

## Bulletin semestriel d'information n°9 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2023

— Période de validité du 1<sup>er</sup> Octobre au 31 Décembre 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, la SC Advenis Immo Capital a réalisé une collecte d'environ 4,3 M€. Cette collecte est en ligne avec les prévisions et en augmentation de plus de 70 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, portant le nombre de parts à 262 700 au 28/09/2023.

Au cours du trimestre, la SC Advenis Immo Capital a été totalement appelée de son engagement (5M€) par le fonds European Hotel Fund géré par Invesco. Le fonds investit dans les murs d'Hotels de standing (3 ou 4 étoiles) dans plusieurs pays en Europe (Pays-Bas, Portugal, Italie, Espagne et Allemagne) et permet à Advenis Immo Capital de se positionner sur ce secteur porteur qui était sous représenté dans l'allocation globale. La SC Advenis Immo Capital a également été appelée d'un montant d'environ 310 000 € par le fonds Principal European Data Center. Enfin, le fonds a acquis en direct un local commercial en centre-ville de Périgueux pour un montant de 450 000 € Hors Droits.

Ces investissements permettent à la société civile de profiter d'opportunités créées par le contexte économique et de poursuivre sa stratégie d'investissement, tant au niveau de

la typologie des actifs et des supports de détention que de la répartition géographique.

Ainsi, au 28/09/2023, date de la dernière valorisation de la SC Advenis Immo Capital, l'actif net réévalué <sup>(2)</sup> est de 28 498 861,38 €, soit une valeur liquidative <sup>(3)</sup> de 108,48 € par part

Malgré un contexte économique compliqué et un marché immobilier en tension, la SC Advenis Immo Capital a su maintenir sa performance en territoire positif sur l'année 2023, à + 0,20 % depuis le 01/01/2023, portant la performance depuis la création (le 24/06/2021) à + 8,48 % <sup>(1)</sup>.

Sur la fin d'année, le fonds s'efforcera de concentrer ses investissements sur des actifs détenus en direct ou via des club-deals sur différentes typologies et situés dans différents pays européens, tout en profitant de prix d'acquisition attractifs.

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 28/09/2023

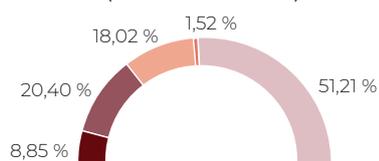
 <b>Actif Net <sup>(2)</sup></b> 28 498 861,38 €	 <b>Valeur liquidative <sup>(3)</sup></b> 108,48 €
 <b>Nombre de lignes du portefeuille</b> 21	 <b>Performance 2023</b> + 0,20 % <sup>(1)</sup>
 <b>Nombre de Parts</b> 262 700	 <b>Performance depuis la création</b> (depuis le 24/06/2021) + 8,48 % <sup>(1)</sup>

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

<sup>(2)</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>(3)</sup> Égale à la valeur de l'Actif Net Réévalué de la SC divisé par le nombre total de parts.

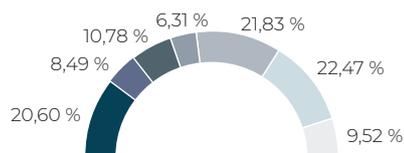
### Répartition de l'actif net (en % de la valeur)



- Immobilier direct / SCI
- Disponibilités (stock de frais et droits, dettes, créances...)
- Trésorerie investie
- SCPI <sup>(1)</sup> / OPCI
- Autres FIA

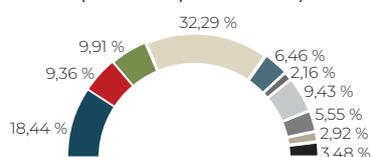
<sup>(1)</sup> Inklus des participations maisons. Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site internet et la politique complète sur demande.

### Répartition du portefeuille immobilier (en % du patrimoine)



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

### Répartition géographique (en % du patrimoine)



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

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



- Actifs sans Label
- Actifs Labélisés/Certifiés <sup>(2)</sup>

<sup>(2)</sup> 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 récurrents 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 et ne couvrent pas certains risques tels que le risque de liquidité, de change, de gestion discrétionnaire, de durabilité. 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.

## ACQUISITIONS ET PRISES DE PARTICIPATION DU TRIMESTRE

Investissements du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	Montant de de l'investissement Hors Droits	Pays	Secteur
Local Commercial 4 rue Taillefer, 24000 Périgueux	450 000,00 €	France	Commerce
Invesco European Hotel Fund (EHF)	5 000 000,00 €	Europe	Hôtellerie
Principal Data Center fund	309 279,78 €	Europe	Autre
<b>Total</b>	<b>5 759 279,78 €</b>		

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS EN PORTEFEUILLE AU 28/09/2023

Actif	Certification / Label durable	Pays	Secteur	% de l'Actif Net au 28/09/2023
Invesco		Europe	Hotellerie	17,54 %
ABRDN ASPER		Europe	Résidentiel	10,06 %
Principal Data Center		Europe	Autres	6,10 %
BEPIF		Europe	Bureaux, Logistique	5,33 %
Eurovalys <sup>(1)</sup>		Allemagne	Bureaux	4,38 %
Lifento Care Pan-European		Portugal, Allemagne	Santé	4,22 %
BK Opci		France	Commerce	3,70 %
Autres Participations				26,75 %
<b>Total</b>	-	-	-	<b>78,08 %</b>

## 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

<sup>(1)</sup> SCPI/SCI gérée par Advenis REIM. Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site internet et la politique complète sur demande.

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 référencant 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](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