



VENTURE REAL ESTATE  
FUND

# L'IMMOBILIER EN DIVERSIFICATION D'ALLOCATION



# L'IMMOBILIER EN DIVERSIFICATION D'ALLOCATION

L'environnement de marché chahuté et le changement de paradigme que nous connaissons, à savoir la remontée des taux d'intérêts et de l'inflation, nous amènent à refaire le point sur le positionnement de Venture Real Estate Fund en comparaison aux autres classes d'actifs.

## Trois critères de l'investissement

Pour ce faire, il y a lieu de considérer 3 critères afin de permettre d'apprécier au mieux le mixte d'exposition auquel fait face tout investisseur.

- 1 LE RENDEMENT**
- 2 LE RISQUE**  
apprécié au travers de la volatilité
- 3 LA LIQUIDITÉ**

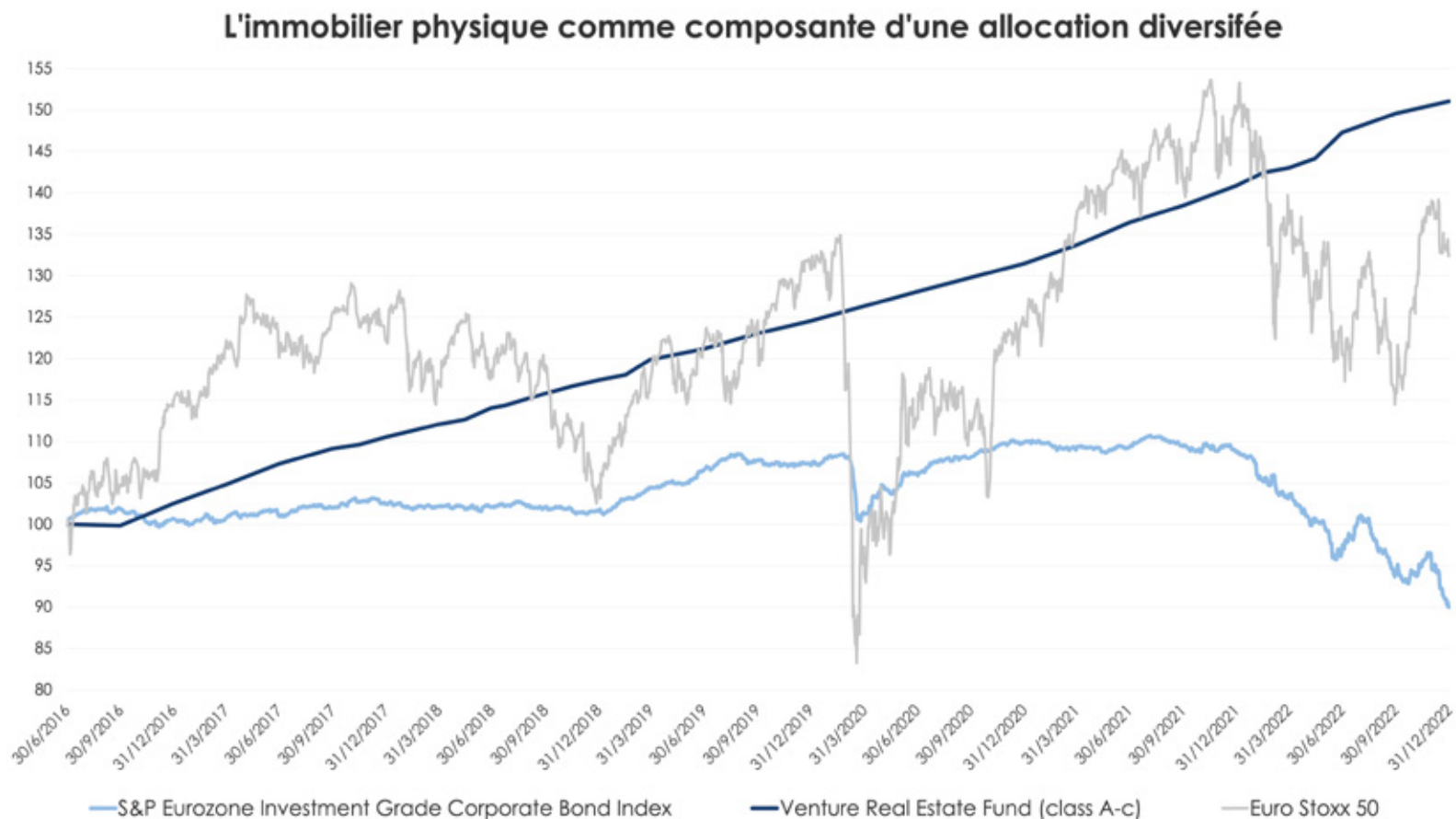
## Trois sources de performance en immobilier

