

Éléments clés au 31/12/2025⁽¹⁾

Dynamique immobilière



Achats immobiliers
24 derniers mois⁽²⁾ :
+ de 100,7 M€
(20 % du fonds)



Acquisitions dans un
marché de crise

Potentiel de
performance à
réaliser

L'essentiel⁽²⁾



529 M€
Valeur totale
du fonds



29,8 M€
Loyer annuel
total



303 418 m²
Surface détenue

147
Immeubles
détenus

⁽¹⁾ Le détail et les définitions, le cas échéant, sont disponibles en page 2 et 3.

⁽²⁾ Selon la quote part de détention.

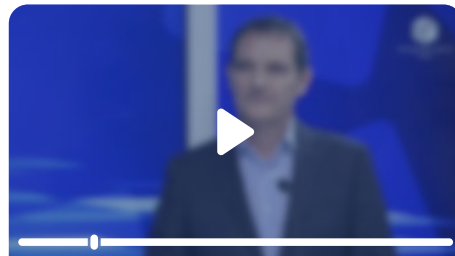
Focus du trimestre

En cette fin d'année 2025, Venture REF clôture sa dixième année complète. Cela permet également de constater dix années consécutives de performances positives, malgré les environnements de marché assez contrastés tout au long de cette période. La régularité de cette performance est le principal marqueur de l'ADN de Venture REF.

2025 se clôture également en pleine évolution stratégique de Venture REF telle qu'introduite dans les précédents bulletins trimestriels. La vision stratégique 2025-2027 se matérialise par des réalisations concrètes au cours de cette année charnière. Cette mise en œuvre se réalise autour de deux axes principaux :

1 Une politique d'Asset Management ambitieuse qui tire profit de l'évolution du marché de l'immobilier ;

2 Une gestion dynamique d'acquisitions en fonction des opportunités qui nous a permis de reconstituer une allocation immobilière pleinement investie.



Rétrospective des 10 ans
de Venture REF en vidéo



Les actions d'Asset Management entreprises en application de ce plan stratégique 2025-2027 et les acquisitions actuelles devraient contribuer à supporter la valeur intrinsèque des actifs immobiliers dans un contexte de marché porteur.

C'est ainsi que la performance 2025, légèrement positive, confirme la capacité de la stratégie immobilière à préserver la valeur des parts des investisseurs, malgré les fortes tensions encore présentes sur le marché de l'immobilier. La dégradation de la performance en cette fin d'année est néanmoins due à une raréfaction de la liquidité nécessaire à la stratégie immobilière du fonds.



Résultat au 31/12/2025⁽¹⁾

2015	Création en octobre 2015	-1,05 % ⁽²⁾
2016	1 ^{er} investissement : juin 2016	1,48 %
2017		7,81 %
2018		6,25 %
2019		6,02 %
2020		5,53 %
2021		7,02 %
2022		7,03 %
2023		5,04 %
2024		5,02 %

⁽¹⁾ Performances antérieures au T3 2019 basées sur la classe A-C (part des fondateurs).

⁽²⁾ Année partielle : lancement de la commercialisation de la classe A-C le 31/10/2015.

YTD 2025⁽³⁾

T1	0,51 %
T2	0,76 %
T3	0,19 %
T4	-1,13 %
Performance 2025	0,12 %

⁽³⁾ Performances + Year-to-date : variation de la valeur liquidative entre le début et la fin de la période considérée.

