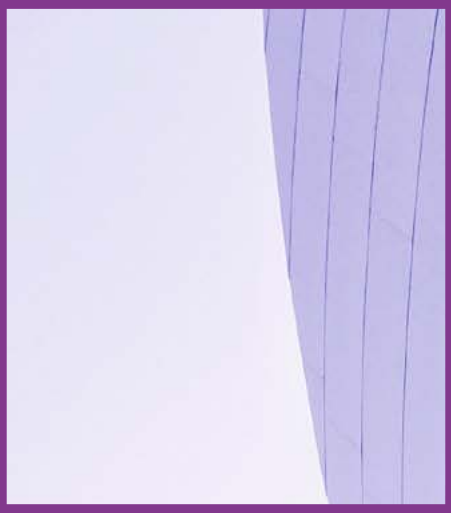
3ÈME TRIMESTRE 2026

ADVENIS
Real Estate
Investment Management





SC Advenis Immo Capital
Votre épargne assurantielle dans un support immobilier paneuropéen

Bulletin trimestriel d'information n°21

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1ER OCTOBRE 2026 AU 31 DÉCEMBRE 2026

Chiffres clés

AU 24/09/2026

ACTIF NET (1)
30 938 032,15 €

VALEUR LIQUIDATIVE (VL) (1)
110,46 €

NOMBRE DE LIGNES DU PORTEFEUILLE
22

PERFORMANCE 2026
-0,08 %

NOMBRE DE PARTS
280 091

PERFORMANCE DEPUIS LA CRÉATION (2)
10,46 %

VALEUR DE SOUSCRIPTION
VL + 2 %
Maximum acquis au fonds

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE
8 ans

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 6.
(2) La performance depuis la création est le pourcentage de différence entre la Valeur Liquidative (VL) à date du Bulletin trimestriel et de la VL à la création (100€). Pour rappel, la performance 2025 était de +0,67%, 2024 de + 1,62 %, 2023 de - 0,18 %, 2022 de + 4,29 %, 2021 de + 3,81 %. 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,



La capitalisation de la SC ADVENIS Immo Capital au 24/09/2026 atteint 30 938 032,15 € pour un total de 280 091 parts.

Au troisième trimestre 2026, l'environnement de marché européen est resté marqué par le resserrement de la politique monétaire. La Banque centrale européenne a relevé ses taux directeurs à deux reprises, en juin puis en septembre, portant son taux de dépôt à 2,50 %, dans un contexte de tensions inflationnistes liées au conflit au Moyen-Orient[1]. Ce contexte a pesé sur les marchés de l'investissement et sur la valorisation de certains fonds du portefeuille, sans remettre en cause la bonne orientation de leurs fondamentaux locatifs.

La performance du trimestre a été principalement portée par l'immeuble détenu en direct au 15 Cité Pusy à Paris, dont la valeur a progressé à l'issue de sa dernière expertise, à la suite de sa relocation à un établissement d'enseignement. Cette nouvelle signature illustre l'attractivité des emplacements parisiens, où le taux de vacance avoisine 9 %, contre près de 12 % à l'échelle de l'Île-de-France[2], et diversifie les usages du portefeuille vers le secteur de l'éducation. Le secteur du commerce en France, au travers des participations détenues dans les fonds BK OPCI et PPG Retail, a de nouveau contribué positivement à la performance. C'est également le cas de la logistique européenne via le fonds BlackStone BEPIF, portée par une demande placée à son plus haut niveau depuis trois ans et demi[3].

Les fonds ABRDN ASPER et Lifento Care Pan European ont quant à eux enregistré de légers ajustements de valeur, malgré la bonne tenue de leurs marchés locatifs. La valeur liquidative du fonds Invesco European Hotel Fund a reculé de 1,4 % sur le trimestre, en raison principalement d'hypothèses d'exploitation plus prudentes retenues sur l'un de ses actifs. Porté par une nouvelle saison estivale favorable pour l'hôtellerie européenne, dont le RevPAR a progressé de 2,7 % en août[4], le fonds continue néanmoins de distribuer des revenus réguliers.

