

Bulletin semestriel d'information n°10 - 4^{ème} trimestre 2023

— Période de validité du 1^{er} Janvier au 31 Mars 2024 —

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

Dans un contexte de baisse notable de la collecte nette sur le marché des fonds immobiliers, la SC Advenis Immo Capital a réalisé une collecte nette d'environ 1,15M€ au cours du 4^{ème} trimestre 2023, portant la collecte nette annuelle 2023 à plus de 11,3M€ et le nombre de parts au 28/12/2023 à 272 963.

Au cours du 4^{ème} trimestre, la SC Advenis Immo Capital a acquis un local commercial accueillant deux micro-crèches gérées par un exploitant de dimension nationale. L'immeuble est situé à Blois, au sein des anciens Haras de Blois, classés aux Monuments Historiques et entièrement rénovés en 2021-2022. Cette acquisition permet au fonds d'augmenter la proportion d'actifs de Santé/Education, particulièrement résilients dans le contexte actuel de baisse immobilière en Europe et d'acquérir un bien de qualité en profitant d'un prix attractif.

Au cours du trimestre, le fonds a également profité de la hausse du prix de part de la SCPI GMA Essentialis pour retirer ses parts détenues dans ce véhicule et ainsi dégager de la liquidité en prévision d'acquisitions et appels de fonds à venir sur le premier trimestre 2024, potentiellement plus rémunérateurs.

Au 28/12/2023, date de la dernière valorisation de la SC Advenis Immo Capital, l'actif net réévalué ⁽²⁾ est de 29 496 981,55 €, soit une valeur liquidative ⁽³⁾ de 108,06 € par part. La performance de la SC Advenis Immo Capital s'établit donc à -0,18 % sur l'année 2023, portant la variation du prix de la part depuis la

création (le 24/06/2021) à + 8,06 % ⁽¹⁾.

Malgré un marché immobilier en baisse sur la fin d'année 2023, la SC Advenis Immo Capital a su maintenir son rendement ⁽⁴⁾ au-dessus du niveau du marché des FIA immobiliers (env. -5 %*), en tirant profit des axes de diversification développés depuis la création. Ainsi, bien que certaines positions, notamment investies dans des actifs logistiques ou résidentiels hors zone euro, aient grevé la performance, certaines classes d'actifs se sont montrées très résilientes. C'est notamment le cas des investissements réalisés sur le secteur santé/éducation qui est resté sur des niveaux stables sur l'ensemble de l'année.

Certaines participations dans lesquelles la SC AIC est également investie ont réalisé une performance positive remarquable ⁽⁴⁾ en termes de valorisation, comme les actifs de commerce, de data center ou d'hôtellerie, confortant les décisions d'investissements des trimestres précédents sur ces typologies.

Sur le début de l'année 2024, le fonds concentrera ses investissements sur des typologies d'actifs qui ont prouvé leur résilience cette année et devrait pouvoir profiter de sa collecte pour saisir des opportunités à des prix d'acquisition attractifs.

Clément JAFFRAIN

Fund Manager de la SC Advenis Immo Capital



* Données QUANTALYS sur la performance 2023 de la catégorie « FIA Immobiliers » regroupant 85 fonds d'investissement immobiliers.

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 28/12/2023

€
Actif Net ⁽²⁾
29 496 981,55 €

€
Valeur liquidative ⁽³⁾
108,06 €

📁
Nombre de lignes
du portefeuille
22

📈
Performance 2023 ⁽⁴⁾
- 0,18 % ⁽¹⁾

👤
Nombre de Parts
272 963

📈
Performance
depuis la création ⁽⁴⁾
(depuis le 24/06/2021)
+ 8,06% ⁽¹⁾

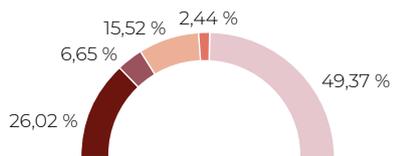
⁽¹⁾ La performance depuis la création est le cumul de la performance 2022 (+ 4,29 %), 2021 (+ 3,81 %) et de l'année en cours.

⁽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.

⁽⁴⁾ 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.

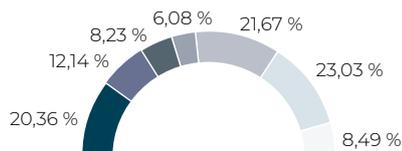
Répartition de l'actif net (en % de la valeur)



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

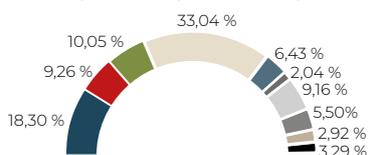
⁽¹⁾ Inclus des participations maisons. Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site internet et la politique complète sur demande.

