

Bulletin semestriel d'information n°7 - 1^{er} trimestre 2023

— Période de validité du 1^{er} Avril au 30 Juin 2023 —

Advenis Immo Capital est une société civile (SC) à capital variable commercialisée sous forme d'unités de compte (UC) uniquement au travers de contrats d'assurance-vie. Elle rentre dans la catégorie des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) et est gérée par Advenis Real Estate Investment Management (REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). La SC Advenis Immo Capital a pour objectif la constitution d'un patrimoine investi en France et dans les États membres de l'OCDE, composé d'immobilier direct et indirect, d'OPCVM immobiliers et d'une poche d'actifs liquides de 5 % minimum. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum. Ce produit est destiné aux investisseurs professionnels. Les investisseurs de détail ne peuvent pas souscrire directement des parts du produit.

ÉDITO

Au cours du 1^{er} trimestre 2023, la SC Advenis Immo Capital a réalisé une collecte de plus de 3,6 M€. Cette collecte est en ligne avec les prévisions et en augmentation de plus de 80 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022, portant le nombre de parts à 203 942 au 30/03/2023.

En ce début d'année 2023, la valeur liquidative de la SC Advenis Immo Capital est en hausse de + 0,45 % dans un contexte économique particulier caractérisé par une hausse significative de l'inflation et des taux d'intérêts pan-européens. Bien que certaines valorisations de participations en portefeuille aient été impactées par cette conjoncture, la performance positive du fonds résulte de plusieurs hausses de valeurs, à l'instar du lot de bureaux situé Rue Titon dans le 11^{ème} arrondissement de Paris dont la valeur en fin d'année augmente de plus de 20 % par rapport à la valeur d'acquisition ou de la valorisation du fonds BK OPCl, en hausse de + 3,79 % depuis l'acquisition de parts en septembre. Ces performances nous confortent dans notre stratégie d'investissement en direct et notre conviction sur le commerce alimentaire.

Afin de capitaliser sur le dynamisme de l'immobilier de commerce, Advenis Immo Capital a augmenté sa participation dans le fonds BK OPCl, géré par Pierre Premier Gestion qui investit dans des murs de restaurants Burger King.

Le fonds a également été appelé de l'ensemble de son engagement, soit un montant de 3M€, par le fonds Aberdeen Standards Pan European Residential (ASPER), lui permettant d'élargir sa zone d'investissement aux pays Nordiques (Suède, Norvège, Danemark, etc.) et de poursuivre sa diversification en termes de classe d'actifs, sur l'immobilier résidentiel.

Ainsi, au 30/03/2023, date de la dernière valorisation de la SC Advenis Immo Capital, l'actif net réévalué est de 22 177 856,04 €, soit une valeur liquidative de 108,75 € par part. La performance depuis le 1^{er} janvier 2023 est en hausse de + 0,45 %, portant la performance depuis la création (le 24/06/2021) à + 8,75 % ⁽¹⁾.

En 2023, le fonds poursuivra la stratégie de diversification géographique et de classe d'actifs de son portefeuille, au travers d'investissements directs et indirects notamment en portant son intérêt sur la classe d'actif hôtelière. Les investissements s'appuieront sur l'expertise du groupe Advenis ainsi que sur des sociétés de gestion reconnues pour leur savoir-faire.

Clément JAFFRAIN

Fund Manager de la SC Advenis Immo Capital



FICHE D'IDENTITÉ

Année de création : 2021
 Valeur liquidative (VL) initiale : 100 €
 Valeur de souscription : VL + 2 % maximum acquis au fonds
 Frais de gestion : 1,7 % maximum TTI de l'actif brut
 Date d'établissement de la VL : Jeudi
 Fréquence de valorisation : Hebdomadaire
 Devise : Euros
 Durée de placement recommandée : 8 ans
 Durée de vie de la SC : 99 ans
 Capital maximum autorisé : 500 000 000 €
 Code ISIN : FR0014004BN7