Performances historiques glissantes

5 ans	26,52 %
Depuis le 1^{er} investissement	66,19 %
Depuis le lancement	62,82 %

Analyse de la performance historique

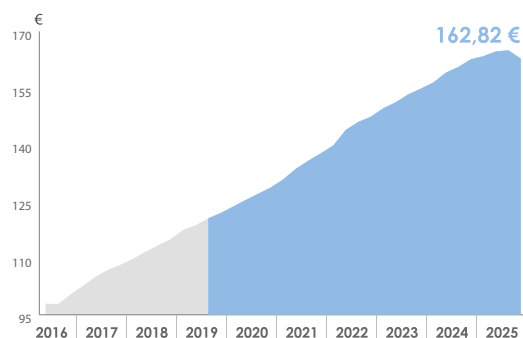
Performance max – 12 mois glissants : 9,30 %

Performance min – 12 mois glissants :

- En période d'investissement : 0,12 %
- Avant les premiers investissements (2015 – 2016) : -2,18 %

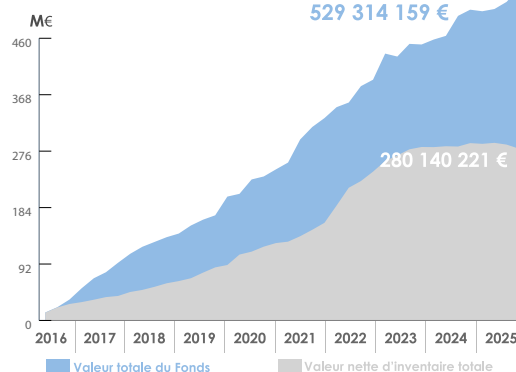
En phase d'investissement, Venture REF a, sur chaque période de 12 mois glissante, généré une performance entre 0,12 % et 9,30 % malgré les différents environnements de crise (Covid, hausse des taux, crise de l'immobilier).

Valeur Nette d'Inventaire par part⁽⁴⁾



⁽⁴⁾ Performances antérieures au T3 2019 basées sur la classe A-C (part des fondateurs).

Valeur du Fonds



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

REVUE IMMOBILIÈRE



Gestion active du portefeuille en 2025

Dans un environnement immobilier toujours contraint, les actions d'Asset Management déployées en 2025 ont permis de consolider la performance du portefeuille, d'en renforcer la qualité intrinsèque et d'améliorer sa visibilité à moyen et long terme. Plusieurs leviers ont été activés de manière ciblée :

Gestion des flux locatifs

De nouvelles prises à bail, des renouvellements, des conventions d'occupation et des contrats de prestations ont été signés, contribuant à la stabilisation des revenus et à la réduction du risque locatif. Plus de 28 000 m² (selon la quote part de détention) ont fait l'objet de signatures ou renouvellements sur l'exercice, représentant plus de 3 M€ de loyers annuels HT HC, soit 10 % du loyer total au 31/12/2025. Environ 50 % de ces flux proviennent de renouvellements, traduisant une capacité à maintenir l'occupation des surfaces existantes et à limiter le risque de vacance. Au-delà du volume, l'enjeu était qualitatif : sécuriser les flux et éviter une potentielle vacance.

Modernisation et repositionnement des actifs

Des campagnes de travaux visant à moderniser des actifs ont été engagées afin de les adapter aux usages locatifs, de préserver leur attractivité et de soutenir leur valeur dans la durée.

- **Lesquin** : l'un des bâtiments vacants à 89 % début 2025 a été repositionné via des travaux de rénovation. Son taux d'occupation s'établit à 66 % au 31/12/2025, avec une trajectoire vers 100 % à horizon T2 2026. L'actif évolue ainsi d'une situation de vacance structurelle vers une dynamique de stabilisation.
- **Saran** : un investissement de 90 000 € HT a permis la signature d'un bail ferme de 6 ans avec la société Emergence. Le site affiche désormais un taux d'occupation de 100 %, avec une WALB de 5,4 ans et une WALT de 8,4 ans, améliorant significativement la visibilité des flux locatifs.
- **Fontaine** : des travaux d'environ 900 000 € HT ont permis la signature d'un contrat de prestation avec IWG (REGUS) sur environ 800 m². Le taux d'occupation devrait ainsi passer de 20 % en 2025 à environ 75 % à l'issue des travaux, transformant un risque locatif marqué en exploitation pérenne.
- **Messancy (Belgique) – retail park** : un investissement d'environ 1 M€ HT a permis la signature de deux nouveaux locataires (Cash Piscines et Van Den Borre Kitchen), générant 130 000 € HT HC de loyers additionnels annuels, soit une hausse de 18 % du loyer total de l'actif. L'opération illustre un levier direct d'augmentation des revenus par capex maîtrisé.
- **Bruxelles – Place de Louvain 12** : la première phase de restructuration (560 000 € HT) vise un repositionnement stratégique avec des surfaces divisibles, une amélioration du loyer facial potentiel et une diversification du risque locatif.