Le fonds Principal European Data Center Fund (PEDCF) a vu sa valeur liquidative reculer de 2,4 % sur la période, malgré une demande en datacenters qui continue de dépasser l'offre disponible en Europe[5]. La Société civile a par ailleurs été appelée par le fonds à hauteur de 236 166,05 € au cours du trimestre. Enfin, l'actif de bureaux détenu en direct à Grenoble a fait l'objet d'un léger ajustement de valeur, dans un marché régional devenu plus sélectif.

Depuis le 27/03/2025, la société de gestion a suspendu temporairement le rachat des parts de la SC, à la suite de circonstances exceptionnelles qui l'exigent et dont l'intérêt des associés le commande, conformément au document d'information. Au 24 septembre 2026, la valeur liquidative de la SC ADVENIS Immo Capital s'élève à 110,46 € par part. Dans un environnement de marché européen toujours volatil, la performance depuis le début de l'année ressort à -0,08 %. La performance du fonds depuis sa création est quant à elle de + 10,46 %.

Le fonds ADVENIS Immo Capital poursuivra l'ajustement de sa stratégie d'ici la fin de l'année. L'objectif des équipes de gestion est de céder certaines participations de manière ciblée afin de rétablir sa liquidité, bien que la liquidité de certains fonds en portefeuille soit incertaine et les délais de règlement peuvent être allongés. La volonté de la société de gestion est de recentrer le portefeuille sur les marchés les plus dynamiques pour soutenir la performance future.



Clément JAFFRAIN

Fund Manager
de la SC Advenis Immo Capital

[1] Banque centrale européenne, décision de politique monétaire du 10 septembre 2026
[2] JLL / Immostat, Marché locatif des bureaux Paris et Île-de-France, T3 2026
[3] CBRE, European Logistics Leasing Figures Q2 2026
[4] MKG / Hospitality ON, Europe Trends août 2026
[5] CBRE, Europe Data Centres Figures Q2 2026

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 règlementaires disponibles sur advenis-reim.com (en plus de ceux détaillés par la compagnie d'assurance choisie).

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT
NOS AUTRES SOLUTIONS
D'ÉPARGNE !

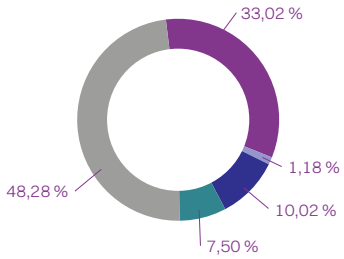
Risque de perte en capital, revenus capitalisés non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La SC peut être exposée au risque de change.

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 24/09/2026

Répartition de l'actif net

EN % DE LA VALEUR

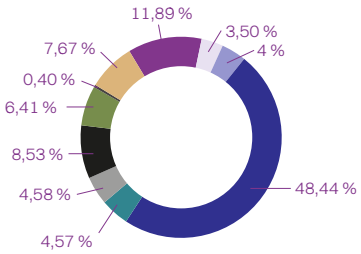


- Immobilier direct/SCI
- Trésorerie non-investie
- Trésorerie investie
- SCPI/OPCI [1]
- Disponibilités (stock de frais et droits, dettes, créances...)
- Autres FIA

[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 géographique

EN % DU PATRIMOINE

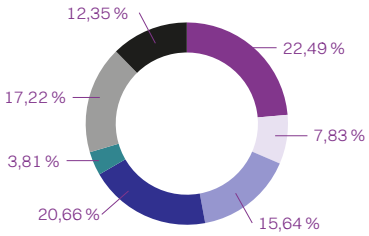


- Allemagne
- Espagne
- Portugal
- France
- Pays-Bas
- Irlande
- UK
- Pays nordiques
- Italie
- Autres



Répartition du portefeuille immobilier

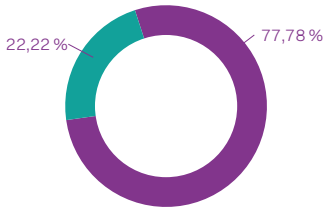
EN % DU PATRIMOINE



- Bureaux
- Commerces
- Résidentiel
- Santé/Education
- Logistique
- Hotellerie
- Autres

