



VENTURE
CORPORATE PROPERTIES LUXEMBOURG

Édition T2 2025

VENTURE REAL ESTATE FUND

S.C.A SICAV-SIF

Fonds immobilier patrimonial paneuropéen

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 31.03.2025 mais Sogenial Immobilier ne peut en garantir l'exactitude et l'exhaustivité.

PRÉSENTATION DU FONDS



- **Venture Real Estate Fund** (Venture REF) est un Fonds professionnel de droit luxembourgeois lancé en 2015,
- Venture REF est **agréé par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF)**,
- Le Fonds a pour objectif de générer une performance stable tirée de ses revenus locatifs en immobiliers professionnels.
- Depuis le 28 août 2025, **Venture REF est classé article 8 du règlement SFDR** (Règlement UE 2019/2088). Cela reflète la volonté du fonds de promouvoir structurellement des caractéristiques sociales et/ou environnementales, conformément au cadre réglementaire européen en vigueur.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Statut : SIF-SICAV Luxembourg - Fonds ouvert	Société de gestion (AIFM) : Sogénial Immobilier
Date de création : 31 octobre 2015	Dépositaire au Luxembourg : CACEIS Investor Services Bank S.A.
Agrément : La Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF)	Administration Centrale : Alcyon S.A.
General Partner - Associé commandité : Venture Corporate Properties Luxembourg S.A.	Auditeur indépendant : Ernst & Young
	Expert immobilier indépendant : BPCE Solutions immobilières
	Agent de représentation Suisse : REYL & CIE LTD
	Agent payeur Suisse : REYL & CIE LTD

CARTE D'IDENTITÉ

Caractéristiques Fonds immobilier Patrimonial Paneuropéen Professionnel	Actifs immobiliers Professionnels Bureaux / Commerces Ateliers / Activités Entrepôts / Logistiques	Localisation France / Luxembourg Belgique / Portugal Espagne / Allemagne	Stratégies d'investissement Core Core + Value Added Opportuniste
Investisseurs • Professionnel • Nominatif pur ou administré • Contrat d'Assurance vie ou de Capitalisation Luxembourgeois (Investisseurs de type C ou D)	Souscription minimale 100 000 € + 2 % de commission d'investissement	Classes disponibles à la souscription Classe D-C (Capitalisation) ISIN - LU1814256878 Classe D-D (Distribution) ISIN - LU1814256951	Format de détention • Au registre du Fonds • Compte-titres bancaire • Contrat d'Assurance vie ou de Capitalisation Luxembourgeois
Valorisation Calcul de la Valeur nette d'Inventaire (VNI) trimestrielle	Souscriptions À chaque VNI Rachats À chaque trimestre	Objectifs⁽¹⁾ TRI Cible Capitalisation 6 % + soule de capitalisation éventuelle TRI Cible Distribution 4,5 %⁽²⁾	Plateforme de référencement du Fonds Quantalys Bloomberg

⁽¹⁾ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽²⁾ Taux de Rentabilité Interne cible (non garanti) net de tous frais calculé sur l'hypothèse d'une durée de placement de 10 ans. L'objectif de gestion est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

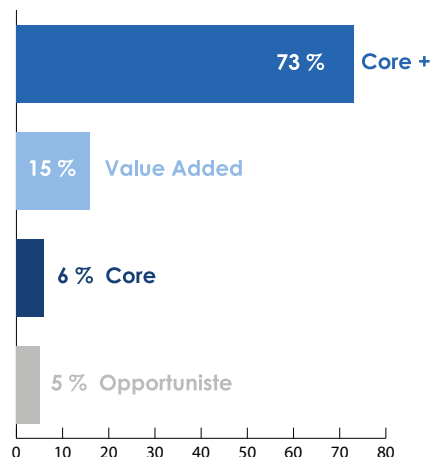
L'investissement dans cette SICAV-SIF comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs. Toute reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Venture CPL et Sogénial Immobilier est strictement interdite. Les performances et investissement passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



- Le Fonds venture REF est diversifié aussi bien par sa stratégie, sa géographie, ses locataires que par sa typologie d'actif.

