

Bulletin semestriel d'information n°11 - 1^{er} trimestre 2024

— Période de validité du 1^{er} Avril au 30 Juin 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 marché immobilier et de collecte des fonds immobiliers toujours complexe, la collecte de la SC Advenis Immo Capital est restée faible au 1^{er} trimestre 2024, résultant en une collecte nette d'environ 1,6 M€ et portant le nombre de parts au 28/03/2024 à 287 232.

Au cours du 1^{er} trimestre, la SC Advenis Immo Capital a acquis un actif immobilier dans le 17^{ème} arrondissement de Paris. L'actif, d'une surface de 506 m², se distingue par un emplacement de choix au cœur du dynamique quartier des Batignolles et est occupé depuis une vingtaine d'années par un cabinet d'expert comptables. Cet actif a été acquis pour un montant d'environ 2,5 M€ hors droits et témoigne de la stratégie de la SC Advenis Immo Capital visant à sélectionner des emplacements de qualité pour renforcer son portefeuille d'actifs en direct, à des prix attractifs.

La baisse globale du marché immobilier, faisant suite à l'intégration des évaluations de fin d'année dans les valeurs des fonds, n'a pas épargné la SC Advenis Immo Capital sur le premier trimestre 2024. La performance de la SC AIC reste tout de même en ligne avec la variation du marché des FIA immobiliers (env.-1,30 %*). Ainsi, bien que certaines positions, notamment en hôtellerie et en logistique hors zone euro

aient grevé la performance, certaines classes d'actifs comme la santé ont affiché une baisse contenue et d'autres, notamment sur les commerces ont accompli une performance positive. Ces écarts de variation entre les différentes classes d'actifs et localisations témoignent une fois de plus de l'importance de la stratégie de diversification de la SC Advenis Immo Capital entreprise depuis le lancement ⁽⁴⁾.

Au 28/03/2024, date de la dernière valorisation de la SC Advenis Immo Capital, l'actif net réévalué ⁽²⁾ est de 30 613 567,70 €, soit une valeur liquidative ⁽³⁾ de 106,58 € par part. La performance de la SC Advenis Immo Capital s'établit donc à -1,37 % sur le premier trimestre 2024, portant la variation du prix de la part depuis la création (le 24/06/2021) à + 6,58 % ^{(1) (4)}.

Sur le second trimestre 2024, le fonds concentrera ses investissements à accroître la proportion d'actifs détenus en direct, ce qui pourra permettre une gestion au plus près de l'actif afin afin si possible d'en maximiser la performance ⁽⁴⁾ et devrait pouvoir profiter de sa collecte pour saisir des opportunités à des prix d'entrée attractifs.

Clément JAFFRAIN

Fund Manager de la SC Advenis Immo Capital



* Données QUANTALYS sur la performance 2024 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 28/03/2024

 Actif Net ⁽²⁾ 30 613 567,70 €	 Valeur liquidative ⁽³⁾ 106,58 €
 Nombre de lignes du portefeuille 23	 Performance 2024 ⁽⁴⁾ - 1,37 % ⁽¹⁾
 Nombre de Parts 287 232	 Performance depuis la création ⁽⁴⁾ (depuis le 24/06/2021) + 6,58 % ⁽¹⁾

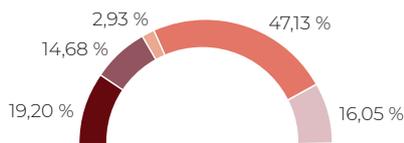
⁽¹⁾ La performance depuis la création est le cumul de la performance 2023 (-0,18 %), 2022 (+ 4,29 %), 2021 (+ 3,81 %) et de l'année en cours. Performances nettes de frais de gestion.

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

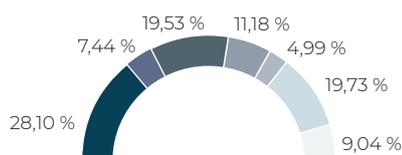
Répartition de l'actif net (en % de la valeur)



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

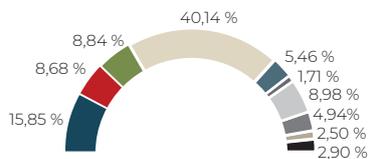
⁽¹⁾ Inklus des participations maisons. Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site internet et la politique complète sur demande.

Répartition du portefeuille immobilier (en % du patrimoine)



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

Répartition géographique (en % du patrimoine)



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

15 Cité de Pusy | 75017 Paris

La SC Advenis Immo Capital a acquis un actif immobilier Core, dans le 17^{ème} arrondissement de Paris, d'une surface de 506 m² répartie sur deux niveaux et entièrement loué à un cabinet d'expertise comptable.

L'actif est idéalement situé, à seulement quatre minutes à pied de la station de train et métro « Pont Cardinet » et cinq minutes du parc des Batignolles. La forte dynamique du quartier, reconnu pour son tissu économique dense, notamment dans les secteurs du conseil financier, ainsi que les développements immobiliers réalisés ces dernières années et à venir dans la zone, soulignent le potentiel de croissance et de valorisation de cet investissement.



Prix d'acquisition HD : 2 550 000 €
Typologie : Bureaux

PRINCIPALES PARTICIPATIONS EN PORTEFEUILLE AU 28/03/2024

Actif	Certification / Label durable	Pays	Secteur	% de l'Actif Net au 28/03/2024
Invesco Real Estate European Hotel Fund		Europe	Hotellerie	15,58 %
ABRDN ASPER		Europe	Résidentiel	9,36 %
Bureau Paris Pusy		France	Bureaux	8,33 %
Principal Data Center		Europe	Data Centers	6,75 %
BEPIF		Europe	Bureaux, Logistique	4,10 %
Autres Participations ⁽¹⁾		-	-	36,89 %
Total		-	-	81,01 %

⁽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.

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

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