

## Objetif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### VENTURE REAL ESTATE FUND 1 Actions B - c Capitalisation (EUR)

Fonds géré par SOGENIAL IMMOBILIER

**L'Associé commandité du Fonds :** Venture Corporate Properties Luxembourg S.A.

**Code Isin :** LU1289017367

**Site internet :** www.sogenial.fr

**Devise du produit :** EUR

**GFIA / Coordonnées de contact :** Sogénial Immobilier, 29 rue Vernet, 75008 Paris - Contact details : www.sogenial.fr - + 33 1 42 89 19 52.

**Autorité de supervision du Fonds :** Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) au Luxembourg est responsable du contrôle de Venture Real Estate Fund S.C.A. SICAV-SIF ("Fonds") en ce qui concerne ce document d'informations clés. SOGENIAL IMMOBILIER comme l'AIFM est agréé en France et réglementé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) sous le numéro GP 12000026.

**Date de production du document d'informations clés :** 22/02/2023

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Venture Real Estate Fund 1 (le « Compartiment ») est un Compartiment séparé de Venture Real Estate Fund S.C.A. SICAV-SIF (le « Fonds »), société en commandite par actions (S.C.A.) constituée sous le régime du droit du Grand-Duché de Luxembourg en tant que société d'investissement à capital variable (SICAV), établie en tant que Fonds d'Investissement Spécialisé (FIS) soumis à la loi du 13 février 2007 relative aux Fonds d'Investissement Spécialisés, telle que modifiée ou complétée en tant que besoin (la « Loi de 2007 »), dont l'associé commandité est Venture Corporate Properties Luxembourg S.A.. Le Fonds est qualifié de Fonds d'Investissement Alternatif (« FIA ») au sens de la directive 2011/61/UE relative aux gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (la « Directive GFIA ») telle que transposée au Luxembourg par la loi du 12 juillet 2013 relative aux gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs, telle que modifiée ou complétée en tant que besoin (la « Loi GFIA »). Sogénial Immobilier, 29 rue Vernet, 75008 Paris (le « GFIA »), a été nommé en tant que gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif du Fonds.

**Objectifs :** L'objectif d'investissement du Compartiment est de réaliser des rendements ajustés au risque attrayants sur un portefeuille d'investissements immobiliers diversifié. Le Compartiment investit directement et indirectement dans des actifs immobiliers. Les actifs immobiliers peuvent être constitués de bureaux, de commerces (boutiques, centres commerciaux, parc d'activités commerciales, ...), de bâtiments d'industrie légère, d'entrepôts ou de propriétés directement utilisées pour des activités de divertissement, de loisirs, résidentielles ou de santé. Les investissements sont réalisés en Europe, principalement en France et dans les pays limitrophes (Espagne, Belgique, Luxembourg, Allemagne, Royaume-Uni et Suisse). Les actifs comprennent des biens immobiliers détenus directement, des biens immobiliers détenus indirectement par le biais de sociétés non cotées ou d'organismes de placement collectif ayant une politique d'investissement similaire, des sociétés immobilières cotées ou non cotées et des prêts garantis et non garantis. Le Compartiment peut investir ses liquidités de manière temporaire, sur des comptes bancaires ou des dépôts à court terme (moins de 12 mois) auprès d'établissements de crédit établis dans l'Espace Économique Européen (EEE), des billets de trésorerie, des OPCVM monétaires et des OPCVM d'obligations à court terme.

**Levier :** L'objectif du Compartiment est de viser un endettement moyen maximum de 75% de la valeur des actifs. Le niveau maximal de levier attendu pour le Compartiment est de 300% de la valeur nette d'inventaire du Compartiment selon la méthode brute et la méthode de l'engagement.

**Date limite de centralisation des ordres de rachat :** Le Compartiment est à capital variable. Les demandes de rachat doivent être adressées à l'agent de registre et de transfert du Fonds. Les ordres de rachat doivent être reçus par l'agent de registre et de transfert un jour ouvrable trente (30) jours civils avant le prochain jour d'évaluation avant 18h00 (CET).

