ADVENIS IMMO CAPITAL

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

Bulletin semestriel d'information n°6 - 4ème trimestre 2022

Période de validité du 1er Janvier au 31 Mars 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 4ème trimestre 2022, la SC Advenis Immo Capital a collecté plus de 3,2 M€, portant la collecte annuelle 2022 à 13,88 M€. Cette collecte a permis de réaliser plusieurs investissements sur ce dernier trimestre afin de poursuivre notre politique d'investissement volontariste qui consiste à diversifier les capitaux de la SC Advenis Immo Capital aussi bien d'un point de vue géographique (plus de 10 pays sont présents à fin 2022) qu'en termes de typologie de classes d'actifs.

D'un point de vue géographique, la SC Advenis Immo Capital a pris une participation dans le fonds « MNK One », fonds d'investissement réservé aux professionnels géré par la société MNK Partners, très présent en Europe de l'Est. Ce fonds est principalement investi sur des actifs immobiliers dédiés à l'éducation et de bureaux avec une stratégie majoritairement Core (grandes métropoles et baux long termes).
D'un point de vue de la diversification des classes d'actifs, la société civile a finalisé l'acquisition d'un lot résidentiel situé à Strasbourg, au cœur de la petite France. Le lot ainsi que l'immeuble ont été entièrement rénovés avant l'acquisition. Par ailleurs, Advenis Immo Capital a également été appelée à hauteur d'1,7 M€ par le fonds Principal Data Center, spécialisé dans les murs de Datas Centers en Europe et permettant ainsi l'exposition du fonds à cette typologie d'actifs en forte croissance. Enfin la SC a augmenté sa participation dans le fonds professionnel BK OPCI en acquérant, de gré à gré, des parts de ce fonds spécialisé dans la détention de murs de fast-food Burger King en région française.

Au 29/12/2022, date de la dernière valorisation de la SC Advenis Immo Capital, l'actif net réévalué était de 18 495 539,22 €, soit une valeur liquidative de 108,26 € par part. La performance depuis le 1er janvier 2022 est de + 4,29 %, dépassant ainsi l'objectif de performance annuelle de 4 %. La performance depuis la création (le 24/06/2021) est de + 8,26 % (1). Ces bons résultats nous confortent dans nos objectifs et dans notre stratégie. Le niveau de liquidité non-investie au 29/12/2022 est de 27,41 % de la Valeur liquidative du fonds. La majorité de ces liquidités permettra d'honorer les engagements pris, mais non tirés, par la société civile dans des fonds d'investissements professionnels.

En 2023, la SC Advenis Immo Capital poursuivra sa stratégie de diversification typologique et géographique de son portefeuille, notamment au travers d'investissements directs et indirects via par exemple des fonds résidentiels et hôteliers pan-européens. 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 29/12/2022

Actif Net (2)
18 495 539,22 €

Valeur liquidative (3)
108,26 €

Nombre de lignes du portefeuille
18

Performance 2022
+ 4,29 %

Nombre de Parts
170 839

Performance depuis la création
(depuis le 24/06/2021)
+ 8,26 % (1)

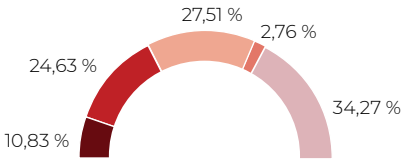
(1) La performance depuis la création est le cumul de la performance 2021 (+ 3,81 %) et de l'année en cours.
(2) Désigne l'Actif Net Réévalué de la SC, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux stipulations du Document d'Information disponible sur demande.
(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.

PORTEFEUILLE DE LA SC ADVENIS IMMO CAPITAL AU 29/12/2022

Répartition de l'actif net

(en % de la valeur)

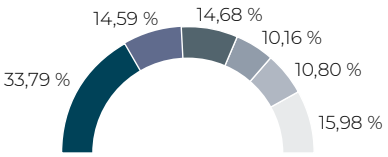


- Immobilier direct / SCI
- Trésorerie non-investie
- SCPI [1] / OPCI
- Disponibilités (stock de frais et droits, dettes, créances...)
- Autres FIA

[1] *Inclus 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

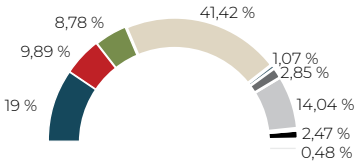
(en % du patrimoine)



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

Répartition géographique

(en % du patrimoine)



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

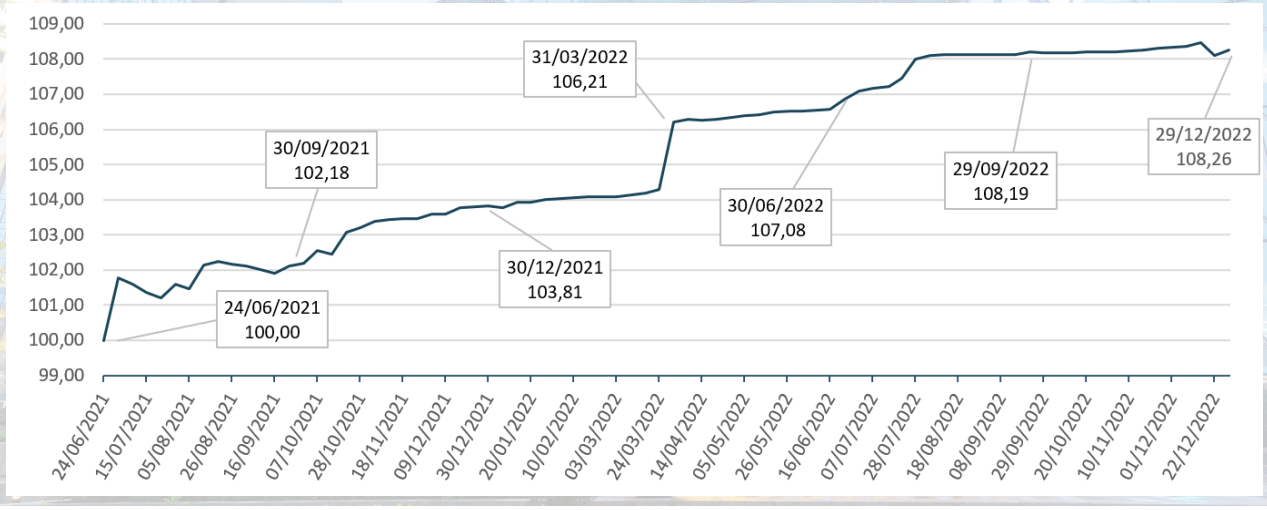
Répartition des actifs Labélisés / Certifiés durables