Arbitrages et optimisation du portefeuille

Des cessions opportunistes ont été réalisées sur des immeubles arrivés à maturité ou présentant un profil à risque (vacance, besoin de capex significatif ou encore repositionnement complexe).

Les cessions engagées s'inscrivent dans une logique d'optimisation du portefeuille. Les promesses signées à Madrid – Avenue Valentin Llaguno, Lisbonne – 40 Avenida Antonio Augusto de Aguiar, et Lorient concernent des actifs arrivés à maturité ou exposés à un risque locatif accru. Leur transformation en résidentiel permet de limiter l'exposition à la vacance et de recycler le capital vers des opportunités à meilleure visibilité.

L'ensemble de ces actions traduit une gestion active orientée vers la sécurisation des flux, la réduction des risques locatifs et la consolidation durable de la performance du portefeuille.

Les informations portant sur les performances et les investissements communiquées à titre d'exemple ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



Aperçu du patrimoine en quelques chiffres

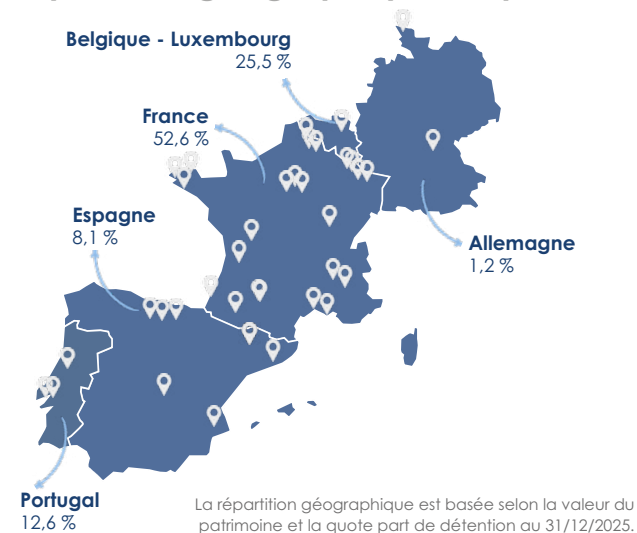
432,8 M€ VALEUR D'ACQUISITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER	29,8 M€ LOYER ANNUEL TOTAL	87,8 % TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ⁽¹⁾	86,5 % TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ⁽²⁾
--	--------------------------------------	---	--

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours du trimestre et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

⁽²⁾ Le taux d'occupation physique correspond au rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles détenus par le fonds.

Calculé sur la base des immeubles dont la stratégie est la mise en location, excluant ainsi les immeubles pour lesquels des opérations de promotion immobilière sont envisagées. Le taux d'occupation sur l'intégralité du portefeuille ressort à 84,7%, toutes stratégies confondues.

