

OBJECTIFS

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 en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

Dénomination du produit	SC ADVENIS IMMO CAPITAL
Initiateur du DIC PRIIP	Advenis Real Estate Investment Management (REIM)
Adresse	52 rue de Bassano 75008 Paris
Contact	Appelez le 01 78 09 88 34 pour de plus amples informations www.advenis-reim.com - E-mail : contact.associes@advenis.com
Autorité compétente	Autorité des Marchés Financiers (AMF), 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
Date de production / dernière révision	10/06/2021 - Chiffres au 31/12/2020

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 de produit :** Ce produit est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de type « Autres FIA » au sens de l'article L.214-24, III du Code monétaire et financier constitué sous la forme d'une Société Civile (SC) à capital variable.
- **Objectifs du produit :** La SC Advenis Immo Capital a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière, d'entreprise ou résidentiel, investi en France et dans les États membres de l'OCDE, susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de droits réels immobilier, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à objet immobilier, cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier, mais non limitativement, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), les parts d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), de Sociétés Civiles Immobilières (SCI) et, à titre accessoire à hauteur de 5 % minimum de son actif, la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante, et de la liquidité. Le produit est autorisé à contracter des dettes et à recourir à l'emprunt sous réserve que le ratio d'endettement total maximal, bancaire et non bancaire, direct et indirect, ne dépasse pas 40 % de la valeur des actifs. S'agissant de l'endettement indirect, seul sera pris en compte l'endettement (i) des véhicules contrôlés par la SC et (ii) des véhicules gérés par la Société de Gestion. La durée de vie de la SC est de 99 ans. La SC Advenis Immo Capital est pour le moment un produit classé article 6 au sens du Règlement Disclosure. Dans le cadre de la concrétisation de la démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) d'Advenis REIM en 2021, l'objectif est d'intégrer les risques en matière de durabilité et les principales incidences négatives en matière de durabilité dans ses processus d'investissement tels que définis dans les facteurs de risque de sa note d'information. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte pour le moment les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.
- **Investisseurs de détail visés :** Ce produit, comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi, est destiné aux investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unités de comptes, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques des investissements immobiliers et qui souhaitent bénéficier d'un placement à long-terme dans une optique de diversification du patrimoine. Les investisseurs de détail ne peuvent pas souscrire directement des parts du produit.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

- **Risque de perte en capital** : La société n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur de détail visé est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SC.
- **Risque de marché** : Ce placement dont les performances potentielles sont principalement liées au marché de l'immobilier n'offre pas de rendement garanti. La performance potentielle et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques du marché immobilier. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la valeur liquidative (VL) de la société.
- **Risques de crédit et de contrepartie** susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.
- **Risque de liquidité** : La SC n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre par rapport aux produits financiers cotés. Le rachat, la revente des parts ni leur prix ne sont garantis.
- **Risque de change** : À titre accessoire, la SC peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
- **Autres risques** : Risque lié à la forme sociale de la société de gestion, risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif, risque lié à l'effet de levier du produit, risques de durabilité.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Investissement de 10 000 €		1 an	4 ans	8 ans
Scénario de Tension	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 131 €	8 516 €	8 028 €
	Rendement annuel moyen	-8,69 %	-3,94 %	-2,71 %
Scénario Défavorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 887 €	10 960 €	12 819 €
	Rendement annuel moyen	-1,13 %	2,32 %	3,15 %
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	10 285 €	11 844 €	14 295 €
	Rendement annuel moyen	2,85 %	4,32 %	4,57 %
Scénario Favorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	10 654 €	12 744 €	15 871 €
	Rendement annuel moyen	6,54 %	6,25 %	5,94 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période recommandée de 8 ans. Par ailleurs le rachat des parts n'est pas garanti.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, y compris les frais d'exploitation immobilière, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

QUE SE PASSE T-IL SI ADVENIS REIM N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Advenis REIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'AMF et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SC sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SC. Par conséquent, le défaut d'Advenis REIM n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SC dont la conservation est assurée par le dépositaire du produit. L'investissement dans la SC n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez à la fin la période de détention de 8 ans (recommandé)
Coûts totaux	622 €	2 256 €	5 561 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	6,22 %	4,65 %	4,38 %



Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an :

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,26 %	L'incidence des coûts que vous paierez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. Il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie	0,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	2,29 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,82 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés précédemment.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.
	Commissions d'intéressement	0,00 %	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prélevons pas de montant.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 8 ans

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devez être prêt à conserver cet investissement pendant au moins 8 ans à compter de la date de souscription en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement.

Les demandes de rachat doivent être adressées à Advenis REIM au plus tard avant 16 heures (heure de Paris) le jour de la date d'établissement de la VL par télécopie ou par courriel. Les demandes de rachat sont exécutées sur la base de la première VL établie après la date Limite d'établissement de la valeur (soit à cours inconnu) et en principe, dans l'ordre chronologique dans lequel elles sont reçues La SC ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, ni leur prix. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a fourni des conseils ou vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :

- en utilisant le formulaire contact sur le site www.advenis-reim.com ;
- ou par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ;
- ou par courrier électronique à reclamation.associés@advenis.com ;
- ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

Le dépositaire du produit est CACEIS Bank qui est basé en France.

Avant sa souscription, l'investisseur (assureur) souscrivant le produit en direct reçoit une copie des statuts de la société, du dernier document d'information des investisseurs, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Cette obligation légale incombe à l'initiateur. L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents qui lui sont remis, qu'il n'appartient pas au présent DIC de lister exhaustivement. Nous mettons à jour et publions ce DIC chaque année. Des bulletins trimestriels d'information sont également mis à disposition sur le site advenis-reim.com.