(en % du patrimoine)

- Actifs sans Label
- Actifs Labelisés/Certifiés [2]

[2] *Fonds labelisés ISR et certification durable 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

1 2 **3** 4 5 6 7

Risque faible — Risque élevé

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 4ème trimestre 2022	Montant investi	Pays	Secteur
Principal Data Center	1 755 960,00 €	Europe	Data Center
12 rue des Dentelles, Strasbourg	542 920,00 €	France	Résidentiel
MNK One	500 000,00 €	Europe	Education / Bureaux / Hôtels
BK OPCI	250 000,00 €	France	Commerce
Total	**3 048 880,00 €**		

EXEMPLES D'ACQUISITIONS

Année de création : 2021
Typologie : Fonds professionnel d'immobilier de Data Center
Localisation : Europe
Engagement : 5 000 000 €
Montant appelé: 1 755 960 €

Principal Data Center Fund

Au cours du 4ème trimestre, l'engagement pris par la SC auprès du fonds Principal data Center a été partiellement appelé. Le fonds, réservé aux professionnels, vise à constituer un portefeuille de murs de Data Centre en Europe. Au 30/09/2022, le fonds est composé de deux actifs, au Royaume-Uni et en Espagne. Le montant des engagements est de plus de 200 M€.

12 rue des Dentelles, 67000 Strasbourg

Au cours du trimestre, la société civile a acquis un actif composé d'un lot résidentiel dans un immeuble situé dans le quartier historique de Strasbourg: le quartier de la Petite France. L'actif est un T4 en Duplex d'une surface de plus de 85 m². L'appartement ainsi que l'immeuble ont été entièrement rénovés avant l'acquisition.

Adresse : 12 rue des Dentelles, 67000 Strasbourg
Typologie : Lot résidentiel
Localisation : France
Montant investi (AEM): 542 920 €

Année de création : 2016
Typologie : Fonds professionnel d'immobilier de commerce
Localisation : France
Montant investi : 250 000 €

BK OPCI

Advenis Immo Capital a également acquis des parts du fonds BK OPCI, géré par Pierre 1er 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 30/06/2022, le fonds possède 131 actifs.

MNK One

La socité civile a également acquis des parts du fonds professionnel MNK One, géré par MNK. Le fonds investit dans des immeubles « Core » sur différentes typologies d'actifs en Europe (Bureaux, éducation, hôtels...), avec une forte présence en Pologne, Irlande et Portugal. Au 30/09/2022, le fonds possède 8 actifs pour une valeur totale d'environ 75 M€.

Année de création : 2019
Typologie : Fonds professionnel diversifié
Localisation : Europe
Montant investi : 500 000 €
Délai de jouissance : 6 mois

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.

PORTEFEUILLE DÉTAILLÉ AU 29/12/2022

Actif	Certification / Label durable	Pays	Secteur	% de l'Actif Net au 29/12/2022
Principal Data Center	-	Europe	Data Center	9,49%
BlackStone European Properties Investment Fund (« BEPIF »)	-	Europe	Logistique / Bureaux	8,61 %
Lifento Care Pan-European	Label ISR	Europe	Santé	6,96 %
SCPI Eurovalys [1]	Label ISR	Allemagne	Bureaux	6,74 %
SCPI Patrimmo Croissance	-	France	Résidentiel	4,96 %
SCI Cologne [1]	Leed Silver [2]	Allemagne	Bureaux	4,58 %
SCPI Elialys [1]	Label ISR	Espagne, Italie, Portugal	Bureaux	4,06 %
7 rue Titon, 75011 Paris	-	France	Bureaux	3,51 %
SCPI GMA Essentialis	-	France, Allemagne	Commerce	2,92 %
OPPCI V FUND Immo I	-	France	Résidentiel	2,75 %
12 rue des Dentelles, 67000 Strasbourg	-	France	Résidentiel	2,74%
BK OPCI	-	France	Commerce	2,70%
SCPI LF Grand Paris Patrimoine	Label ISR	France	Bureaux	2,49 %
SCPI LF Avenir Santé	Label ISR	Europe	Santé	2,46 %
SCPI Activimmo	Label ISR	France	Logistique	2,42 %
MNK One	-	Europe	Education / Bureaux / Hôtels	2,39 %
SCPI Fair Invest	Label ISR	France	Santé / Éducation	1,46 %
PPG Retail	-	France	Commerce	1,35 %
TOTAL				**72,59 %**

[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.*

MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

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