En termes de perspective de long terme, la création de valeur pour les investisseurs se base sur 3 moteurs de performance, mettant en évidence la valeur intrinsèque des actifs réels immobiliers, loin de la volatilité des marchés financiers.



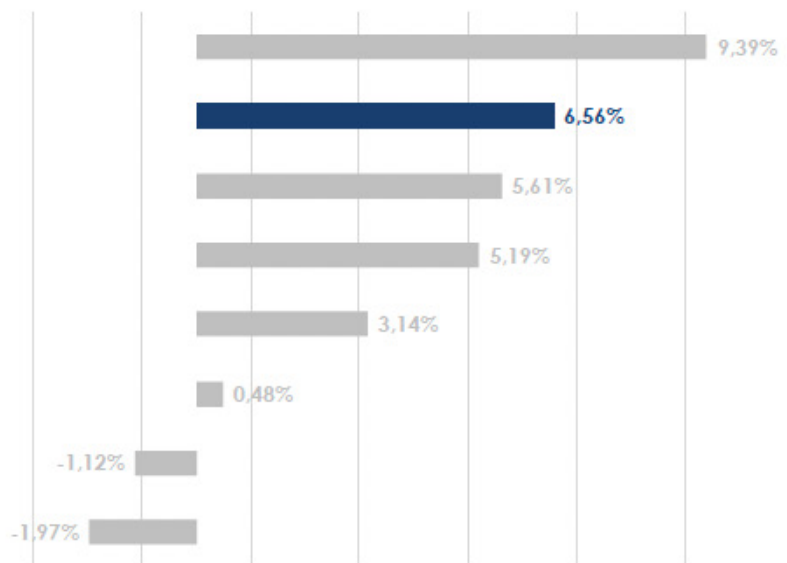
Il ressort du graphique ci-dessous que Venture Real Estate Fund, au titre d'un investissement immobilier non coté, est une source de rendement stable et offre une composante de décorrélation intéressante dans une allocation d'actifs incluant des actions et des obligations.

**Les investissements en actifs réels apportent une stabilité de revenus et de valorisation dans une allocation de portefeuille diversifiée.** Le fonds Venture REF confirme la régularité de sa performance au fil du temps accompagnée d'une volatilité maîtrisée.



Des risques sont inhérents à chaque classe d'actifs - pour connaître l'ensemble des facteurs de risque, se référer à la section VI du prospectus du Fonds. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Performance moyenne annuelle de 2017 à 2022



\* Hedgé en Euro

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
S&P 500*	-13,60%	34,84%	4,70%	30,84%	-1,15%	6,66%
Venture Real Estate Fund (class A-c)	7,10%	7,03%	5,46%	6,01%	6,15%	7,66%
MSCI World*	-13,26%	27,94%	1,50%	26,76%	-9,21%	5,25%
Or LME*	-7,63%	38,37%	7,82%	3,58%	-16,80%	11,95%
S&P U.S. High Yield Corporate Bond Index*	-3,22%	12,75%	-1,36%	18,20%	0,67%	-6,49%
Euro Stoxx 50	-13,90%	19,65%	-11,21%	23,11%	-15,40%	6,09%
S&P Eurozone Investment Grade Corporate Bond Index	-13,40%	-1,02%	2,25%	26,30%	-0,87%	1,81%
S&P Eurozone Sovereign Bond Index	-18,80%	-3,32%	4,70%	6,04%	0,77%	0,48%

Que ce soit sur l'année 2022 ou sur une durée de 6 ans depuis sa création, **Venture Real Estate Fund prouve que la stabilité de sa création de valeur par les revenus locatifs permet de dégager une performance stable et de le positionner comme un investissement rentable.**

La liquidité est souvent recherchée comme un idéal absolu, néanmoins la turbulence des dernières années sur les marchés financiers, accentuée par une liquidité hyper abondante, a permis aux actifs tangibles (dont l'immobilier), de profiter de la tendance porteuse du marché. Ces actifs ont été également moins sujets à l'influence de la volatilité des marchés financiers sur leurs valorisations et performance.

