

## Bulletin trimestriel d'information n°4 - 2<sup>ème</sup> trimestre 2022

Période de validité du 1<sup>er</sup> Juillet au 30 Septembre 2022

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.

### CARACTÉRISTIQUES

### CHIFFRES CLÉS au 30/06/2022

Année de création : 2021  
 Valeur liquidative (VL) initiale : 100 €  
 Valeur de souscription : VL + 2 % acquis au fonds  
 Frais de gestion : 1,7 % 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 €

<b>Actif Net <sup>(1)</sup></b> 10 488 397,66 €	<b>Valeur liquidative <sup>(2)</sup></b> 107,08 €
<b>Nombre de lignes du portefeuille</b> 12	<b>Performance 2022</b> + 3,15 % <sup>(3)</sup>
<b>Nombre de Parts</b> 97 946	<b>Performance depuis la création</b> (depuis le 24/06/2021) + 7,08 % <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Egale à la valeur de l'Actif Net Réévalué de la SC divisé par le nombre total de parts.

### LE MOT DU GÉRANT

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, la SC Advenis Immo Capital a poursuivi sa stratégie de diversification en termes de typologie de sous-jacents, de typologie d'actifs ainsi qu'en termes de localisation. La collecte s'est accélérée sur ce second trimestre pour atteindre 3,84 M€ (contre 2,02 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2022), permettant au fonds de renforcer ses positions existantes et prendre de nouvelles participations dans des fonds immobiliers pan-européens.

Advenis Immo Capital a ainsi investi dans le fonds BlackStone European Properties Investment Fund (« BEPIF ») permettant de s'exposer aux marchés du Royaume-Uni et des pays nordiques grâce à l'un des plus importants gestionnaires immobiliers en Europe. La Société civile s'est également appuyée sur plus de 15 ans d'expertise de la société de gestion Greenman Arth en immobilier commercial pan-européen en investissant dans la SCPI GMA Essentialis, spécialisée sur l'immobilier commercial en France et en Allemagne. Afin d'augmenter l'allocation en immobilier résidentiel, le fonds a également investi dans un fonds professionnel géré par V-patrimoine, détenant principalement des actifs dans différentes régions françaises et a également renforcé sa position dans la SCPI Patrimmo Croissance, plutôt présente sur le marché résidentiel en Ile-de-France.

Enfin, en vue d'anticiper la collecte future <sup>(4)</sup> ainsi que le délai entre l'engagement et la souscription, Advenis Immo capital s'est engagé à hauteur de 3 000 000€ dans le fonds ABRDN Residential Property fund, spécialisé dans l'immobilier résidentiel pan-européen avec une forte allocation dans les pays nordiques. L'engagement devrait potentiellement être tiré début 2023.

Au 30/06/2022 date de la dernière valorisation de la SC Advenis Immo Capital, l'actif net réévalué était de 10 488 397,66 €, soit une valeur liquidative de 107,08 € par part. La performance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 est de +3,15 % <sup>(3)</sup> et la performance depuis la création (le 24/06/2021) est de +7,08 % <sup>(3)</sup>. Ces bons résultats nous confortent dans nos objectifs et dans notre stratégie.

Pour la seconde partie de l'année 2022, l'ambition de la société civile est de continuer sa diversification typologique et géographique, grâce à une collecte en croissance <sup>(4)</sup>. Le fonds ciblera plus particulièrement des investissements en direct en s'appuyant potentiellement sur l'expertise du groupe Advenis ainsi que dans des fonds professionnels et Clubs deals sur différentes thématiques afin d'apporter le potentiel rendement et l'expertise de ce type d'actifs, difficilement accessibles aux particuliers.

Cécile de Rosa  
 Directrice du Fund Management

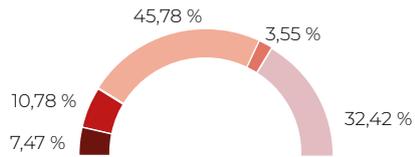


<sup>(3)</sup> La SC comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La performance depuis la création est le cumul de la performance 2021 (+3,81 %) et de l'année en cours.

