer au cours des prochains trimestres à profiter des opportunités offertes par le marché :

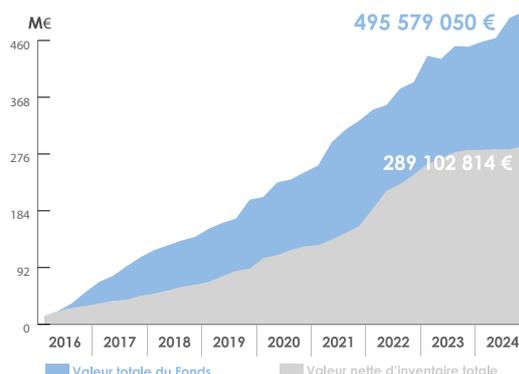
- **La baisse progressive des taux d'intérêts** permet de contractualiser **de nouveaux financements bancaires dont le taux d'intérêt continue à offrir un spread confortable (300bps et +) par rapport au rendement locatif**. Ces nouveaux financements viendront compenser l'amortissement mécanique de la dette historique pour stabiliser le niveau de levier du fonds.
- Ces liquidités permettront de continuer de saisir, dans ce marché immobilier en transition, des opportunités d'acquisitions intéressantes sélectionnées toujours avec la même rigueur dans l'intérêt des investisseurs. **Ce nouveau levier d'investissement déployé permettra également de confirmer une performance stable de long terme.**

⁽³⁾ L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux conditions de marché actuelles ; il ne constitue pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Valeur Nette d'Inventaire par part



Valeur du Fonds



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du Fonds et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement. Les informations communiquées portant sur les performances et les investissements donnés à titre d'exemple ne préjugent pas des performances et investissements futurs. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 31/12/2024 mais Sogénial Immobilier ne peut en garantir l'exactitude et l'exhaustivité.



Aperçu du patrimoine en quelques chiffres

386 M€ VALEUR D'ACQUISITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER	28 M€ LOYER ANNUEL TOTAL	88,7 % TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ⁽¹⁾	88,4 % TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ⁽²⁾
--	------------------------------------	---	--

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours du trimestre et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

⁽²⁾ Le taux d'occupation physique correspond au rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles détenus par le fonds. 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 sont envisagées. Le taux d'occupation sur l'intégralité du portefeuille ressort à 87,53 %, toutes stratégies confondues.

Répartition géographique du patrimoine immobilier



	France	Be-Lux	Portugal	Espagne	Allemagne
Valeur du Patrimoine	224 M€	123 M€	59 M€	41 M€	6 M€
Immeubles	90	29	13	11	2
Surface bâtie	108 361 m ²	92 131 m ²	52 389 m ²	26 095 m ²	3 708 m ²
Locataires	263	87	33	10	8

TOTAUX DES RÉPARTITIONS GÉOGRAPHIQUES

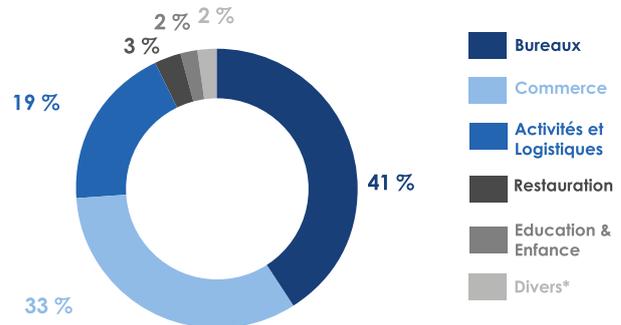
453 M€
VALEUR ACTUELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

145
IMMEUBLES DÉTENUS

282 684 m²
SURFACE BÂTIE

401
LOCATAIRES

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE



*Investissements accessoires dont résidentiel et constructions

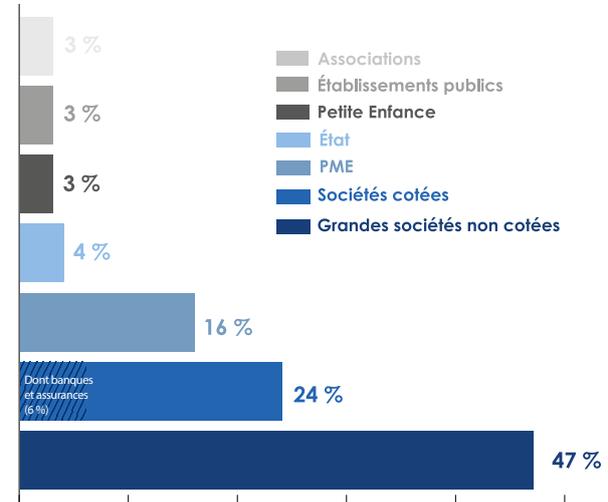
Focus sur les locataires

Classement des 10 premiers locataires⁽³⁾

1	Oh'Green	2 baux	4,7 %
2	Etat	11 baux	4,3 %
3	Texet Benelux	1 bail	3,2 %
4	Etablissements publics	7 baux	2,6 %
5	Sephora (GROUPE LVMH)	2 baux	2,6 %
6	BDMED	3 baux	2,3 %
7	Printemps	1 bail	2,1 %
8	Alliance Healthcare España, SA	1 bail	2 %
9	ANVANSSUR (DIRECT ASSURANCE)	1 bail	1,9 %
10	Eroski	2 baux	1,8 %
	TOTAL		27,5 %

