

## Objectif

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 la nature, les risques, les coûts, les gains et les pertes potentiels de ce produit et de vous aider à le comparer avec d'autres produits.

## Produit

### VENTURE REAL ESTATE FUND 1 CLASS D - c Capitalization (EUR)

This Fund is managed by SOGENIAL IMMOBILIER

**Initiateur :** Venture Corporate Properties Luxembourg S.A.

**Code Isin :** LU1814256878

**Internet Site :** [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

**Devise du produit :** EUR

**Coordonnées de contact :** Sogénial Immobilier, 135, avenue de Wagram - 75017 Paris - Coordonnées de contact : [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr) - + 33 1 42 89 19 52.

**Autorité compétente :** La Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) au Luxembourg est chargée du contrôle de Venture Real Estate Fund S.C.A. SICAV-SIF (« Fonds ») en ce qui concerne ce document d'informations clés. SOGENIAL IMMOBILIER, en tant que gestionnaire agréé en France et réglementé par l'Autorité des marchés financiers (GP 12000026).

**Date de production :** 09/05/2025

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui 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 en vertu du droit du Grand-Duché de Luxembourg en tant que société d'investissement à capital variable (SICAV), constituée en tant que Fonds d'Investissement Spécialisé (SIF) en vertu de la loi du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés, telle que modifiée ou complétée de temps à autre (la « Loi de 2007 »), dont l'associé commandité est Venture Corporate Properties Luxembourg S.A. Le Fonds a le statut de fonds d'investissement alternatif (« FIA ») au sens de la Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (la « Directive GFIA ») telle que mise en œuvre au Luxembourg par la loi du 12 juillet 2013 relative aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, telle que modifiée de temps à autre (la « Loi GFIA »). Sogénial Immobilier, 135, avenue de Wagram - 75017 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 du risque attractifs sur un portefeuille d'investissements immobiliers diversifié. Le Compartiment investira directement et indirectement dans des actifs immobiliers. Les actifs immobiliers peuvent être constitués de bureaux, de commerces de détail (boutiques, centres commerciaux, parcs d'activités commerciales, ...), ou de bâtiments d'industrie légère, d'entrepôts ou de biens utilisés directement dans le cadre d'activités récréatives, de loisirs, résidentielles ou de santé. Les investissements seront 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 détenus indirectement par l'intermédiaire 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 non garantis et garantis. Le Compartiment peut investir ses liquidités à titre 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), de billets de trésorerie, d'OPCVM monétaires et d'OPCVM obligataires à court terme.

**Effet de 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 de type ouvert. 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 jour d'évaluation suivant avant 18h00 (CET).

**Affectation des sommes distribuables :** Capitalisation

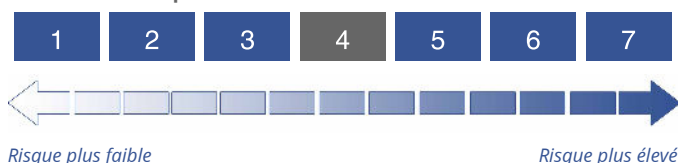
**Investisseur de détail visé :** Le Fonds est destiné à être commercialisé auprès d'investisseurs institutionnels, professionnels et avertis au sens de la Loi de 2007. Les investisseurs de détail qui souhaitent investir dans le Fonds doivent avoir le statut d'investisseurs de détail qui ont une expérience et une connaissance théorique suffisantes des fonds immobiliers, qui cherchent une exposition à un investissement de type ouvert, qui sont en mesure de supporter la perte de l'intégralité de leur investissement et qui ont un horizon d'investissement à long terme.

**Dépositaire :** Société Générale Luxembourg


Des informations complémentaires 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 (135, avenue de Wagram - 75017 Paris, + 33 1 42 89 19 52).

## Quels sont les risques et que pourrais-je obtenir en retour ?

Indicateur de risque :



L'indicateur de risque part du principe que vous conservez le produit pendant 8 ans

 Le risque réel peut varier considérablement si vous sortez à un stade précoce et il se pourrait que vous obteniez un rendement moindre.

L'indicateur de risque sommaire vous aide à évaluer le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que le produit perde de l'argent du fait des fluctuations des marchés ou de notre incapacité à vous payer.

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

**Risque lié au secteur immobilier :** Le marché immobilier, qui est particulièrement lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers, connaît périodiquement des phases de croissance, mais également de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir une incidence plus ou moins défavorable sur 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 liée aux performances futures du marché, de sorte que vous pourriez perdre une partie ou la totalité de votre investissement. Pour plus d'informations sur les risques, veuillez vous référer à la note de placement du Fonds.

