

# SC Advenis Immo Capital

## Votre épargne assurantielle dans un support immobilier paneuropéen

### Bulletin trimestriel d'information n° 15

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2025 AU 30 JUIN 2025

#### Chiffres clés

AU 27/03/2025

ACTIF NET <sup>(1)</sup>

**30 706 090,25 €**

VALEUR LIQUIDATIVE (VL) <sup>(1)</sup>

**109,63 €**

NOMBRE DE LIGNES DU PORTEFEUILLE

**23**

PERFORMANCE 2025

**-0,16 %**

NOMBRE DE PARTS

**280 091**

PERFORMANCE DEPUIS LA CRÉATION <sup>(2)</sup>

**+9,63 %**

VALEUR DE SOUSCRIPTION

**VL + 2 %**

Maximum acquis au fonds

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

**8 ans**

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 6.

<sup>(2)</sup> La performance depuis la création est le cumul de la performance 2024 (+ 1,62 %), 2023 (- 0,18 %), 2022 (+ 4,29 %), 2021 (+ 3,81 %) et de l'année en cours. Performances nettes de frais de gestion.

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. L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique de sa part.

## Edito

Chers associés,

Au 27/03/2025, la capitalisation<sup>(1)</sup> de la SC Advenis Immo Capital au s'établit à 30 706 090,25 €. Pour la première fois depuis la création, le volume de retraits a dépassé le volume de collecte. La collecte nette du trimestre est de - 921 361 €. En fin de trimestre, le nombre de parts est de 280 091.

La performance de la SC Advenis Immo Capital a une nouvelle fois été portée par les positions détenues dans les secteurs du commerce (BK OPCI et PPG Retail) ainsi que par les actifs de bureau détenus en direct ou via une SCI (SCI Cologne et l'immeuble de Grenoble). La variation de valeur du fonds Principal Data Center a également contribué positivement à la performance.

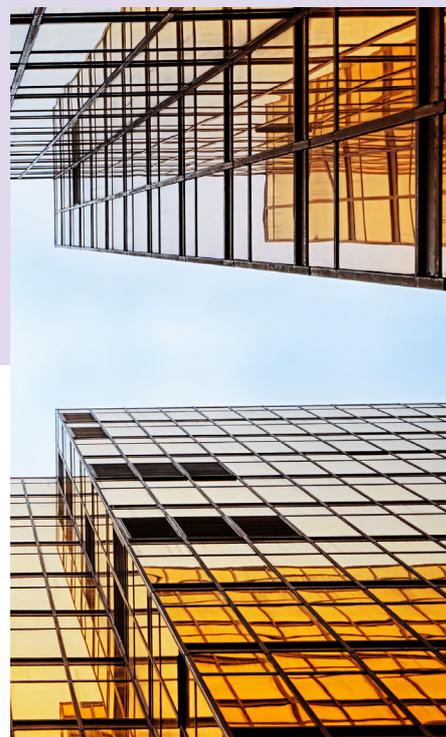
La performance des fonds investis en logistique (BlackStone BEPIF), en hôtellerie (Invesco European Hotel Fund ) et en santé (Lifento Care Pan European) ont quant à eux impacté négativement la performance à la suite de la réévaluation du patrimoine en fin d'année 2024. La performance des fonds investis dans des actifs résidentiels situés en France et dont des problématiques de liquidité ont induit une prudence supplémentaire (V-Fund, SCPI Patrimmo Croissance) a également impacté négativement la performance, tout comme la légère dévalorisation de l'actif résidentiel de Strasbourg.

La SC ADVENIS Immo Capital a également saisi l'opportunité d'acquérir un local commercial situé en plein cœur de l'île Saint-Louis, l'un des quartiers les plus prisés et emblématiques de la capitale, avec un taux de rendement à l'acquisition <sup>(2)</sup> de 7,14 % hors droits (non garanti dans la durée), présentant un fort potentiel d'attractivité. Cet investissement, de par son emplacement exceptionnel, entre la Seine et les monuments historiques parisiens s'inscrit dans la stratégie d'investissement ciblé de la SC, visant des emplacements stratégiques et à forte valeur patrimoniale.

A compter du 27/03/2025, la société de gestion a suspendu temporairement le rachat des parts de la SC, conformément au document d'information <sup>(1)</sup>. Au 27/03/2025, dernière date de valorisation de la SC Advenis Immo Capital, l'actif net réévalué est de 30 706 090,25 €, soit une valeur liquidative par part de 109,63 €. La performance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 s'établit donc à - 0,167 %. La performance du fonds depuis sa création est quant à elle de + 9,63 %.

<sup>(1)</sup> Définition à retrouver dans le lexique page 6.

<sup>(2)</sup> Taux de rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel immédiat rapporté au prix d'acquisition hors droits. Ce rendement immédiat ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.