CHIFFRES CLÉS AU 30/03/2023

€
Actif Net ⁽²⁾
 22 177 856,04 €


**Nombre de lignes
 du portefeuille**
 19


Nombre de Parts
 203 942


Valeur liquidative ⁽³⁾
 108,75 €


Performance 2023
 + 0,45 % ⁽¹⁾


Performance depuis la création
 (depuis le 24/06/2021)
 + 8,75 % ⁽¹⁾

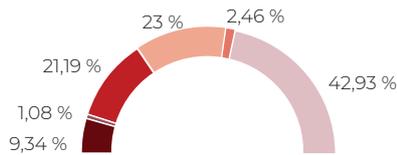
⁽¹⁾ La performance depuis la création est le cumul de la performance 2022 (+ 4,29 %), 2021 (+ 3,81 %) et de l'année en cours.

⁽²⁾ Désigne l'Actif Net Réévalué de la SC, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux stipulations du Document d'Information disponible sur demande.

⁽³⁾ Égale à la valeur de l'Actif Net Réévalué de la SC divisé par le nombre total de parts.

Risque de perte en capital, revenus capitalisés non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La SC peut être exposée au risque de change.

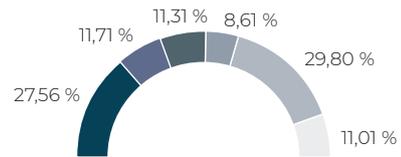
Répartition de l'actif net
(en % de la valeur)



- Immobilier direct / SCI
- Trésorerie investie
- Trésorerie non-investie
- SCPI (1) / OPCV
- Disponibilités (stock de frais et droits, dettes, créances...)
- Autres FIA

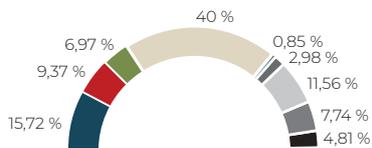
(1) Inklus des participations maisons. Dans le cadre des situations source de conflits d'intérêts, ont été prises les mesures adéquates conformément aux dispositions de la politique de gestion des conflits d'intérêt disponible sur le site.

Répartition du portefeuille immobilier
(en % du patrimoine)



- Bureaux
- Logistique
- Santé
- Résidentiel
- Commerces
- Autres

Répartition géographique
(en % du patrimoine)



- Allemagne
- Espagne
- Portugal
- France
- Pays-Bas
- Irlande
- Royaume-Uni
- Pays nordiques
- Autres

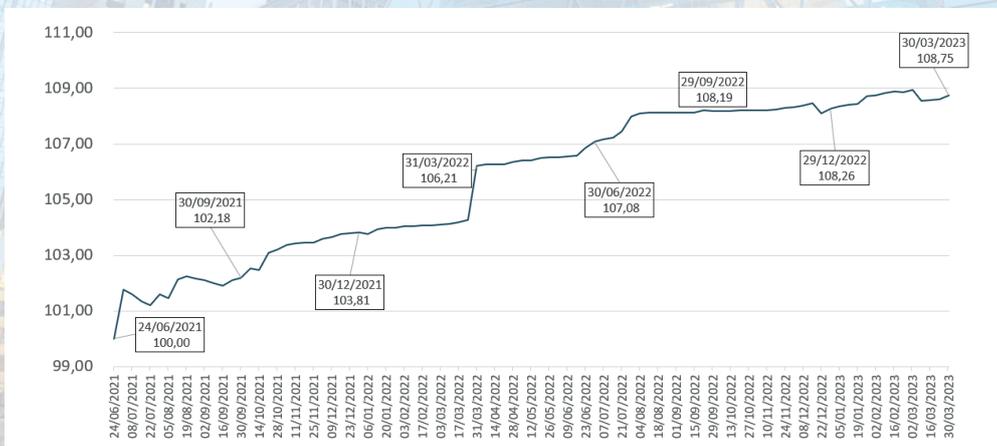
Répartition des actifs Labélisés / Certifiés durables
(en % du patrimoine)



- Actifs sans Label
- Actifs Labélisés/Certifiés (2)

(2) Fonds labélisés ISR et certifications durables des actifs (construction et exploitation)

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



FRAIS ET COMMISSIONS

Commission de souscription (Elle couvre les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SC lors de l'acquisition ou de la cession des actifs immobiliers directs ou indirects) : 2 % maximum acquis au fonds.