<sup>(4)</sup> Scénario de collecte arrêté par la société de gestion. Cela ne constitue en aucun cas une promesse.

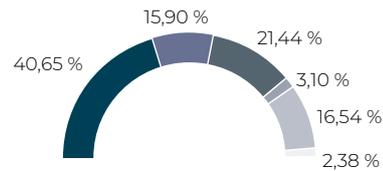
# PORTEFEUILLE DE LA SC ADVENIS IMMO CAPITAL au 30/06/2022

## Répartition de l'actif net



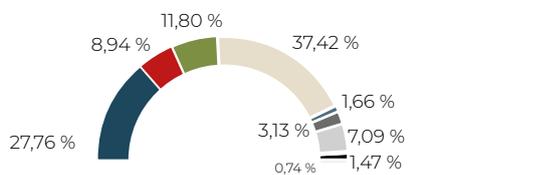
- Immobilier direct / SCI
- Trésorerie non-investie
- SCPI / OPCV
- Disponibilités (stock de frais et droits, dettes, créances...)
- Autres FIA

## Répartition du portefeuille immobilier



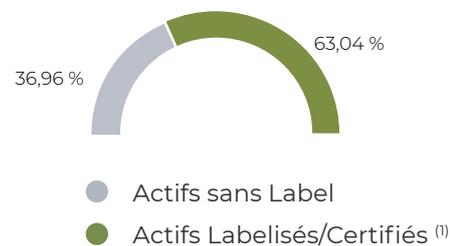
- Bureaux
- Commerces
- Résidentiel
- Santé
- Logistique
- Autres

## Répartition géographique



- Allemagne
- Espagne
- Portugal
- France
- Pays-Bas
- Irlande
- UK
- Autres
- Pays nordiques

## Répartition des actifs Labélisés / Certifiés durables



<sup>(1)</sup> Fonds labélisés ISR et certification durable des actifs (construction et exploitation)

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



La SC comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## FRAIS ET COMMISSIONS

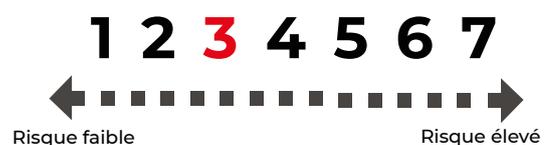
**Commission de souscription** (Elle couvre les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SC lors de l'acquisition ou de la cession des actifs immobiliers directs ou indirects) : 2 % acquis au fonds.

**Commission de gestion** (Elle rémunère <sup>(1)</sup> la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société <sup>(2)</sup> la gestion afférente à l'exploitation des immeubles) : 1,7 % TTI de l'actif brut.

**Honoraires d'acquisition** : 1 % TTI maximum sur l'immobilier direct et 0,4 % TTI sur les participations cotées ou non cotées.

**Honoraires de cession** : 1 % TTI maximum sur l'immobilier direct et 0 % sur les participations cotées ou non cotées.

## 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.

# ACQUISITIONS ET PRISES DE PARTICIPATION DU TRIMESTRE

Investissements du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	Montant investi	Pays	Secteur
LIFENTO Care Pan-European	650 000,00 €	Europe	Santé
OPPCI V FUND Immo I	500 000,00 €	France	Résidentiel
BlackStone European Properties Investment Fund	1 650 000,00 €	Europe	Logistique/Bureaux
SCPI GMA Essentialis	300 000,00 €	France, Allemagne	Commerce
SCPI Eurovalys <sup>(1)</sup>	400 670,00 €	Allemagne	Bureaux
SCPI Elialys <sup>(1)</sup>	150 000,00 €	Espagne, Italie, Portugal	Bureaux
SCPI Patrimmo Croissance	500 129,21 €	France	Résidentiel
<b>Total</b>	<b>4 150 799,21 €</b>		

<sup>(1)</sup> SCPI 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.

## EXEMPLES D'ACQUISITIONS

### BlackStone European Properties Investment Fund («BEPIF»)

La SC Advenis Immo Capital a acquis des parts du fonds professionnel BlackStone European Properties Investment Fund (« BEPIF »), géré par BlackStone. Le fonds vise des investissements à prépondérance Logistique et Bureaux en Europe (Allemagne, Espagne, France, Pays-Bas, Irlande, UK, Pays Nordiques..).



