



TOUR ORIX À CHOISY-LE-ROI

Signature d'un nouveau bail de 740 m²

À proximité de l'aéroport d'Orly, de la gare RER et d'une future ligne de tram, la Tour Orix, détenue en copropriété, bénéficie d'une situation idéale en plein centre de Choisy-le-Roi à 12 km de Paris. Depuis l'acquisition du 1^{er} étage en décembre 2016, la présence de Venture CG au sein de la tour s'est accrue en juin puis en novembre 2017 par l'acquisition du 3^e étage et de la quasi-totalité du 5^e étage en *joint-venture* (quote-part de détention de Venture CG : 50 %).

STRATÉGIE CORE +

Notre stratégie à long terme est de renforcer la position de Venture CG au sein de la tour en acquérant au fil des opportunités davantage de nouveaux étages avec l'ambition de devenir propriétaire unique ou majoritaire. Ces 3 étages, d'une superficie totale de 5261 m², représentent une quote-part de 39 % de la copropriété, nous permettant de bénéficier d'une voix prépondérante dans les décisions prises lors des assemblées générales de copropriétaires. Ainsi, et selon notre initiative, une réflexion sur une politique de travaux de modernisation des halls ou de rénovation des façades a été lancée.

ÉTAT LOCATIF

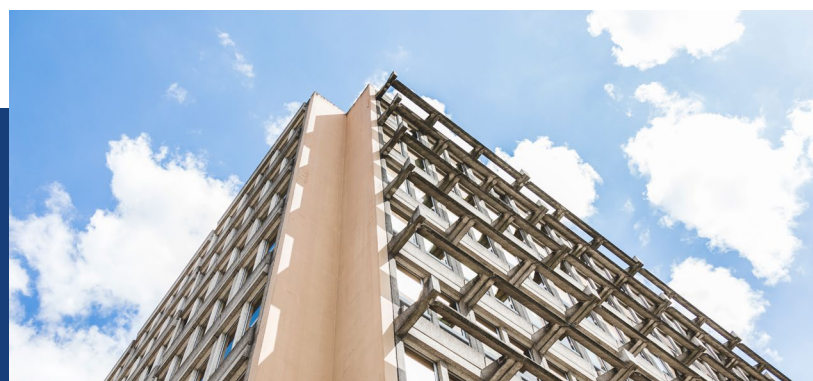
- À son acquisition, le 1^{er} étage était occupé à 100 % par Pôle Emploi, qui occupe toujours les surfaces.
- Le 3^e étage était entièrement loué par un monolocataire lors de son acquisition. Après le départ du locataire initial, l'étage est désormais occupé à 78 % suite à la signature de nouveaux baux par les équipes d'*asset management*
- Le 5^e étage a été acquis partiellement vacant. Il a vu son taux d'occupation passer à 82 % contre 58 % lors de son acquisition.

La politique d'*asset management* dynamique permet d'atteindre un taux d'occupation de 87 % sur l'intégralité des 3 plateaux.



Taux d'occupation
physique sur les
3 plateaux

87 %



Une garantie financière complémentaire a été mise en place lors de l'acquisition du 5^e étage. Un montant de 995 760 € sera alors libéré lorsque le taux d'occupation aura atteint 100 % dans les prochains mois.

740 M² DE RELOCATION AU 3^e ÉTAGE

Lors de l'acquisition, le 3^e étage était intégralement occupé par un monocataire para-public depuis 2016. Le 31 mai 2019, ce locataire a quitté les locaux. Les flux de revenus générés pendant la période de détention ont représenté environ 22 % du prix d'acquisition de l'étage.

La bonne connaissance du marché local a permis aux équipes d'*asset management* d'être réactives face aux difficultés de relocation. En effet, compte tenu de la demande locale, il était presque impossible de relouer l'intégralité du plateau à un seul locataire et une division de celui-ci a donc été imaginée. Malgré des difficultés dans la découpe de la surface en plusieurs lots privatifs, nécessitant notamment la création de parties communes, une politique de travaux de division est lancée. Des parties communes comprenant notamment les accès, les couloirs et les blocs sanitaires ont été créées ainsi que le cloisonnement des parties privatives en fonction des besoins des locataires. Pour ne pas perdre de surfaces valorisables, liée à la création de parties communes, les quotes-parts des parties communes inhérentes à chaque locataire ont été réintégrées dans les baux.

En un an, les équipes d'*asset management* ont ainsi reloué 78 % des surfaces du plateau à 3 locataires spécialisés dans la formation, dont une surface importante de 740 m², soit 41 % de la surface totale en mai 2020. Cette récente location réduit significativement la surface vacante du 3^e étage à moins de 400 m². Des marques d'intérêt sur cette surface ont été portées à notre connaissance.

Taux d'occupation

78 %

Taux de rendement immédiat AEM

6,5 %

Taux de rendement potentiel AEM

8,7 %

CHRONOLOGIE DES OPÉRATIONS D'ASSET MANAGEMENT

MAI 2019



Départ de l'ancien locataire para-public le 31 mai.

Ce locataire avait réalisé des travaux à ses frais, d'un montant de près de 300 000 €, laissant supposer son probable maintien au prochain break.

JUIN 2019



Le 1^{er} juin, au lendemain du départ du locataire, un 1^{er} bail est signé sur une surface de 60 m², soit 3 % de la surface totale.

OCTOBRE 2019



Un 2^e bail est signé portant sur une surface de 590 m², soit 33 % de la surface totale

MAI 2020



Un 3^e bail, retardé par le confinement, est signé sur une surface importante de 740 m² soit 41 % de la surface totale.

Bail signé avec l'École de la deuxième chance du Val-de-Marne. Cette école a pour vocation de permettre à des jeunes motivés, sans diplôme ni qualification professionnelle, d'intégrer une école dédiée à la construction de leur projet d'insertion sociale et professionnelle.



Des durées fermes de 4 ans ont été négociées avec les 3 locataires en place, à un niveau de loyer moyen de 120 €/m²/an, HT, HC, en phase avec l'expertise en évaluation immobilière.

Ainsi, malgré le contexte économique et social actuel et le marché immobilier local se composant de nombreuses surfaces récentes ou neuves, la Tour Orix reste une référence locale attirant des locataires grâce à sa localisation centrale et son accessibilité en transports en commun.



Raphaël Delplanque

Responsable de la Stratégie et du Développement



François Hellmann

Responsable des Investissements

Vous souhaitez obtenir plus d'informations sur nos fonds d'investissement ?

N'hésitez pas à nous contacter.

www.venturecg.eu