Commission de gestion (Elle rémunère la gestion et le développement de la SC) : 1,7 % maximum TTI de l'actif brut.

Honoraires non récurrentes d'acquisition ou de cession : 1 % TTI du prix d'acquisition ou de cession hors droits hors frais pour les immeubles détenus en direct et d'une commission d'acquisition ou de cession maximale de 0,4 % TTI du prix d'acquisition hors taxes, hors droits s'agissant des participations cotées ou non cotées (hors cas particuliers de souscription de parts de véhicules gérés, conseillés ou administrés par la société de gestion).

INDICATEUR DE RISQUE



Cet indicateur part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. 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, revenus capitalisés non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. La SC peut être exposée au risque de change.

Investissements du 1 ^{er} trimestre 2023	Montant investi	Pays	Secteur
BK OPCI	500 000,00 €	France	Commerce
Aberdeen Standards Pan-European Residential («ASPER»)	3 000 000,00 €	Europe	Résidentiel
Total	3 500 000,00 €	-	-

EXEMPLES D'ACQUISITIONS



BK OPCI

Advenis Immo Capital a également acquis des parts du fonds BK OPCI, géré par Pierre 1^{er} Gestion et spécialisé dans la détention de locaux de fast-food de l'enseigne Burger King. L'objectif du fonds est d'acquérir des murs des restaurants ou des droits réels de type baux à construction, puis de signer des baux longs avec l'enseigne. Au 31/12/2022, le fonds possède 135 actifs.

Année de création : 2016
Typologie : Fonds professionnel d'immobilier de commerce
Localisation : France
Montant investi : 500 000 €

Aberdeen Standards Pan-European Residential

La société civile a également été appelée en totalité de son engagement par le fonds professionnel Aberdeen Standards Pan-European Residential («ASPER»). Le fonds, géré par ABRDN, investit dans des immeubles résidentiels au niveau Pan-Européen avec notamment une forte allocation sur les pays Nordiques (Suède, Finlande, Danemark, etc.). Au 31/12/2022, le fonds possède 50 actifs pour une valeur totale d'environ 1 600 M€.



Année de création : 2018
Typologie : Fonds professionnel d'immobilier résidentiel
Localisation : Europe
Montant investi : 3 000 000 €

MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

SCPI à capital variable	valeur de retrait
OPCI	valeur liquidative
Autres sociétés immobilières	valeur liquidative ou actif net réévalué
Immeubles	valeur d'expertise ou d'actualisation
OPCVM immobiliers	valeur liquidative

PORTEFEUILLE DÉTAILLÉ AU 30/03/2023

Actif	Certification / Label durable	Pays	Secteur	% de l'Actif Net au 30/03/2023
Aberdeen Standards Pan-European Residential («ASPER»)	-	Europe	Résidentiel	13,53 %
BlackStone European Property Investment Fund («BEPIF»)	-	Europe	Logistique/Bureaux	7,09 %
Pincipal Data Center	-	Europe	Data Center	6,54 %
Lifento Care Pan-European SCS SICAV-RAIF	 Label ISR	Europe	Santé	5,73 %
SCPI Eurovalys ⁽¹⁾	 Label ISR	Allemagne	Bureaux	5,62 %
BK OPCI	-	France	Commerce	4,59 %
SCPI Patrimmo Croissance	-	France	Résidentiel	4,19 %
7 rue Titon 75011 Paris	-	France	Bureaux	3,54 %
SCI Cologne ⁽¹⁾	 Leed Silver ⁽²⁾	Allemagne	Bureaux	3,52 %
SCPI Elialys ⁽¹⁾	 Label ISR	Espagne, Italie, Portugal	Bureaux	3,39 %
SCPI GMA Essentialis	-	France, Allemagne	Commerce	2,43 %
OPPCI V FUND Immo I	-	France	Résidentiel	2,31 %
12 rue des Dentelles Strasbourg	-	France	Résidentiel	2,28 %
SCPI LF Grand Paris Patrimoine	 Label ISR	France	Bureaux	2,07 %
SCPI LF Avenir Santé	 Label ISR	Europe	Santé	2,05 %
SCPI Activimmo	 Label ISR	France	Logistique	2,02 %
MNK One	-	Europe	Bureaux/Education/ Commerces	1,99 %
SCPI Fair Invest	 Label ISR	France	Santé/Éducation	1,22 %
PPG Retail	-	France	Commerce	1,15 %
TOTAL	-	-	-	75,27 %

