

01/02/2021

Advenis REIM réalise 325 millions d'euros d'investissement en Europe en 2020

La société de gestion de portefeuille Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM) vient de publier les résultats de ses SCPI pour 2020 et ses perspectives pour 2021. Dans un contexte sanitaire et économique inédit, la société de gestion a réalisé en 2020 une collecte d'environ 170M€, principalement nourrie par les réseaux de distribution de CGPI auprès desquels Advenis REIM a continué de se renforcer. Parallèlement, elle a investi près de 325M€ dans une quinzaine d'actifs tertiaires en Allemagne et en Espagne.

Des SCPI européennes très résilientes en 2020

- Eurovalys : la SCPI Allemande a été très plébiscitée par les réseaux de distribution en 2020

Au titre de l'exercice 2020, la SCPI Eurovalys affiche une distribution nette de fiscalité allemande de **4,50 %*** - sans utilisation du report à nouveau et sans cession d'actifs. Sa collecte s'est portée à 164 M€ en 2020 : une croissance remarquable, car la SCPI a été souscrite à plus de 95 % en direct (hors souscriptions via des contrats d'assurance vie). Cette montée en puissance s'explique par le renforcement des partenariats auprès des CGPI et des groupements commerciaux. Le nombre d'associés en croissance de +41 % se porte désormais à 8 362 à fin 2020.

Avec 11 acquisitions pour un montant total de 300 M€, la SCPI Eurovalys a réalisé une année d'investissements record. L'ensemble des actifs de bureaux, situés dans de grandes métropoles allemandes (Stuttgart, Cologne, Francfort...), dégage un rendement immobilier moyen de 5,8 %. La moyenne des baux locatifs est de 6 ans. Le taux d'endettement moyen s'établit autour de 30 % et profite des taux de financement très bas pratiqués en Allemagne.

La capitalisation de la SCPI Eurovalys s'établit à 611 millions d'euros à fin 2020 (+ 36 % par rapport à fin 2019) et rassemble un patrimoine immobilier composé de 25 immeubles. Le taux d'occupation financier est de 93,43 % et celui d'impayés, proche de zéro. Au total, la SCPI Eurovalys compte 117 locataires dans des secteurs d'activités diversifiés (agroalimentaire, pharmacologie, services aux entreprises, informatique/télécom, automobile...).

Pour l'année 2021, la société de gestion anticipe un maintien de la collecte de la SCPI Eurovalys et souhaite mettre à disposition de ses associés des prélèvements SEPA, pour faciliter l'épargne programmée et le réinvestissement automatique des coupons.



- **Elialys : la SCPI Europe du Sud a connu une véritable accélération après un démarrage ralenti**

La crise de la Covid-19 a ralenti le démarrage de la SCPI Elialys, qui a connu une forte accélération fin 2020, pour s'établir à 5,6 M€. **Sa première distribution – sur un exercice partiel – se porte à 4,1 % net de fiscalité étrangère***.

La première acquisition de la SCPI Elialys en 2020 a été réalisée en février à Madrid (Espagne), suivi de 3 autres à Barcelone en décembre. A fin 2020, sa capitalisation est de 21,5 M€ en croissance de 37 %. L'endettement est proche de 40 % soutenu par des taux particulièrement bas.

Le patrimoine se compose de 4 actifs de bureaux, d'une valeur de 26,4 M€, occupés par 25 locataires dont la durée des baux moyenne est de 4 à 5 ans. Le taux d'occupation se monte à 100 %, tout comme celui de la récupération des loyers.

Pour 2021, Advenis REIM anticipe une augmentation de la collecte grâce à la signature de nouveaux partenariats de distribution. Du point de vue des investissements, la SCPI Elialys continuera de se concentrer sur les principales villes espagnoles qui délivrent un couple rendement/risque jugé très attractif avec pour objectif de parvenir à un **taux de distribution, non garanti, entre 4,5 et 5 % net de fiscalité étrangère en 2021****.

- **Renoyalys n°7 : la SCPI de déficit foncier prolonge sa période de souscription**

La SCPI déficit foncier Renoyalys n°7 a obtenu l'approbation de son assemblée générale extraordinaire en décembre 2020 pour prolonger sa période de souscription en 2021. Cette extension lui permettra d'augmenter la diversification de son patrimoine immobilier et d'absorber le poids des charges fixes inhérent à sa gestion. La SCPI Renoyalys vise la levée d'un capital statutaire de 20 M€.

Une accélération des tendances immobilières pour 2021

En 2020, le marché immobilier dans son intégralité est revenu sur ses fondamentaux avec des valeurs d'actifs qui se sont maintenus ou appréciés dans les emplacements prime ou dans des économies fortes. Des baisses dans certaines catégories d'actifs ou zones de chalandises à l'écart des centres économiques stratégiques ou névralgiques ont été observées mais certaines classes d'actifs tels que le résidentiel, la logistique et les bureaux ont été relativement préservées.

De nombreux risques liés aux conséquences économiques de la crise sanitaire perdurent, augurant d'une année 2021 avec de nombreuses incertitudes. Comme souvent lors des crises, la pandémie liée à la Covid-19 continuera d'être un accélérateur de tendances et d'opportunités.

Dans ce contexte, Advenis REIM prévoit un maintien de la collecte dans un environnement de taux bas qui permettra à la pierre papier de maintenir un différentiel de rendement compétitif par rapport à d'autres classes d'actifs.