**Affectation des sommes distribuables :** Distribution

**Investisseurs de détail visés :** Le Fonds est destiné à être commercialisé auprès d'investisseurs institutionnels, professionnels et avertis tels que définis dans la Loi de 2007. Les investisseurs particuliers qui souhaitent investir dans le Fonds doivent se qualifier en tant qu'investisseurs particuliers qui ont une expérience et une connaissance théorique suffisantes des fonds immobiliers, qui recherchent une exposition à un investissement à capital variable et qui sont capables de supporter la perte de la totalité de leur investissement et qui ont un horizon d'investissement à long terme.

**Dépositaire :** RBC Investor Services Bank S.A.

De plus amples informations sur le Fonds et le Compartiment, son document d'offre et son dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement, en langue anglaise, auprès de l'AIFM (29 rue Vernet, 75008 Paris, + 33 1 42 89 19 52).

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

**Avertissement :** Le risque réel peut varier considérablement si vous encaissez à un stade précoce et vous risquez de récupérer moins.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque lié au secteur de l'immobilier :** Le marché de l'immobilier est particulièrement dépendant de l'offre et de la demande de biens immobiliers, il connaît périodiquement des phases de croissance, mais aussi de décroissance. Ces variations du marché immobilier peuvent affecter de manière plus ou moins défavorable la valorisation des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la structure.

Aucune assurance ou garantie ne peut être donnée quant au niveau de performance des actifs immobiliers. Ce produit ne comprend aucune protection contre les performances futures du marché, vous pouvez donc perdre tout ou partie de votre investissement. Pour plus d'informations sur les risques, veuillez vous référer au mémorandum de placement du Fonds.

**Garantie :** Le Fonds n'est pas garanti en capital.

**Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :**

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans			
Exemple d'Investissement : 10 000 €			
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Minimum</b>	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 8 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>6.780 €</b>	<b>4.790 €</b>
	Rendement annuel moyen	-32,20%	-8,79%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>6.870 €</b>	<b>7.540 €</b>
	Rendement annuel moyen	-31,30%	-3,47%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9.120 €</b>	<b>15.360 €</b>
	Rendement annuel moyen	-8,80%	5,51%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10.150 €</b>	<b>18.080 €</b>
	Rendement annuel moyen	1,50%	7,68%

Ce tableau montre l'argent que vous pourriez obtenir selon différents scénarios et sur la base des paramètres suivants :

- un investissement de 10.000 € ;
- et des périodes de détention de 1 an et 8 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Les scénarios présentés illustrent les performances possibles de votre investissement. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de la performance future basée sur des preuves du passé sur la façon dont la valeur de cet investissement varie, et ne sont pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez variera en fonction de la performance du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Ce produit ne peut pas être encaissé facilement. Si vous sortez de l'investissement avant la période de détention recommandée, vous n'avez aucune garantie et vous pouvez avoir à payer des frais supplémentaires.

**Que se passe-t-il si Venture Corporate Properties Luxembourg S.A. n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?**

L'investisseur du Fonds ne subira pas de perte financière en cas de défaillance de Venture Corporate Properties Luxembourg S.A., le Fonds étant considéré comme une entité distincte dont les actifs sont séparés. Vous pouvez subir une perte financière si le Fonds fait défaut à ses obligations. Il n'existe aucun système d'indemnisation ou de garantie susceptible de compenser tout ou partie de cette perte. De plus, en ce qui concerne RBC Investor Services Bank S.A., en tant que dépositaire du Fonds responsable de la garde des actifs du Fonds (le « Dépositaire »), il existe un risque de défaut éventuel si les actifs du Fonds détenus auprès du Dépositaire sont perdus. Toutefois, ce risque de défaut est limité en raison des règles énoncées à l'article 19 de la Loi GFIA et dans le règlement délégué (UE) 231/2013 de la Commission, qui exigent une ségrégation des actifs entre ceux du Dépositaire et ceux du Fonds. Le Dépositaire est responsable envers le Fonds ou les investisseurs du Fonds de la perte par le Dépositaire ou l'un de ses délégués d'un instrument financier détenu en dépôt, à moins que le Dépositaire ne soit en mesure de prouver que la perte est survenue à la suite d'un événement extérieur échappant à son contrôle raisonnable. Pour toutes autres pertes, le Dépositaire est responsable en cas de manquement par négligence ou intentionnel à ses obligations conformément à la Loi GFIA et à toutes les règles et réglementations applicables.