⁽³⁾ En % par rapport au loyer total - selon quote part de détention

Répartition du loyer selon les catégories de locataires





Acquisitions en 2024⁽¹⁾

VILLE	DÉTENTION	ADRESSE	TYPLOGIE D'ACTIF	STRATÉGIE IMMOBILIÈRE	SURFACE BÂTIE (QUOTE PART)	LOYER HT (QUOTE PART)	PRIX AEM HT (QUOTE PART)
Total 1^{er} trimestre 2024					4 119 m²	679 593 €	7 772 940 €
Total 2^e trimestre 2024					4 456 m²	590 236 €	7 390 115 €
Total 3^e trimestre 2024					25 439 m²	2 981 121 €	42 993 085 €
La Madeleine-de-Nonancourt	100 %	11 Route de Merville	Education & enfance	Core +	330 m ²	66 000 € ⁽²⁾	805 980 € ⁽³⁾
Total 4^e trimestre 2024					330 m²	66 000 €	805 980 €
TOTAL 2024					34 344 m²	4 316 950 €	58 962 120 €

⁽¹⁾ L'ensemble des données sont proratisées selon la quote-part de détention

⁽²⁾ Loyer signé dans le cadre du BEFA

⁽³⁾ Coût total de opération incluant la construction

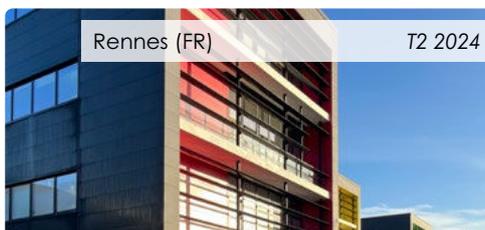
Cessions du trimestre

Au cours de ce trimestre, plusieurs lots de biens ont été vendus pour un montant total de 729 200 €, proratisé à la quote-part. Par ailleurs, la vente du dernier lot à Villejuif a permis la cession complète de l'actif pour un total de 1 002 105 €, également proratisé à la quote-part.

Acquisitions marquantes de l'année 2024



Détention : 100 %
Typologie d'actif : Commerce
Surface bâtie : 2 269 m²
Loyer HT : 269 473 €
Prix AEM HT : 3 550 000 €



Détention : 100 %
Typologie d'actif : Bureaux
Surface bâtie : 3 723 m²
Loyer HT : 521 921 €
Prix AEM HT : 6 540 000 €



Détention : 100 %
Typologie d'actif : Bureaux
Surface bâtie : 2 957 m²
Loyer HT : 448 000 €
Prix AEM HT : 5 415 600 €



Détention : 100 %
Typologie d'actif : Activités
Surface bâtie : 17 818 m²
Loyer HT : 1 085 942 €
Prix AEM HT : 16 361 316 €



Détention : 78 %
Typologie d'actif : Commerce
Surface bâtie : 2 081 m²
Loyer HT : 856 688 €
Prix AEM HT : 13 200 000 €



Détention : 21 %
Typologie d'actif : Commerce
Surface bâtie : 11 941 m²
Loyer HT : 3 453 742 €
Prix AEM HT : 49 100 000 €

⁽⁴⁾ L'ensemble des données de l'actif sont présentées sur la base d'une détention à 100 %.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Caractéristiques du fonds

TYPE DE PRODUIT : SICAV - SIF - FIA

DATE DE CRÉATION : 31 Octobre 2015

AGRÈMENT : CSSF

GENERAL PARTNER : Venture Corporate Properties Luxembourg S.A.

SITE WEB : www.venture-re.eu

DÉPOSITAIRE AU LUXEMBOURG : Société Générale Luxembourg

ADMINISTRATION CENTRALE : Alcyon S.A.

AUDITEUR INDÉPENDANT : Ernst & Young S.A

EXPERT IMMOBILIER INDÉPENDANT : BPCE Solutions immobilières

AGENT DE REPRÉSENTATION SUISSE : REYL & CIE LTD

AGENT PAYEUR SUISSE : REYL & CIE LTD



29 rue Vernet
75008 Paris

+33 1 42 89 19 52
contact@sogénial.fr

« Ce document ne constitue nullement une offre de vente ou une incitation à investir ni un conseil en investissement financier. Tout investissement est susceptible d'entraîner une perte en capital compte tenu des risques économiques et de marché. La valeur d'un investissement peut varier à la hausse, comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Par ailleurs, pour les acquisitions sous promesse et celles en cours de due diligence, les aléas de marché et notamment les conditions suspensives avec le droit de préemption public et éventuellement le droit de préemption du locataire, ainsi que les éventuelles autres conditions telles que la sinistralité, rendent lesdites acquisitions incertaines. De ce fait, aucune décision d'investissement ne devra être prise uniquement sur la base desdites acquisitions. Toute reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Venture CPL et/ou Sogénial Immobilier est strictement interdite ».

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du Fonds et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement. Les informations communiquées portant sur les performances et les investissements donnés à titre d'exemple ne préjugent pas des performances et investissements futurs. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 31/12/2024 mais Sogénial Immobilier ne peut en garantir l'exactitude et l'exhaustivité.