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

#### Scénarios de performance (montants 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. Les 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 des résultats passés et 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)
Minimum	Ce produit ne fournit pas de protection contre les aléas du marché et ne comporte pas de rendement minimum garanti. Vous pourriez perdre une partie ou la totalité de votre investissement		
Tensions	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>6 990 €</b>	<b>5 300 €</b>
	Rendement moyen chaque année	-30,10 %	-7,63 %
Défavorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>7 120 €</b>	<b>8 510 €</b>
	Rendement moyen chaque année	-28,80 %	-2,00 %
Modéré	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 440 €</b>	<b>18 030 €</b>
	Rendement moyen chaque année	-5,60 %	7,65 %
Favorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 540 €</b>	<b>24 510 €</b>
	Rendement moyen chaque année	5,40 %	11,86 %

Ce tableau indique les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et en fonction des paramètres suivants :

- un investissement de 10 000 euros ;
- 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 de votre investissement. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures basée sur des données passées relatives aux variations de la valeur de cet investissement, et ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez variera en fonction des performances du marché et de la durée de conservation de l'investissement ou du produit.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement plus tôt que la période de détention recommandée, vous n'avez aucune garantie et vous pourriez devoir payer des coûts 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 raison de la défaillance de Venture Corporate Properties Luxembourg S.A., car le Fonds est considéré comme une entité distincte dotée d'actifs ségrégués. Vous pourriez subir une perte financière si le Fonds manque à ses obligations. Il n'existe aucun mécanisme d'indemnisation ou de garantie susceptible de compenser tout ou en partie de cette perte.

En outre, en ce qui concerne la Société Générale Luxembourg, en tant que dépositaire du Fonds chargé de la conservation des actifs du Fonds (le « Dépositaire »), il existe un risque de défaut potentiel en cas de perte des actifs du Fonds détenus auprès du Dépositaire. 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 à l'égard du Fonds ou des investisseurs du Fonds en cas de perte par lui-même ou l'un de ses délégués d'un instrument financier dont il a la garde, à moins qu'il ne soit en mesure de prouver que la perte est survenue à la suite d'un événement extérieur échappant à son contrôle raisonnable. S'agissant de toutes les autres pertes, le Dépositaire est responsable en cas de manquement par négligence ou intentionnel à s'acquitter correctement des obligations qui lui incombent en vertu de la Loi GFIA et de toutes les règles et réglementations applicables.

## Que va me coûter cet investissement ?

La personne qui vous conseille ou vous vend ce produit peut vous facturer d'autres coûts. Si c'est le cas, cette personne vous fournira des informations sur ces frais et leur incidence sur votre investissement.

#### Coûts au fil du temps (montant en euros) :

Les tableaux indiquent les montants prélevés sur votre investissement pour couvrir différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, de la durée de détention du produit et de ses performances. Les montants présentés ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé que :

- La première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Pour les autres périodes de détention, nous avons supposé que le produit fonctionnait comme indiqué dans le scénario modéré.
- 10 000 EUR sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 591 €</b>	<b>4 244 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	15,91 %	2,88 % chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, votre rendement moyen par an devrait être de 23,56 % avant frais et de 2,88 % 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 ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5,00 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	500 euros
Coûts de sortie	10,00 % de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé.	950 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,49 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	141 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 de la quantité que nous achetons et vendons.	0 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions de performance	L'Associé Commandité a droit à une commission de performance annuelle : 1 - Pour la part de la performance annuelle inférieure à 6 % : 5 % de la performance annuelle du Fonds 2 - Pour la part de la performance annuelle supérieure à 6 % : 25 % de la performance annuelle du Fonds Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation des coûts totaux-dessus comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.	51 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 de type ouvert. 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 jour d'évaluation suivant avant 18h00 (CET). Afin de lever toute ambiguïté, un actionnaire peut ordonner à l'Agent de registre et de transfert de procéder au rachat d'actions un jour d'évaluation qui n'est pas le jour d'évaluation suivant. Les paiements de rachat seront effectués dans la devise de référence du Compartiment au plus tard 90 jours après le jour d'évaluation concerné.

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

- pour une demande de rachat avec un préavis supérieur à 30 jours mais inférieur à 120 jours, une commission de rachat de 20% ;
- pour une demande de rachat avec un préavis de 120 jours ou plus mais inférieur à 210 jours, une commission de rachat de 15% ;
- pour une demande de rachat avec un préavis de 210 jours ou plus mais inférieur à 300 jours, une commission de rachat de 5% ;
- et pour une demande de rachat avec un préavis de 300 jours ou plus, aucune commission de rachat ne sera due.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

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

- Le gestionnaire de fonds d'investissement alternatif (GFIA), Sogenial Immobilier, à l'attention du Responsable du traitement des réclamations, 135, avenue de Wagram - 75017 Paris, 75008 Paris, ou par e-mail à : [bopro@sogenial.fr](mailto:bopro@sogenial.fr)

## Autres informations pertinentes

Le présent Document d'Informations Clés ne contient pas toutes les informations relatives au Compartiment. Des informations complémentaires 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 (135, avenue de Wagram - 75017 Paris, 75008 Paris, + 33 1 42 89 19 52), des distributeurs nommés ou en ligne sur [www.sogenial.fr/vref](http://www.sogenial.fr/vref). Les informations contenues dans le présent Document ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du Compartiment et ne sauraient remplacer une consultation individuelle avec la banque ou le conseiller de l'investisseur. Toute version mise à jour de ce document sera publiée sur : [www.sogenial.fr/vref](http://www.sogenial.fr/vref). Une copie papier du DIC est disponible sur demande et gratuitement.