⁽¹⁾ SCPI/ SCI gérée par Advenis REIM. Dans le cadre de l'opération d'acquisition source de conflits d'intérêts décrite, ont été prises les mesures adéquates conformément aux dispositions de la politique de gestion des conflits d'intérêt disponible sur le site.

⁽²⁾ L'actif détenu par la SCI Cologne est certifié Leed Silver.

Risque de perte en capital, revenus capitalisés non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. La SC peut être exposée au risque de change.



ADVENIS

IMMO CAPITAL

RISQUES

Lorsqu'il place via son contrat d'assurance-vie dans des UC de la SC Advenis Immo Capital, le souscripteur doit tenir compte des éléments et risques suivants en plus de ceux détaillés par la compagnie d'assurance choisie :

Investisseurs visés	Investisseurs, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques des investissements immobiliers. Les investisseurs de détail ne peuvent pas souscrire directement des parts du produit. Tout investisseur s'expose à certains risques. Ils sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences découlant de leur investissement.
Placement long terme	Ce placement long terme (8 ans minimum) dont les performances sont principalement liées au marché de l'immobilier n'offre pas de revenus capitalisés garantis. Le montant du capital investi dans l'UC ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Ce produit est pour le moment classé article 6 au sens du Règlement Disclosure.
Risque lié à l'effet de levier	La SC peut avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SC mais également ses risques de perte.
Risque de liquidité	La SC n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité restreinte et la revente de ses parts n'est pas garantie. Toute demande de retrait, sur une courte période, peut avoir une incidence sur le prix de vente des immeubles ou des participations, qui devront être cédés dans des délais limités ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la SC.
Risque de change	Il s'agit du risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. En cas de baisse d'une devise par rapport à l'euro, la valeur liquidative baissera.
Autres risques	Risque de contrepartie, risque de gestion discrétionnaire, risques de durabilité et risques propres aux sous-jacents dans lesquels elle investit.

CONTACT

Vous pouvez souscrire à la SC Advenis Immo Capital :

> en unité de compte par versements libres ou réguliers dans le cadre de votre assurance-vie, auprès de votre conseiller en gestion de patrimoine. Pour connaître la liste des contrats d'assurance-vie référençant la SC Advenis Immo Capital, vous pouvez contacter le Service Client. Advenis Immo Capital est éligible aux versements programmés selon les modalités définies par votre compagnie d'assurance-vie.

Le Document d'Informations Clés (DIC) pour l'investisseur et la plaquette de la SC Advenis Immo Capital décrivant l'ensemble des caractéristiques du fonds sont disponibles :

- > au siège social de Advenis REIM – 52 rue de Bassano, 75008 Paris.
- > par e-mail à l'adresse suivante : contact@advenis.com
- > par téléphone au : 01 78 09 88 34
- > sur le site internet de Advenis REIM : www.advenis-reim.com

Suivez-nous sur :  

SC Advenis Immo Capital

52 rue de Bassano - 75008 Paris

RCS Paris n°898 652 292

Dépositaire : CACEIS Bank

Code ISIN : FR0014004BN7

Commissaire aux Comptes : KPMG

Expert en évaluation externe : BNP REV France



ADVENIS
Real Estate Investment Management

Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com

Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899