Répartition géographique du patrimoine immobilier



	France	Be-Lux	Portugal	Espagne	Allemagne
Valeur du Patrimoine	267 M€	127 M€	63 M€	40 M€	6 M€
Immeubles	92	29	13	11	2
Surface bâtie	129 002 m ²	92 224 m ²	52 389 m ²	26 095 m ²	3 708 m ²
Locataires	286	89	33	7	8

TOTAUX DES RÉPARTITIONS GÉOGRAPHIQUES

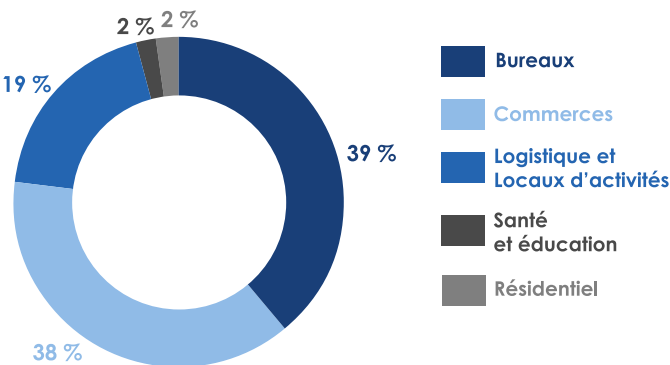
503 M€
VALEUR ACTUELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

147
IMMEUBLES DÉTENUS

303 418 m²
SURFACE BÂTIE

423
LOCATAIRES

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE⁽³⁾



⁽³⁾ Selon la valeur d'expertise et la quote part de détention au 31/12/2025.

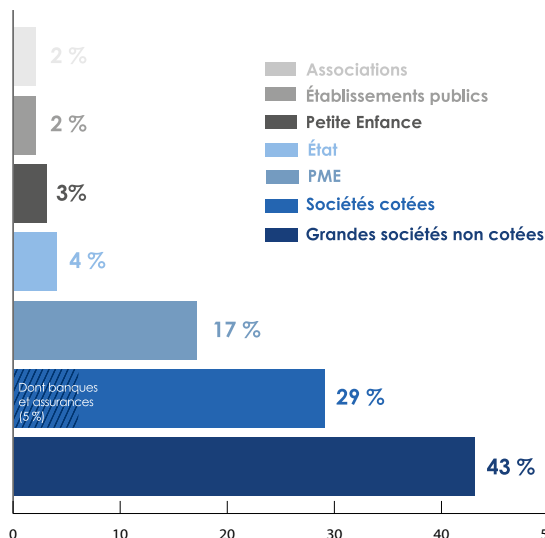
Focus sur les locataires

Classement des 10 premiers locataires⁽⁴⁾

1	Oh'Green	2 baux	4,6 %
2	Etat	11 baux	4,0 %
3	INEO, GRDF, ENEDIS (GROUPE ENGIE)	4 baux	3,4 %
4	Texet Benelux	1 bail	3,0 %
5	Burger King	5 baux	2,5 %
6	Sephora (GROUPE LVMH)	2 baux	2,5 %
7	Printemps	1 bail	2,4 %
8	SLB (SCHLUMBERGER)	2 baux	2,4 %
9	Etablissements publics	6 baux	2,2 %
10	Alliance Healthcare España, SA	1 bail	2,0 %
	TOTAL		29,0 %

⁽⁴⁾ En % par rapport au loyer total selon la quote part de détention.

Répartition du loyer selon les catégories de locataires



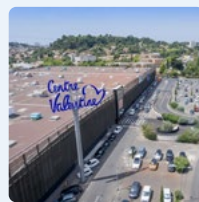


Acquisitions marquantes de l'année 2025



Villers-la-Montagne (FR)

Typologie d'actif : Logistique et locaux d'activités
Surface bâtie : 5 507 m²
Loyer HT HC : 268 626 €
Prix AEM : 2 980 000 €
Locataire : Jacky Perrenot



Marseille - La Valentine (FR)⁽¹⁾

Typologie d'actif : Commerce
Surface bâtie : 2 435 m²
Loyer HT HC : 1 423 820 €
Prix AEM : 20 759 477 €
Locataires : 36 locataires dont la Fnac, Zara, Jules, Rituals, Celio



Montpellier Majoria (FR)

Typologie d'actif : Bureaux
Surface bâtie : 4 757 m²
Loyer HT HC : 900 217 €
Prix AEM : 11 226 800 €
Locataires : Schlumberger, Vogo, Orange, Urbis Réalisations



Toulouse Enedis Basso Cambo (FR)

Typologie d'actif : Bureaux
Surface bâtie : 4 474 m²
Loyer HT HC : 608 397 €
Prix AEM : 7 387 230 €
Locataires : Enedis, Totem (antenne)

Découvrez l'actif de Marseille La Valentine en image !