**Année de création :** 2021  
**Typologie :** Fonds professionnel d'immobilier logistique et de bureaux  
**Localisation :** Europe  
**Montant investi:** 1 650 000 €

### OPPCI V FUND IMMO I



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

Au cours du trimestre, la société civile a pris une participation dans l'OPPCI V Fund Immo I. Ce fonds professionnel se spécialise sur l'acquisition d'immeubles résidentiels en France, en région et plus particulièrement dans les Alpes Maritimes. Au 31/03/2021, le fonds possède 69 immeubles.

### SCPI GMA Essentialis

Advenis Immo Capital a également acquis des parts de la SCPI GMA Essentialis, qui investit dans des lots et immeubles de commerce alimentaires. L'objectif de la SCPI est de capitaliser sur le savoir-faire en immobilier commercial de la société de gestion Greenman Arth pour acquérir des locaux commerciaux en France et en Allemagne loués sur le long terme à de grands acteurs de la distribution avec a minima une thématique alimentaire.



**Année de création :** 2021  
**Typologie :** SCPI  
**Localisation :** France et Allemagne  
**Prix de part :** 200 €  
**Nombre de parts acquises :** 1 500  
**Délai de jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois

# PORTEFEUILLE DÉTAILLÉ au 30/06/2022

Actif	Certification / Label durable	Pays	Secteur	% de l'Actif Net au 30/06/2022
BlackStone European Property Investment Fund (« BEPIF »)		Europe	Logistique/ Bureaux	15,73 %
Lifento Care Pan-European SCS SICAV-RAIF	 Label ISR	Europe	Santé	11,92 %
SCPI Eurovalys <sup>(1)</sup>	 Label ISR	Allemagne	Bureaux	11,89 %
SCPI Patrimmo Croissance	-	France	Résidentiel	8,59 %
SCI Cologne <sup>(1)</sup>	 Leed Silver <sup>(2)</sup>	Allemagne	Bureaux	7,47 %
SCPI Elialys <sup>(1)</sup>	 Label ISR	Espagne, Italie, Portugal	Bureaux	7,16 %
OPPCI V FUND Immo I		France	Résidentiel	4,77 %
SCPI LF Grand Paris Patrimoine	 Label ISR	France	Bureaux	4,39 %
SCPI LF Avenir Santé	 Label ISR	Europe	Santé	4,34%
SCPI Activimmo	 Label ISR	France	Logistique	4,26 %
SCPI Fair Invest	 Label ISR	France	Santé/ Education	2,57%
SCPI GMA Essentialis		France, Allemagne	Commerce	2,57 %
			<b>TOTAL</b>	<b>85,67 %</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> L'actif détenu par la SCI Cologne est certifié Leed Silver

## 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

Les revenus potentiels sont capitalisés.



## AVERTISSEMENTS ET RISQUES ASSOCIÉS

### Facteurs de 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. La SC Advenis Immo Capital est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier (le « CMF ») qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres. Ce produit est pour le moment classé article 6 au sens du Règlement Disclosure.

Les parts de société civile sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas d'Advenis Immo Capital, la durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. La société comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Tout souscripteur 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 dans l'UC, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir et d'évaluer les risques de cet investissement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'à l'égard des tiers, elle engage indéfiniment la responsabilité des associés à due proportion de leur part dans le capital social. Par ailleurs, comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, risque de contrepartie, risque de liquidité. La société civile n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. La demande de rachat d'un associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable 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 liquidative. La société peut également recourir à l'endettement. Enfin, elle est exposée au risque de gestion discrétionnaire, aux risques propres aux sous-jacents dans lesquels elle investit et aux risques de durabilité.

La SC peut être soumise à un 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.

## 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 mail à l'adresse suivante : [contact@advenis.com](mailto:contact@advenis.com)
- > par téléphone au : 01 78 09 88 34
- > sur le site internet de Advenis REIM : [www.advenis-reim.com](http://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](http://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