Dans l'environnement de recrudescence de l'inflation, l'immobilier offre l'avantage d'une indexation des revenus locatifs. Après une longue période pendant laquelle l'immobilier a profité de taux de financement particulièrement bas, nous continuons à adopter une approche prudente en termes de financement, et à créer de la valeur par des choix d'actifs de niches et une gestion immobilière dynamique et impliquée pour accentuer la création de valeur.

Les performances des actifs ci-dessus sont affichées en euros avec une couverture de change si l'actif est exprimé dans une autre devise. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La volatilité des actifs financiers, sensibles aux indicateurs de marchés, engendrent une volatilité naturelle exacerbée par la liquidité de l'offre et la demande et par la nature de fonctionnement des gérants et acteurs de marchés.

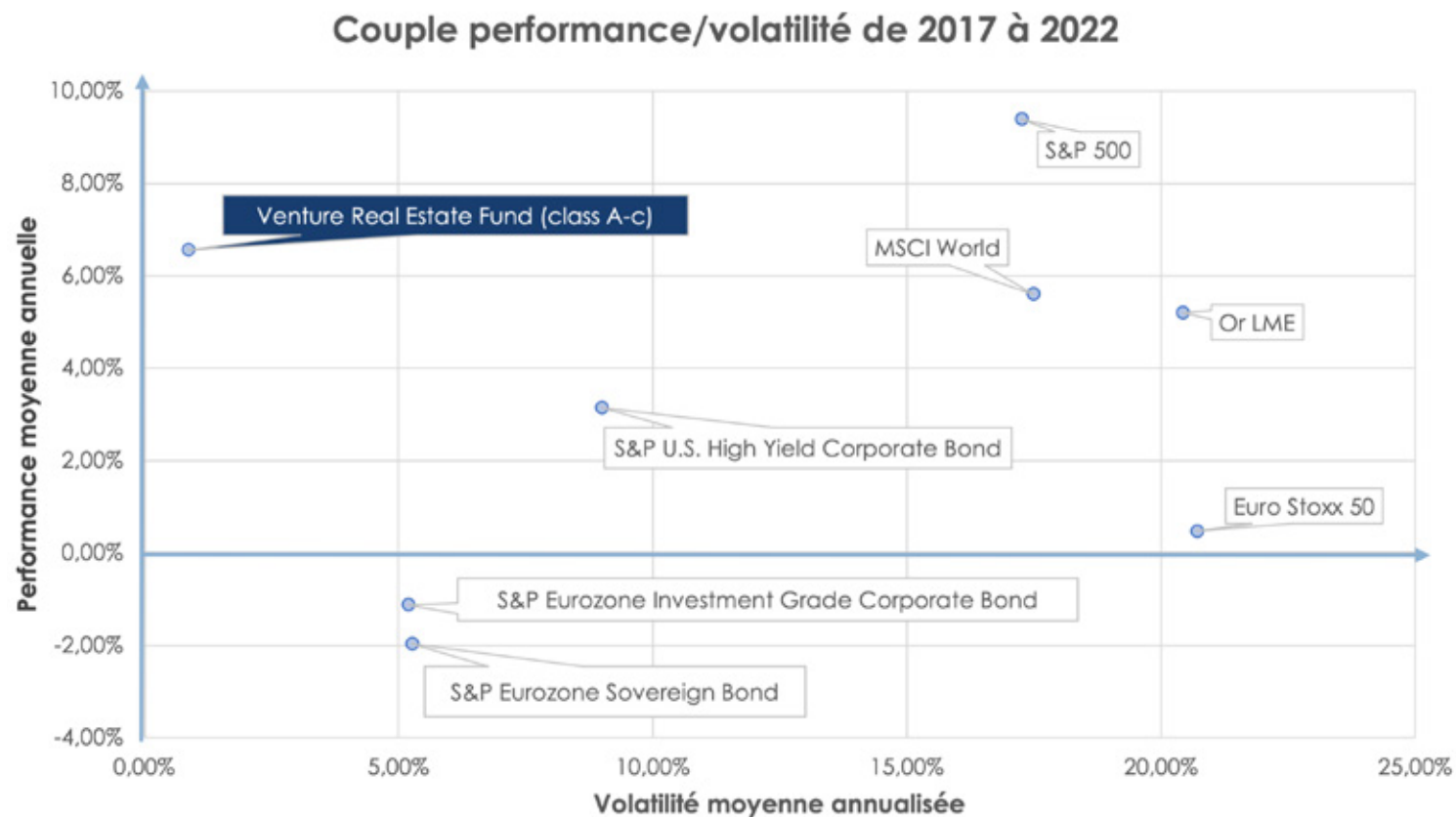
Il est dès lors intéressant via le graphique ci-dessous, d'illustrer le positionnement des différents types d'investissement selon la combinaison des deux critères que sont le rendement et la volatilité.

