SC Advenis Immo Capital

Objectif

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

Nom du produit	**Advenis Immo Capital**
Code ISIN	FR0014004BN7
Initiateur du DIC PRIIP	Advenis Real Estate Investment Management (REIM)
Adresse	52 rue de Bassano 75008 Paris
Site internet	www.advenis-reim.com
Contact	Appelez le 01 78 09 88 34 pour de plus amples informations (e-mail : contact.associes@advenis.com)
Autorité compétente	L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Advenis Real Estate Investment Management en ce qui concerne ce Document d'Informations Clés. AdvenisRealEstateInvestmentManagementestagréééenFrancesouslen°GP18000011et réglementée par l'AMF.
Date de la dernière révision	Chiffres au 29/02/2024
Date de publication	02/05/2024

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 immobiliers, 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 société, la notion de contrôle s'entendant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce et (ii) des véhicules gérés par la Société de Gestion. La durée de vie de la SC est de 99 ans. Ce produit est classé article 6 au sens du Règlement Disclosure SFDR. 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.

Nom du dépositaire : CACEIS Bank France qui est basé en France.

Informations complémentaires : Les derniers bulletins d'information du fonds (documents en français), sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet www.advenis-reim.com / page «Documentation». Les valeurs liquidatives du fonds sont publiées chaque semaine sur la page de la SC Advenis Immo Capital.

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 ?

Risques

Risque faible — Risque élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

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.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) :

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. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
Autres risques : Risque de change, risque lié à la forme sociale de la société de gestion, risque de gestion discrétionnaire, risques de durabilité.

Scénarios de performance

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. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable listés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence OFIX Europe au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Ce type de scénario s'est produit lors des crises immobilières entre 1990 et 1993 et entre 2007 et 2008.

Investissement de 10 000 €	Calculs réalisés au 29/02/2024	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Scénario Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de Tension	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 490 €	8 880 €
	Rendement annuel moyen	-5,10 %	-1,47 %
Scénario Défavorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 620 €	9 620 €
	Rendement annuel moyen	-3,80 %	-0,48 %
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 980 €	11 470 €
	Rendement annuel moyen	-0,20 %	1,73 %
Scénario Favorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	10 490 €	12 120 €
	Rendement annuel moyen	4,90 %	2,43 %

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 influer sur les montants que vous recevrez.
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.

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 ?

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- Que pour l'autre période de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 euros sont investis.

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 8 ans
Coûts totaux	452	2 868
Incidence des coûts annuels *	4,52 %	2,88 %

* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 1,73 % avant déduction des coûts et de 4,61 % après cette déduction.

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique l'incidence en euros des différents types de coûts pour 10 000 € investis si vous sortez après une année.

Incidence des coûts annuels		si vous sortez après 1 an
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		
Coûts d'entrée	Droits d'entrée acquis au fond de 2 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez.	200 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	/
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,95 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année précédente.	191 €
Coûts de transaction	0,62 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	61 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats ou commissions d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats ni aucune commission d'intéressement n'existent pour ce produit.	/

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 par télécopie ou par courriel à Advenis REIM au plus tard avant 16 heures (heure de Paris) le jour de la date d'établissement de la VL (valeur liquidative) mise à jour chaque semaine par télécopie ou par courriel. Les demandes de rachat sont exécutées sur la base de la première VL (valeur liquidative) 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 fournit 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.associes@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.

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 ainsi que les informations relatives aux performances passées du fonds sont accessibles sur le site www.advenis-reim.com / Nos solutions / SC Advenis Immo Capital / Documentation.

Ce produit étant utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.