**Clément JAFFRAIN**

Fund Manager  
de la SC Advenis Immo Capital

## La SC Advenis Immo Capital

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. Les investisseurs de détail ne peuvent pas y souscrire directement. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. La décision d'investir doit tenir compte de tous les risques (de perte en capital, de marché, de crédit, de liquidité, de change...), de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du fonds tels que décrits dans les documents réglementaires disponibles sur [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com) (en plus de ceux détaillés par la compagnie d'assurance choisie).

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT  
NOS AUTRES SOLUTIONS  
D'ÉPARGNE !

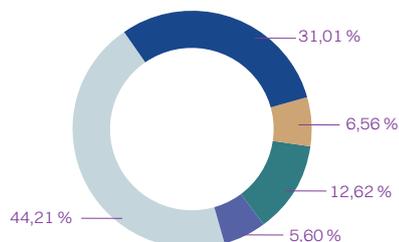
Risque de perte en capital, revenus capitalisés non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La SC peut être exposée au risque de change.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique de sa part.

# Focus sur votre portefeuille de la SC Advenis Immo Capital AU 27/03/2025

## Répartition de l'actif net

EN % DE LA VALEUR

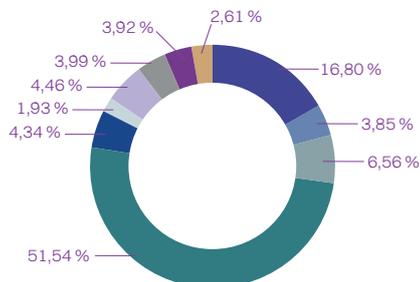


- Immobilier direct / SCI
- Disponibilités (stock de frais et droits, dettes, créances...)
- Trésorerie investie
- SCPI<sup>(1)</sup> / OPCI
- Autres FIA

<sup>(1)</sup> 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 géographique

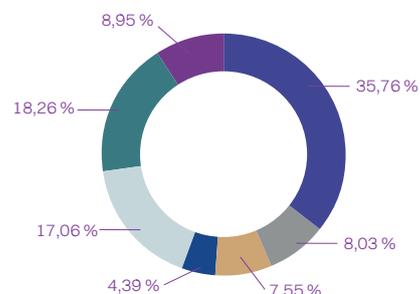
EN % DU PATRIMOINE



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

## Répartition du portefeuille immobilier

EN % DU PATRIMOINE



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

## Répartition des actifs Labélisés / Certifiés durables

EN % DU PATRIMOINE



- Actifs sans Label
- Actifs Labélisés/Certifiés<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 6.

## Évolution de la 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.

# Acquisitions et prises de participation du trimestre



## Île Saint-Louis



La SC ADVENIS Immo Capital a acquis au cours du premier trimestre un actif de commerce situé sur l'île Saint Louis, en plein centre de Paris.

L'actif est loué dans le cadre d'un bail commercial 3/6/9 et est occupé par une enseigne de design d'intérieur.

Cet investissement, de par son emplacement exceptionnel, entre la Seine et les monuments historiques parisiens s'inscrit dans la stratégie d'investissement ciblé de la SC, visant des emplacements stratégiques et à forte valeur patrimoniale.

L'acquisition a été orchestrée par Advenis Conseil <sup>(1)</sup>, agissant en qualité de broker.

**Montant Hors Droits:** 420 000 €

**Typologie :** Commerces

**Localisation :** 27 rue Saint-Louis en L'île, 75004 Paris



## Principales participations en portefeuille AU 27/03/2025

Actif	Certification / Label durable <sup>(2)</sup>	Pays	Secteur	% de l'Actif Net au 27/03/2025
Invesco Real Estate European Hotel Fund		Europe	Hotellerie	15,70 %
Bureau Paris Pusy		France	Bureaux	10,98 %
Grenoble Craft	BREEAM	France	Bureaux	9,25 %
ABRDN ASPER		Europe	Résidentiel	9,01 %
Principal Data Center		Europe	Autres	6,54 %
Autres Participations <sup>(3)</sup>	-	-	-	38,57 %
<b>Total</b>	-	-	-	<b>90,05 %</b>

<sup>(1)</sup> Advenis REIM s'appuie sur la synergie du groupe Advenis dans sa propre activité. Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site internet et la politique complète sur demande.

<sup>(2)</sup> Définition à retrouver dans le lexique page 6.

<sup>(3)</sup> 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.

## 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

## 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 :

<b>Investisseurs visés</b>	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.
<b>Placement long terme</b>	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. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. 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.
<b>Risque lié au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement</b>	Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale ou plus particulièrement au marché immobilier ou à la modification des régimes fiscaux locaux) peuvent entraîner une baisse de la valeur des actifs Immobiliers détenus par la Société et donc de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des actifs Immobiliers détenus par la Société.
<b>Risque lié à l'effet de levier</b>	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.
<b>Risque de liquidité</b>	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. La somme que vous récupérerez pourra donc être inférieure à celle que vous avez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SC, et en particulier de la valeur liquidative des fonds sous-jacents ou des actifs détenus en direct par la SC, sur la durée de votre placement.
<b>Risque de change</b>	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.
<b>Autres risques</b>	Risque de contrepartie, risque de gestion discrétionnaire, risques de durabilité et risques propres aux sous-jacents dans lesquels elle investit.

