

Bulletin semestriel d'information n°5 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2022— Période de validité du 1<sup>er</sup> Octobre au 31 Décembre 2022 —

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

La SC Advenis Immo Capital a bénéficié d'une collecte de 4,8 M€ sur le troisième trimestre 2022 (contre 3,84 M€ sur le trimestre précédent). L'augmentation de cette collecte a permis de renforcer certaines lignes du portefeuille, de poursuivre la diversification sur de nouvelles thématiques et de réaliser une nouvelle acquisition en direct.

La société civile a ainsi acquis un lot de bureau en direct à Paris en s'appuyant sur le sourcing d'Advenis Conseil, filiale du groupe Advenis spécialisé en conseil en immobilier d'entreprise<sup>(1)</sup>. L'actif est situé 7 rue Titon dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans un quartier en fort développement, proche du métro et de nombreux commerces. Il est entièrement loué, depuis plus de 20 ans, à une association de réinsertion sociale reconnue d'utilité publique.

La SC Advenis Immo Capital a également renforcé son allocation d'actif en immobilier de commerce en augmentant sa participation dans la SCPI GMA Essentialis, spécialisée sur les commerces alimentaires en Europe ainsi qu'en investissant dans deux fonds professionnels : PPG Retail et BK OPCV.

Le fonds professionnel PPG Retail est constitué de commerces situés dans des zones de chalandises importantes et BK OPCV est un fonds d'investissement réservé aux professionnels possédant un portefeuille d'immeubles loués en grande majorité à l'enseigne de fast-food Burger King. Ces deux fonds,

investis en France, permettent à la société civile de poursuivre sa diversification en s'appuyant sur l'expertise en immobilier de commerce de la société de gestion Pierre 1<sup>er</sup> Gestion.

En vue de continuer la diversification typologique des actifs détenus ainsi que d'anticiper la collecte future<sup>(2)</sup> et le délai entre l'engagement et la souscription, la SC Advenis Immo Capital s'est engagée à hauteur de 5 000 000 € dans le fonds Principal Data Centre, spécialisé dans les murs de Data Centre en Europe. L'engagement devrait être partiellement tiré avant la fin de l'année 2022.

Au 29/09/2022 date de la dernière valorisation de la SC Advenis Immo Capital, l'actif net réévalué était de 15 335 200,81 €, soit une valeur liquidative de 108,19 € par part. La performance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 est de + 4,22 %<sup>(3)</sup> et la performance depuis la création (le 24/06/2021) est de + 8,19 %<sup>(3)</sup>. Ces bons résultats nous confortent dans nos objectifs et dans notre stratégie.

L'ambition de la SC Advenis Immo Capital au 4<sup>ème</sup> trimestre est de continuer à diversifier son patrimoine immobilier en termes de typologie d'actif, de localisation et de support de détention en s'appuyant sur son expertise pan-européenne 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 % acquis au fonds

Frais de gestion : 1,7 % 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 29/09/2022

€  
Actif Net<sup>(4)</sup>  
15 335 200,81 €

€  
Valeur liquidative<sup>(5)</sup>  
108,19 €

📁  
Nombre de lignes  
du portefeuille  
15

📈  
Performance 2022  
+ 4,22 %<sup>(3)</sup>

📍  
Nombre de Parts  
141 742

📈  
Performance  
depuis la création  
(depuis le 24/06/2021)  
+ 8,19 %<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Dans le cadre de la situation 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.

<sup>(2)</sup> Scénario de collecte arrêté par la société de gestion. Cela ne constitue en aucun cas une promesse.

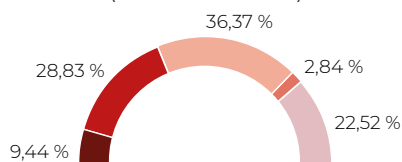
<sup>(3)</sup> La SC comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La performance depuis la création est le cumul de la performance 2021 (+ 3,81 %) et de l'année en cours.

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> Égale à la valeur de l'Actif Net Réévalué de la SC divisé par le nombre total de parts.