LES STRATÉGIES

- Un Fonds visant 4 allocations cibles de stratégies.



Scannez pour découvrir les actifs du Fonds !



LES TYPOLOGIES

- Un Fonds détenant un portefeuille d'actifs aux typologies diversifiées.



BUREAUX



COMMERCES



ACTIVITÉS

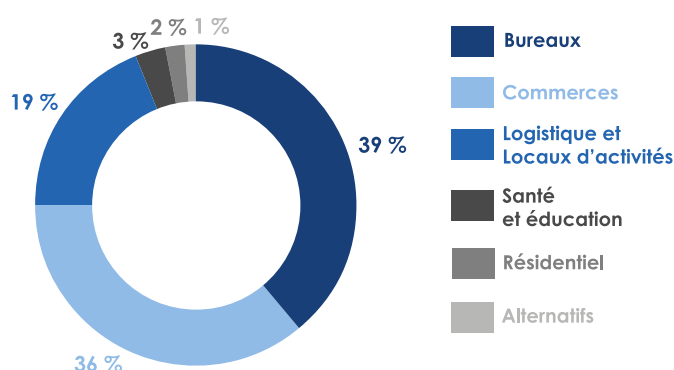


RÉSIDENTIEL



LOGISTIQUE

Allocation par typologie d'actifs selon la valeur d'expertise et la quote part de détention au 30.06.2025



LA GÉOGRAPHIE

- Un Fonds qui se veut paneuropéen par son déploiement géographique⁽¹⁾.



FRANCE

91 actifs
49,7 %



BE-LUX

29 actifs
27 %



ESPAGNE

11 actifs
8,7 %



PORTU-

13 actifs
13,4 %



ALLEMAGNE

2 actifs
1,2 %

⁽¹⁾ Répartition géographique selon la valeur du patrimoine et la quote part de détention au 30.06.2025.

GESTION DU FONDS

- Une gestion **PATRIMONIALE**, par la nature des actifs et des locataires, donnant lieu à une maîtrise de la volatilité
- Une gestion **PAN-EUROPEENNE**, par la diversification géographique des actifs notamment en France, Belgique, Luxembourg, Espagne, Portugal et Allemagne
- Une gestion **DYNAMIQUE** en termes d'investissement et de financement en fonction de l'environnement économique et financier

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

« Ce document 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. 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 de capital. Rien ne garantit que le Fonds ou l'un quelconque de ses investissements atteindra ses objectifs respectifs. Un investissement dans le Fonds est hautement spéculatif et comporte des risques que les investisseurs potentiels et leurs conseillers professionnels doivent examiner attentivement avant de souscrire des Actions. L'ensemble des facteurs de risque sont listés ci-dessous et décrits plus en détails dans la section VI du prospectus. Toute reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Venture CPL et/ou Sogénial Immobilier est strictement interdite. »

- Risques d'investissement

- Identification des opportunités d'investissement et frais afférents
- Risques liés au secteur de l'immobilier
- Nature des sociétés en portefeuille
- Risques économiques, politiques et juridiques
- Risques liés à la comptabilité, à l'audit et à l'information financière, etc.
- Effet de levier
- Couverture
- Risque de change
- Investissements temporaires
- Fluctuations des marchés financiers
- Investissements illiquides
- Possible manque de diversification
- Cession d'Investissements

- Problèmes liés au contrôle

- Incertitude des résultats futurs ; déclarations prospectives ; opinions
- Dépendance à l'égard du personnel clé
- Autres obligations du personnel du Commandité et de ses sociétés affiliées
- Absence de contrôle de la gestion par les Actionnaires
- Niveaux de dépenses multiples
- Non-transférabilité des Actions de la Société
- Risques fiscaux
- Distributions en nature
- Conflits d'intérêts potentiels
- Sociétés affiliées
- Opportunités d'investissement
- Allocation incitative
- Urgences de santé publique ; Covid-19
- Risque Cybersécurité



VENTURE

CORPORATE PROPERTIES LUXEMBOURG



www.venture-re.eu



Siège administratif

77-79 Parc d'Activités
L-8308 Capellen

Contact

+352 26 10 31 50
contact@venture-re.eu