## 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.

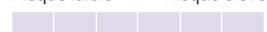
**Honoraires non récurrentes d'acquisition ou de cession (Elle rémunère la société de gestion pour ses missions de recherche d'actifs immobiliers ou d'acquéreurs) :**

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). La Société de Gestion ne percevra aucune commission en cas de souscription ou acquisition de parts de véhicules gérés, conseillés ou administrés par celle-ci et finançant une opération d'investissement par lesdits véhicules, pour laquelle la Société de gestion percevrait une commission d'acquisition (absence de superposition de commissions pour la Société). La Société de Gestion a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société sur présentation de toutes pièces justificatives.

**Commission de rachat :** Il n'y a pas de commission de rachat acquise ou non acquise à la Société.

## Indicateur de risque

Risque faible      Risque élevé



1 2 3 4 5 6 7

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.



## Lexique

**Actif net** : 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.

**Actifs Labellisés/Certifiés** : Fonds labellisés ISR et certifications durables des actifs (construction et exploitation).

**Autorité des Marchés Financiers (AMF)** : Autorité qui régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

**Capital social** : Montant réunissant l'ensemble des apports réalisés à la société.

**Capitalisation d'un fonds** : Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

**Code monétaire et financier (CMF)** : Regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

**Date de Centralisation des Souscriptions** : Les demandes de souscription sont adressées à la Société de Gestion au plus tard avant 16 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative par télécopie ou par courriel et sont exécutées sur la base de la première VL établie après la Date Limite de Pré-Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

**Date de Centralisation des Rachats** : Les demandes de rachat doivent être adressées à la Société de Gestion au plus tard avant 16 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative par télécopie ou par courriel. Les demandes de rachat seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu) et (ii) en principe, dans l'ordre chronologique dans lequel elles sont reçues, sous réserve des stipulations du Document d'informations.

**Fonds** : Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers.

**Investissement socialement responsable (ISR)** : Consiste à intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à la gestion financière.

**Risque de change** : Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est

pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

**Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)** : Le risque de durabilité est un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits). Effet de levier L'effet de levier est une technique qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés ou utilisation de facilités de caisse.

**Suspension et report des demandes de rachat excédant le montant des demandes de souscription sur la même Date Limite de Centralisation des Rachats** : Définis par le paragraphe 7.5 (d) du Document d'information des investisseurs, se produit à la suite de la réception par la société de gestion d'un montant total des demandes de rachats adressées par un ou plusieurs associés à la société de gestion à une même date limite de centralisation des rachats excédant le montant total des demandes de souscription adressées à la même date limite de centralisation. Cette suspension à titre provisoire ne pourra excéder une durée de deux (2) mois. En raison de la suspension des rachats des parts du fonds, la société de gestion attire l'attention des associés sur le fait que les demandes de rachats non exécutées seront reportées automatiquement sur la prochaine date limite de centralisation des rachats et



représentées en conservant leurs rangs dans l'ordre chronologique, sauf celles dont les associés auront demandé l'annulation. Des informations supplémentaires sont disponibles dans le document d'information des investisseurs.

**Traitement souscription** : Les souscriptions des Parts sont faites à cours inconnu. Les demandes de souscription sont adressées à la Société de Gestion au plus tard avant 16 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

**Traitement rachats** : Les demandes de rachat portent sur un nombre entier de Parts. Le montant versé par Part lors du rachat sera égal à la VL diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat. Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la première VL établie après la date de centralisation des rachats (soit à cours inconnu).

**Valeur de retrait** : Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

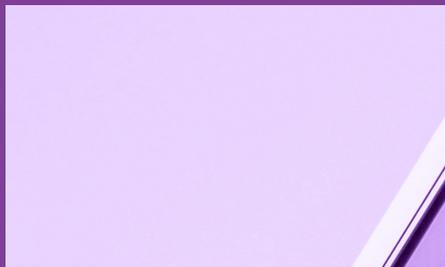
**Valeur liquidative** : Égale à la valeur de l'Actif Net Réévalué de la SC divisé par le nombre total de parts.

**Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine)** : Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».



## Fiche d'identité

Année de création	2021
Montant minimum de souscription initial	100 €
Valeur nominale	50 €
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	Jeu
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



# SC Advenis Immo Capital

## Comment souscrire ?

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.

## Documentation

Le Document d'Informations Clés (DIC) pour l'investisseur, la plaquette de la SC Advenis Immo Capital et l'ensemble de la documentation réglementaire 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)

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement.

Suivez-nous!  

## 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 REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)  
N° TVA Intracommunautaire FR01833409899  
Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899

 **ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management