La dimension verte de VREF



Nous sommes en cours d'installation de la première GTB (gestion technique du bâtiment) innovante sur Venture REF. Elle permettra de piloter à distance les équipements CVC (chauffage, ventilation et climatisation) de manière précise, en fonction des besoins, et de réduire significativement les consommations. À titre indicatif, une GTB innovante permet de réduire entre 15 et 50 % les consommations énergétiques, en fonction de l'état initial et des usages du bâtiment. En cas de résultats concluants, ce dispositif a vocation à être déployé sur d'autres sites du portefeuille.

Nous continuons également la mise en place de bornes de recharge et de panneaux solaires sur le portefeuille. Plusieurs chantiers de mise en place de panneaux solaires devraient être terminés d'ici fin 2026.

De plus, les équipes effectuent le suivi d'indicateurs ESG sur le portefeuille à travers 8 indicateurs clés et une quarantaine de critères, allant de la consommation énergétique à la mobilité durable en passant par la présence d'équipements hydro-économiques. À ce jour, plus de 30 actifs de Venture REF ont été analysés. Le travail continue avec l'ensemble des équipes mobilisées.

Caractéristiques du fonds

TYPE DE PRODUIT : SICAV - SIF - FIA

STRATÉGIE : Investissements immobiliers dans des biens professionnels en Europe

DATE DE CRÉATION : 31 octobre 2015

AGRÈMENT : CSSF

GENERAL PARTNER : Venture Corporate Properties Luxembourg S.A.

DÉPOSITAIRE AU LUXEMBOURG : Société Générale Luxembourg

ADMINISTRATION CENTRALE : Alcyon S.A.

AUDITEUR INDÉPENDANT : Ernst & Young S.A

EXPERT IMMOBILIER INDÉPENDANT : BPCE Solutions immobilières

AGENT DE REPRÉSENTATION SUISSE : REYL & CIE LTD

AGENT PAYEUR SUISSE : REYL & CIE LTD

BENCHMARK : N/A

INFORMATIONS SUR LES COÛTS⁽³⁾ : Veuillez vous référer au Document d'informations clés disponible dans **la bibliothèque** du site web

SITE WEB : www.venture-re.eu



135 avenue de Wagram
75017 Paris

+33 1 42 89 19 52
contact@sogénial.fr

⁽³⁾ L'effet global des coûts décrits dans le Document d'informations clés réduira le rendement de l'investissement. Les frais et dépenses sont facturés en EUR. Les investisseurs dont la devise de référence est différente doivent être conscients que les fluctuations des taux de change peuvent affecter le rendement.

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 en capital compte tenu des risques économiques et de marché. La valeur d'un investissement peut varier à la hausse, comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Veuillez consulter le prospectus et le document d'informations clés pour plus de détails concernant la politique d'investissement, les risques et les frais. Par ailleurs, pour les acquisitions sous promesse et celles en cours de due diligence, les aléas de marché et notamment les conditions suspensives avec le droit de préemption public et éventuellement le droit de préemption du locataire, ainsi que les éventuelles autres conditions telles que la sinistralité, rendent lesdites acquisitions incertaines. De ce fait, aucune décision d'investissement ne devra être prise uniquement sur la base desdites acquisitions. Toute reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Venture CPL et/ou Sogénial Immobilier est strictement interdite.

Les informations portant sur les performances et les investissements communiquées à titre d'exemple ne préjugent pas des performances et investissements futurs.