### Répartition de l'actif net

(en % de la valeur)

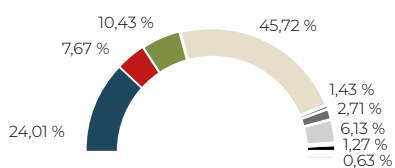


- Immobilier direct / SCI
- Trésorerie non-investie
- SCPI (1) / OPCI
- Disponibilités (stock de frais et droits, dettes, créances...)
- Autres FIA

(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 géographique

(en % du patrimoine)

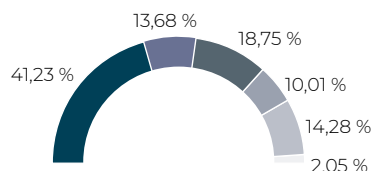


- Allemagne
- Espagne
- Portugal
- France
- Pays-Bas
- Irlande
- Royaume-Uni
- Autres
- Pays nordiques

Cet investissement présente des risques. À titre accessoire, la SC est exposée au risque de change.

### Répartition du portefeuille immobilier

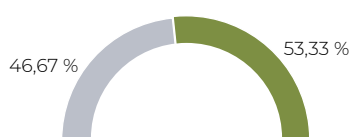
(en % du patrimoine)



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

### Répartition des actifs Labélisés / Certifiés durables

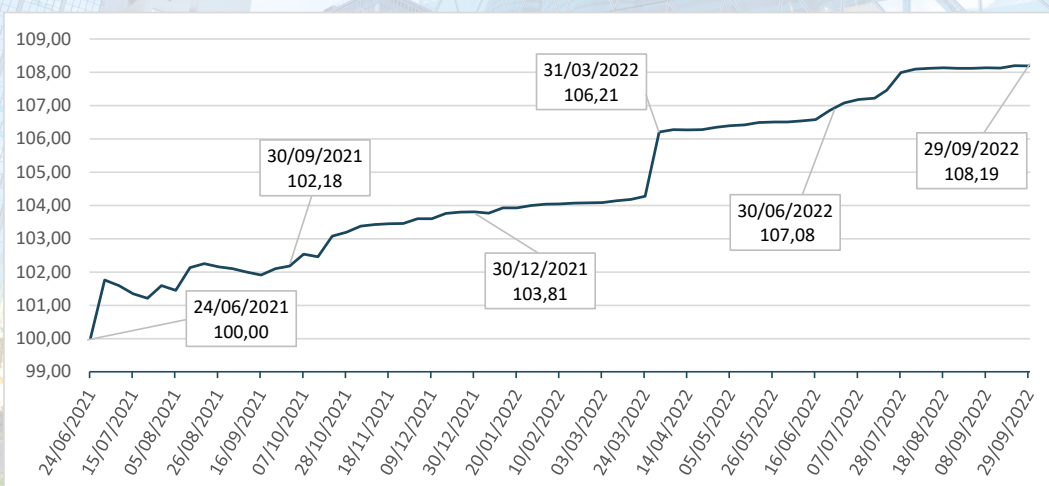
(en % du patrimoine)



- Actifs sans Label
- Actifs Labélisés/Certifiés (2)

(2) Fonds labélisés ISR et certification durable des actifs (construction et exploitation)

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



La SC comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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.

Investissements du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	Montant investi	Pays	Secteur
7 rue Titon, 75011 Paris	650 000 €	France	Bureaux
PPG Retail	250 000 €	France	Commerce
BK OPCI	250 000 €	France	Commerce
SCPI GMA Essentialis	300 000 €	France, Allemagne	Commerce
<b>Total</b>	<b>1 450 000 €</b>		

EXEMPLES D'ACQUISITIONS



**7 rue Titon, 75011 Paris**

Au cours du trimestre, la société civile a acquis un actif composé d'un lot de bureau dans un immeuble résidentiel parisien du 11<sup>ème</sup> arrondissement. L'actif est situé dans un quartier en fort développement, proche du métro et de nombreux commerces. Il est entièrement loué, depuis plus de 20 ans, à une association de réinsertion sociale reconnue d'utilité publique.

