

Bulletin semestriel d'information n°8 - 2^{ème} trimestre 2023

 — Période de validité du 1^{er} Juillet au 30 Septembre 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 2^{ème} trimestre 2023, la SC Advenis Immo Capital a réalisé une collecte d'environ 2,5 M€, portant le nombre de parts à 225 896 au 29/06/2023.

Malgré quelques baisses de valorisation au deuxième trimestre, résultant de rééquilibres de prix de certains actifs immobiliers sur le marché pan-européen, la société civile profite en parallèle de quelques hausses de valorisation. Ces hausses ont été réalisées en particulier sur certains fonds professionnels qui avaient plus fortement corrigé leur valorisation au 1^{er} trimestre ainsi que sur les investissements réalisés sur la classe d'actifs de commerce, que nous avons privilégiée en 2022. La performance de la SC AIC se maintient ainsi en territoire positif sur l'année 2023, à + 0,38 % depuis le 01/01/2023.

Les conditions de marché plus difficiles actuellement notamment liées à la remontée des taux d'intérêts et au ralentissement des volumes de transaction permettent à la SC Advenis Immo Capital de profiter de points d'entrée plus attractifs notamment sur le secteur de l'hôtellerie.

La société civile a ainsi pris un engagement d'un montant de 5 M€ dans le fonds European Hotel Fund (EHF) 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), permettant à Advenis Immo Capital de se positionner sur ce secteur porteur qui était sous représenté dans l'allocation globale. L'engagement devrait être appelé au début du 3^{ème} trimestre.

Ainsi, au 29/06/2023, date de la dernière valorisation de la SC Advenis Immo Capital, l'actif net réévalué est de 24 547 460,46 €, soit une valeur liquidative de 108,67 € par part. La performance depuis le 1^{er} janvier 2023 est en hausse de + 0,38 %, portant la performance depuis la création (le 24/06/2021) à + 8,67 % ⁽¹⁾.

Pour la seconde moitié de l'année 2023, l'ambition du fonds est de poursuivre sa stratégie de diversification géographique et de classe d'actifs de son portefeuille, tout en profitant de prix attractifs compte tenu de la conjoncture économique actuelle.

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 29/06/2023

Actif Net ⁽²⁾
 24 547 460,46€


Valeur liquidative ⁽³⁾
 108,67 €


**Nombre de lignes
du portefeuille**
 19


Performance 2023
 + 0,38 % ⁽¹⁾

Nombre de Parts
 225 896


Performance depuis la création
 (depuis le 24/06/2021)
 + 8,67% ⁽¹⁾

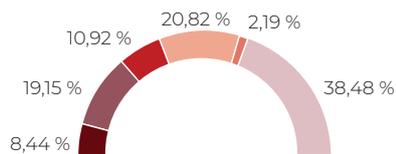
⁽¹⁾ La performance depuis la création est le cumul de la performance 2022 (+ 4,29 %), 2021 (+ 3,81 %) et de l'année en cours.

⁽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.

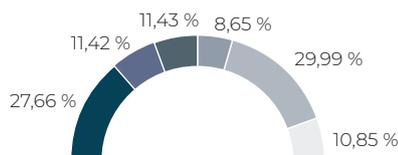
Répartition de l'actif net (en % de la valeur)



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

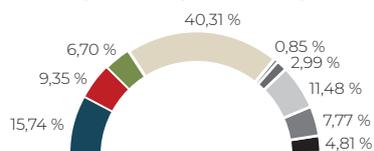
(1) Inklus des participations maisons. Dans le cadre des situations source de conflits d'intérêts, ont été prises les mesures adéquates conformément aux dispositions de la politique de gestion des conflits d'intérêt disponible sur le site.

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

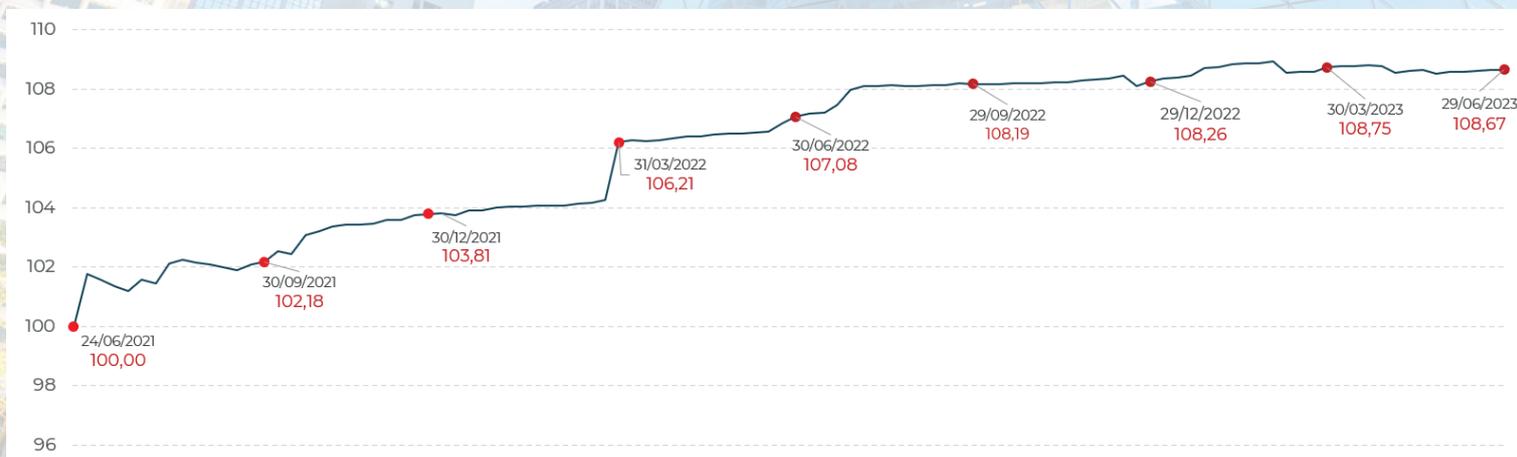
Répartition des actifs Labélisés / Certifiés durables (en % du patrimoine)



- 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 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. 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 2 ^{ème} trimestre 2023	Montant de l'engagement	Pays	Secteur
Invesco European Hotel Fund (EHF)	5 000 000,00 €	Europe	Hôtellerie
TOTAL	5 000 000,00 €		

PRINCIPALES PARTICIPATIONS EN PORTEFEUILLE AU 29/06/2023

Actif	Certification / Label durable	Pays	Secteur	% de l'Actif Net au 29/06/2023
Aberdeen Standards Pan-European Residential « ASPER »	-	Europe	Résidentiel	12,22 %
BlackStone European Property Investment Fund « BEPIF »	-	Europe	Logistique/ Bureaux	6,41 %
Pincipal Data Center	-	Europe	Data Center	5,78 %
SCPI Eurovalys ⁽¹⁾	 Label ISR	Allemagne	Bureaux	5,08 %
Lifento Care Pan-European SCS SICAV-RAIF	 Label ISR	Europe	Santé	4,95 %
BK OPC I	-	France	Commerce	4,18 %
Autres Participations	-	Europe	Bureaux / Santé / Éducation / Commerces / Résidentiel	29,12 %
TOTAL	-	-	-	67,74 %

MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

SCPI à capital variable ⁽¹⁾	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

⁽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.

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