**Que va me coûter cet investissement ?**

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

**Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :**

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Frais totaux</b>	<b>1.610 €</b>	<b>4.369 €</b>
<b>Impact sur les rendements annuels (*)</b>	16,10%	3,35% par an

(\*) Ceci illustre la façon dont les coûts réduisent votre rendement chaque année sur la période de détention. Par exemple, il montre que si vous sortez de l'investissement au terme de la période de détention recommandée, votre rendement moyen annuel devrait être de 21,61 % avant frais et de 3,35 % après frais.

Nous pouvons partager une partie des coûts avec la personne qui vous vend le produit pour couvrir les services qu'elle vous fournit. Elle vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

Coûts uniques à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5,00% du montant que vous versez en entrant dans cet investissement. C'est le montant maximum qui vous sera facturé. La personne qui vous vend le produit vous informera du montant réel des frais.	500 EUR
Coûts de sortie	10,00% de votre investissement avant qu'il ne vous soit versé.	950 EUR
Coûts permanents pris chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,68% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	160 EUR
Coûts de transaction	0,00% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel variera en fonction des montants que nous achetons et vendons.	0 EUR
Frais accessoires pris dans certaines conditions spécifiques		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	L'associé commandité a le droit de recevoir une commission annuelle de performance : 1- Pour la partie de la performance annuelle inférieure à 6% : 5% de la performance annuelle du Fonds 2- Pour la partie de la performance annuelle supérieure à 6% : 25% de la performance annuelle du fonds. Le montant réel variera en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation du coût agrégé ci-dessus inclut la moyenne des 5 dernières années.	79 EUR

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 ans.

Le Compartiment est à capital variable. Les demandes de rachat doivent être adressées à l'agent de registre et de transfert du Fonds. Les ordres de rachat doivent être reçus par l'agent de registre et de transfert un jour ouvrable trente (30) jours civils avant le prochain jour d'évaluation avant 18h00 (CET). Pour éviter tout doute, un actionnaire peut demander à l'agent de registre et de transfert de procéder à un rachat d'actions à un jour d'évaluation qui n'est pas le jour d'évaluation suivant. Les paiements des rachats seront effectués dans la devise de référence du Compartiment au plus tard 90 jours après le jour d'évaluation concerné.

A chaque rachat, les commissions de rachat suivantes, payables au Compartiment et calculées sur le prix de rachat, seront applicables :

- pour chaque période de préavis de 30 jours ou plus mais inférieure à 120 jours, une commission de rachat de 20% ;
- pour une période de préavis de 120 jours ou plus mais inférieure à 210 jours, une commission de rachat de 15% ;
- pour une période de préavis de 210 jours ou plus mais de moins de 300 jours, des frais de rachat de 5 % ; et
- pour une période de préavis de 300 jours ou plus, aucune commission de rachat ne sera due.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute plainte concernant la personne qui vend ou conseille le Fonds doit être soumise directement à cette personne ou à la banque. Si une personne souhaite déposer une plainte auprès du Fonds concernant le Fonds ou le présent document, le plaignant doit adresser une demande écrite contenant une description chronologique claire du problème et les détails à l'origine de la plainte, par e-mail ou par courrier, à la personne suivante :

- Le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif (GFIA), Sogénial Immobilier, à l'attention du responsable du traitement des plaintes, 29 rue Vernet, 75008 Paris, ou par email à : bopro@sogénial.fr.

## Autres informations pertinentes

Le présent Document d'Informations Clés ne contient pas toutes les informations relatives au Compartiment. Des informations supplémentaires sur le Fonds et le Compartiment, son document d'offre et son dernier rapport annuel peuvent être obtenues gratuitement, en langue anglaise, auprès du GFIA (29 rue Vernet, 75008 Paris, + 33 1 42 89 19 52), des distributeurs désignés ou en ligne sur [www.sogénial.fr/vref](http://www.sogénial.fr/vref). Les informations contenues dans ce document ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du Compartiment et ne remplacent pas une consultation individuelle avec la banque ou le conseiller de l'investisseur. Toute version actualisée de ce document sera publiée sur : [www.sogénial.fr/vref](http://www.sogénial.fr/vref). Une copie papier du présent document est disponible sur demande et gratuitement.