Répartition des actifs Labélisés / Certifiés durables

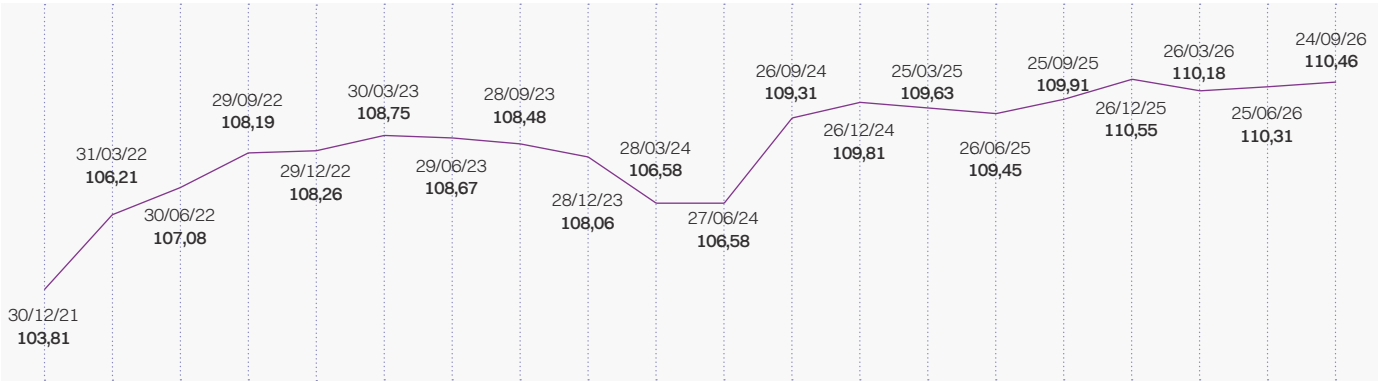
EN % DU PATRIMOINE



- Actifs sans Label
- Actifs Labelisés/Certifiés [1]

[1] 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.

2 Principales participations en portefeuille AU 24/09/2026

Actif	Certification / Label durable [2]	Pays	Secteur	% de l'Actif Net au 24/09/2026
Invesco Real Estate European Hotel Fund		Europe	Hotellerie	15,38 %
Ecole Paris Pusy		France	Éducation	11,86 %
Grenoble Craft	BREEAM	France	Bureaux	9,18 %
Principal Data Center		Europe	Autres	8,61 %
ABRDN ASPER		Europe	Résidentiel	8,51 %
Autres Participations [1]	-	-	-	37,78 %
Total	-	-	-	**91,32 %**

[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.
[2] Définition à retrouver dans le lexique page 6.

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.







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 :

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. 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.
Risque lié au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement	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 entrainer 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.
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. La somme que vous récupérerez pourra donc être inférieure à celle que vous aviez 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.
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.

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 (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 couvre 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 monetaire 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 matiere de durabilite 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 SC 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 meme 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.

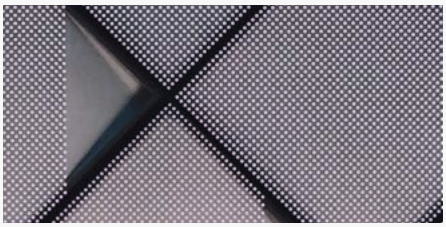
Traitement souscription : Les souscriptions des Parts sont faites à cours inconnu. Les demandes de souscription sont adressées à la Société de Gestion au plus tard avant 16 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

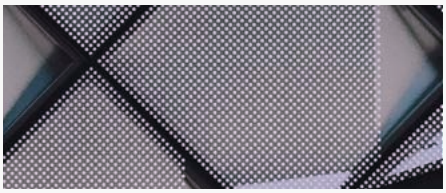
Traitement rachats : Les demandes de rachat portent sur un nombre entier de Parts. Le montant versé par Part lors du rachat sera égal à la VL diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat. Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la 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	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





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 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.

Documentation

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

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
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