

Édition T3 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 31.09.2025 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

Date de création :
31 octobre 2015

Agrement : La Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF)

General Partner - Associé commandité :
Venture Corporate Properties Luxembourg S.A.

Société de gestion (AIFM) : Sogenial Immobilier

Dépositaire au Luxembourg : Société Générale Luxembourg

Administration Centrale : Alcyon 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) mensuelle**

Souscriptions À chaque VNI

- • • • •
- Rachats À chaque trimestre**

Objectifs⁽¹⁾

- • • • •
- TRI Cible⁽²⁾**
- Capitalisation** **6 %**
- Distribution** **4,5 %⁽²⁾**
- + souche de capitalisation éventuelle**

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.

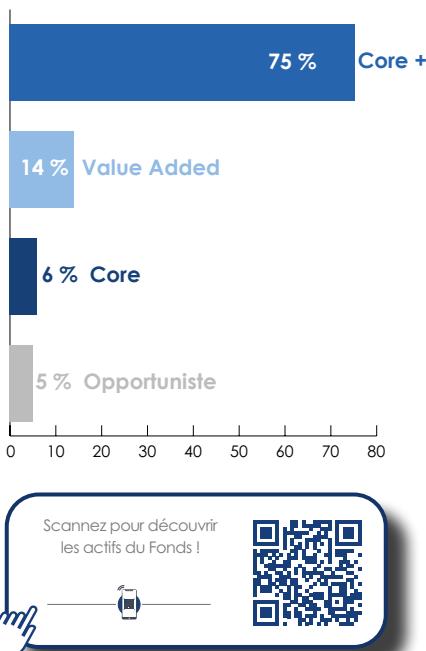
L'investissement dans cette SICAV-SIF comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs. Toute reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Venture CPL et Sogenial Immobilier est strictement interdite. Les performances et investissements passés ne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

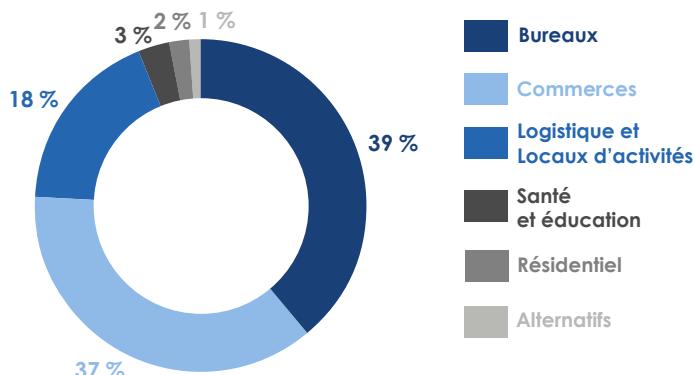


LES TYPOLOGIES

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



Allocation par typologie d'actifs selon la valeur d'expertise et la quote part de détention au 30.09.2025



LA GÉOGRAPHIE

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



⁽¹⁾ Répartition géographique selon la valeur du patrimoine et la quote part de détention au 30.09.2025.

GESTION DU FONDS

- Une gestion **PATRIMONIALE**, par la nature des actifs et des locataires, donnant lieu à une maîtrise de la volatilité
- Une gestion **PANEUROPÉENNE**, 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 Sogenial 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