Répartition du portefeuille immobilier (en % du patrimoine)



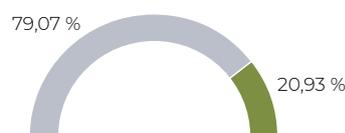
- Bureaux
- Logistique
- Santé
- Résidentiel
- Commerces
- Hôtels
- Autres

Répartition géographique (en % du patrimoine)



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

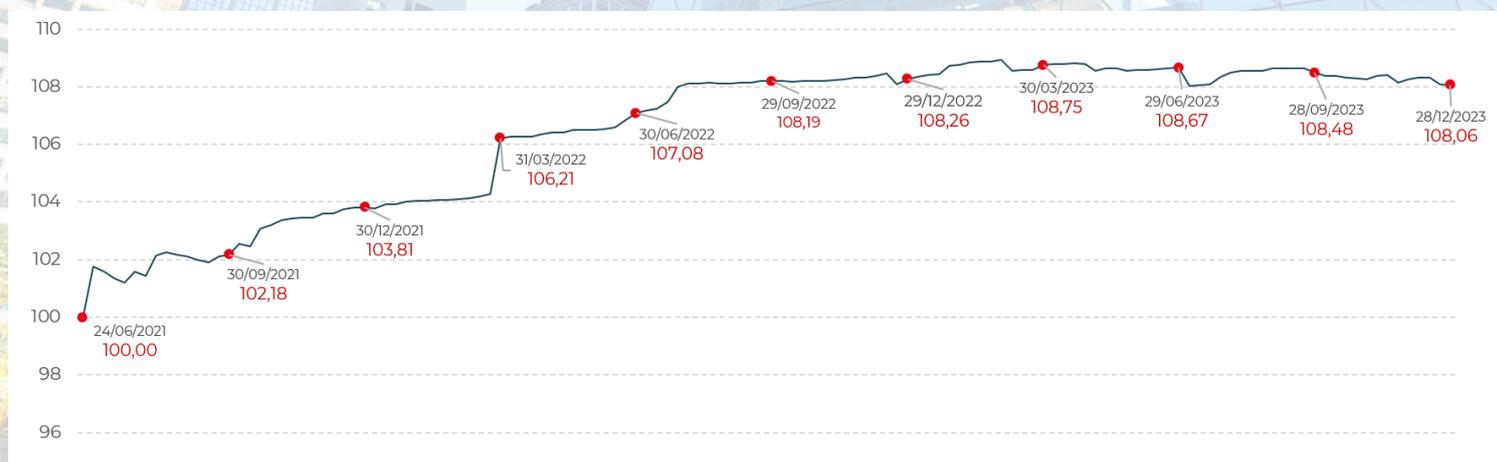
Répartition des actifs Labélisés / Certifiés durables (en % du patrimoine)



- 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 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

8 Rue de Signeux | 41000 Blois

La SC Advenis Immo Capital a acquis un local commercial composé de deux micro crèches situé dans la scellerie des anciens harras de Blois, classés aux Monuments Historiques. Le local est loué pour une période résiduelle de 4,5 ans à un exploitant de micro-crèche, présent au niveau national.



Prix d'acquisition HD : 750 000€
Typologie : Santé/Education

CESSIONS DU TRIMESTRE

Cessions du 4 ^e trimestre 2023	Montant Net Investi à l'acquisition	Dividendes reçus sur la période de détention	Montant du désinvestissement	Pays	Secteur
SCPI GMA Essentialis	546 000,00 €	13 410,00 €	556 200,00 €	France/ Allemagne	Commerces
Total	546 000,00 €	13 410,00 €	556 200,00 €		

PRINCIPALES PARTICIPATIONS EN PORTEFEUILLE AU 28/12/2023

Actif	Certification / Label durable	Pays	Secteur	% de l'Actif Net au 28/12/2023
Invesco Real Estate European Hotel Fund		Europe	Hotellerie	17,09%
ABRDN ASPER		Europe	Résidentiel	9,72%
Principal Data Center		Europe	Data Centers	5,79%
BEPIF		Europe	Bureaux, Logistique	4,93%
SCPI Eurovalys ⁽¹⁾		Allemagne	Bureaux	4,23%
Autres Participations		-	-	49,16%
Total		-	-	90,91 %

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

⁽¹⁾ 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 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