**Adresse :** 7 rue Titon, 75011 Paris  
**Typologie :** Actif de bureau  
**Localisation :** France  
**Montant investi :** 650 000 €

**PPG Retail**



Au cours du trimestre la société civile a pris une participation dans le fonds PPG Retail, géré par Pierre 1<sup>er</sup> Gestion. Ce fonds professionnel est spécialisé dans l'acquisition de locaux commerciaux situés dans des zones de chalandises dynamiques en région française, avec des locataires diversifiés. Au 30/06/2022, le fonds possède 30 actifs.

**Année de création :** 2021  
**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 1<sup>er</sup> 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.









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

**SCPI GMA Essentialis**



Advenis Immo Capital a également acquis des parts de la SCPI GMA Essentialis, qui investit dans des lots et immeubles de commerce alimentaires. L'objectif de la SCPI est de capitaliser sur le savoir-faire en immobilier commercial de la société de gestion Greenman Arth pour acquérir des locaux commerciaux en France et en Allemagne loués sur le long terme à de grands acteurs de la distribution avec a minima une thématique alimentaire.

**Année de création :** 2021  
**Typologie :** SCPI  
**Localisation :** France et Allemagne  
**Prix de part :** 200 €  
**Nombre de parts acquises :** 1 500  
**Délai de jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois

Actif	Certification / Label durable	Pays	Secteur	% de l'Actif Net au 29/09/2022
BlackStone European Properties Investment Fund (« BEPIF »)	-	Europe	Logistique / Bureaux	10,85 %
Lifento Care Pan-European	 Label ISR	Europe	Santé	8,40 %
SCPI Eurovalys <sup>(1)</sup>	 Label ISR	Allemagne	Bureaux	8,13 %
SCPI Patrimmo Croissance	-	France	Résidentiel	5,91 %
SCI Cologne <sup>(1)</sup>	 Leed Silver <sup>(2)</sup>	Allemagne	Bureaux	5,20 %
SCPI Elialys <sup>(1)</sup>	 Label ISR	Espagne, Italie, Portugal	Bureaux	4,90 %
7 rue Titon, 75011 Paris	-	France	Bureaux	4,24 %
SCPI GMA Essentialis	-	France, Allemagne	Commerce	3,52 %
OPPCI V FUND Immo I	-	France	Résidentiel	3,26 %
SCPI LF Grand Paris Patrimoine	 Label ISR	France	Bureaux	3,00 %
SCPI LF Avenir Santé	 Label ISR	Europe	Santé	2,97 %
SCPI Activimmo	 Label ISR	France	Logistique	2,92 %
SCPI Fair Invest	 Label ISR	France	Santé / Éducation	1,76 %
PPG Retail	-	France	Commerce	1,63 %
BK OPC I	-	France	Commerce	1,63 %
<b>TOTAL</b>				<b>68,32 %</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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 immobilières	valeur liquidative ou actif net réévalué
Immeubles	valeur d'expertise ou d'actualisation
OPCVM immobiliers	valeur liquidative

Les revenus potentiels sont capitalisés.



# ADVENIS

## IMMO CAPITAL

### AVERTISSEMENTS ET RISQUES ASSOCIÉS

#### Facteurs de 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. La SC Advenis Immo Capital est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier (le « CMF ») qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres. Ce produit est pour le moment classé article 6 au sens du Règlement Disclosure.

Les parts de société civile sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas d'Advenis Immo Capital, la durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. La société comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Tout souscripteur 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 dans l'UC, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir et d'évaluer les risques de cet investissement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'à l'égard des tiers, elle engage indéfiniment la responsabilité des associés à due proportion de leur part dans le capital social. Par ailleurs, comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, risque de contrepartie, risque de liquidité. La société civile n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. La demande de rachat d'un associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable 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 liquidative. La société peut également recourir à l'endettement. Enfin, elle est exposée au risque de gestion discrétionnaire, aux risques propres aux sous-jacents dans lesquels elle investit et aux risques de durabilité.

La SC peut être soumise à un 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.

### 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](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)

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](http://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