Pour analyser les caractéristiques d'un placement, deux paramètres sont à prendre en compte :

- la performance générée,
- le niveau de risque supporté.

Parmi les éléments d'appréciation du risque, la volatilité est un indicateur important qui mesure les variations du prix de placement financier : une volatilité élevée signifie que le cours varie de façon importante et donc que le risque associé à la valeur est important.

Afin d'avoir une analyse homogène, le graphique ci-après est constitué d'observations trimestrielles pour toutes les composantes.



Les performances des actifs ci-dessus sont affichées en euros avec une couverture de change si l'actif est exprimé dans une autre devise.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Composition des indices de comparaison

**S&P Eurozone Sovereign Bond** : indice de prix des obligations d'Etat de la zone Euro ;

**S&P Eurozone Investment Grade Corporate Bond** : indice de prix des obligations d'entreprises de la zone Euro ayant un rating de qualité (non spéculatif) ;

**S&P U.S. High Yield Corporate Bond** : indice de prix des obligations d'entreprises à rendement élevé libellés en dollars américains, émises par les sociétés dont le pays utilise les devises officielles du G-10 - Hedgé en euro ;

**Euro Stoxx 50** : indice boursier regroupant les 50 sociétés selon leur capitalisation boursière au sein de la zone Euro (indice de prix incluant les dividendes payés) ;

**S&P 500** : indice boursier basé sur 500 grandes sociétés cotées sur les bourses aux États-Unis (indice de prix incluant les dividendes payés) - Hedgé en euro ;

**Or LME** : Bourse des métaux de Londres (Cuivre de qualité A, Aluminium primaire, Plomb standard, Nickel primaire, Étain, Zinc spécial de haute qualité, Alliage d'aluminium, Alliage d'aluminium spécial américain) - Hedgé en euro ;

**MSCI World** : regroupe 23 pays développés, avec 1546 sociétés qui pèsent globalement 85 % de la capitalisation boursière totale de ces pays - Hedgé en euro ;

**Venture Real Estate Fund** SCA SICAV SIF représenté par la classe A-c.

# TYPOLOGIES DE RISQUES

Tout investissement est susceptible d'entraîner une perte de capital. Rien ne garantit que la Société ou l'un quelconque de ses investissements atteindra ses objectifs respectifs. Un investissement dans la Société 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 à l'article VI. du Prospectus :

## **- 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 cybersécurité**

### **- 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'investissement**

## **- 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**



### AIFM

Assure l'ensemble des responsabilités de gestion du portefeuille et la commercialisation du Fonds

#### Paris

29 rue Vernet  
75008 Paris

#### Contact

+33 1 42 89 19 52  
contact@sogenial.fr

[www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)



VENTURE

CORPORATE PROPERTIES LUXEMBOURG

### General Partner - Associé commandité

Assure l'administration du Fonds et la supervision des différents intervenants



[www.venture-re.eu](http://www.venture-re.eu)



© Ce document est la propriété de Venture Corporate Properties Luxembourg et de Sogénial Immobilier. Il ne peut être utilisé, reproduit ou communiqué sans leur autorisation expresse.

**AVERTISSEMENT :** Ce document est fourni à titre d'information et réservé aux professionnels. Ces derniers devront veiller à la réglementation du fonds cité dans ce document, avant toute communication auprès de leurs investisseurs. Ce document ne constitue nullement une offre de vente ou une incitation à investir ni un conseil en investissement financier. L'investissement dans le fonds Venture Real Estate Fund peut induire un risque de 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. 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 des dites acquisitions. Veuillez vous référer au prospectus du Fonds et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.