En tant que gestionnaire et investisseur, nous devons analyser et anticiper les changements structurels des marchés immobiliers afin de saisir les opportunités que le contexte économique pourrait offrir. La crise devrait pousser les sociétés de gestion à être encore plus sélectives dans leurs critères d'investissements (localisation, qualité des locataires, durée des baux, typologie d'actifs, etc.) afin de maintenir le niveau de rendement attendu par les investisseurs.

Jean-François Chaury
Directeur Général d'Advenis REIM



Proximité et ISR : deux axes de travail prioritaires pour Advenis REIM

Dans un contexte où les effets de la crise économique ne s'expriment pas encore pleinement, **Advenis REIM entend renforcer sa proximité avec ses locataires pour prévenir toute érosion de la valeur locative de ses SCPI**. Dans cette perspective, Advenis REIM a étoffé ses équipes afin de renforcer sa présence auprès des locataires et élever ses capacités d'analyse. Pour l'intérêt de ses investisseurs, Advenis REIM se prépare ainsi à réagir de façon équilibrée et pertinente, voire à être force de proposition, aux éventuelles sollicitations de ses locataires concernant la gestion de leur parc immobilier. L'objectif est de préserver la valeur locative de son patrimoine immobilier.

Jean-François Chaury, explique : *« La crise sanitaire est un révélateur et un accélérateur de tendances que nous devons prendre en compte. Les économies européennes et mondiales ont mis en place des politiques de relance qui accroissent les dettes publiques et pèsent sur les entreprises. Nous devons y être attentifs. Par ailleurs, la réalité du télétravail se propage plus largement et plus structurellement au sein des entreprises. Elle aura un impact sur les besoins et sur les agencements de surfaces de bureaux, même si nous sommes convaincus que l'entreprise reste un lieu de sociabilisation, de collaboration et de la transmission de la culture de l'entreprise. Enfin, la montée en puissance des achats en ligne et le changement du rapport des consommateurs avec les différents modes de consommation modifient profondément le marché de l'immobilier commercial et créent de nouvelles opportunités. »*

Parallèlement, Advenis REIM a démarré des travaux, au cours de l'année 2021, visant à renforcer sa politique en matière de critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des entreprises. Les critères ESG sont déjà pris en compte via l'investissement sur des actifs récents, ou récemment reconfigurés pour notamment être plus économes en énergie, avec des locataires souvent représentés par des groupes internationaux de premier plan, très soucieux du cadre de travail de leurs collaborateurs. Mais désormais l'application du décret tertiaire, visant à baisser la consommation énergétique des bâtiments de façon significative ces 30 prochaines années, nécessite que les démarches ESG / ISR (Investissement Socialement Responsable) des sociétés de gestion de fonds immobiliers s'affirment plus clairement.

Jean-François Chaury, Directeur Général d'Advenis REIM a ajouté : *« Notre ambition est d'obtenir le label ISR pour nos SCPI à capital variable. Ce label est attribué à un placement qui vise à concilier performance économique et l'impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable. Advenis REIM possède l'avantage de pouvoir s'appuyer sur le savoir-faire de la centaine de collaborateurs des filiales du Groupe, Advenis PM et Advenis FM, spécialisées en gestion immobilière pour le compte d'institutionnels de 1er rang et à la pointe sur les enjeux techniques de transition écologique des bâtiments. »*

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

** L'objectif de performance n'est nullement garanti et ne résulte que des estimations de la société de gestion.



À propos de la SCPI Eurovalys

SCPI d'entreprise à capital variable, 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n°810 135 632. Visa AMF n°18-24 du 24/07/2018. Les documents règlementaires de la SCPI Eurovalys et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation.

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 9 ans. Cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

À propos de la SCPI Elialys

SCPI d'entreprise à capital variable, 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n° 850 103 391. Visa AMF n°19-08 du 26/04/2019. Les documents règlementaires de la SCPI Elialys et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation.

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 9 ans. Cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

À propos de la SCPI Renovalys n°7

SCPI de type fiscal « déficit foncier » à capital fixe, 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n° 853 577 310. Visa AMF n°19-21 du 10/09/2019. Les documents règlementaires de la SCPI Renovalys n°7 et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation.

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 18 ans. Cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

À propos d'Advenis REIM

Advenis Real Estate Investment Management est la société de gestion qui gère les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) du groupe Advenis.

Créée en 2017, et agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 juin 2018 (n° GP 18000011), Advenis REIM conçoit et gère des Fonds Immobiliers Alternatifs (FIA) de type SCPI orientés autour de deux thématiques

- L'investissement immobilier tertiaire européen destiné à une clientèle privée ou institutionnelle qui cherche à acquérir indirectement un patrimoine immobilier avec un rendement potentiel ;
- L'investissement immobilier résidentiel ancien destiné à une clientèle privée qui cherche à acquérir indirectement un patrimoine immobilier et à bénéficier sous conditions d'avantages fiscaux.

Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus.

À propos d'Advenis

Cotée sur le Compartiment C d'Euronext Paris, Advenis (www.advenis.com) est une société indépendante créée en 1995 dont les filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers. Advenis accompagne une clientèle institutionnelle et privée dans la valorisation de son patrimoine immobilier et financier. Aujourd'hui, Advenis et ses filiales opèrent dans plus de 25 villes en France, en Allemagne et en Espagne, et comptent près de 300 collaborateurs.



Contacts Presse

Agence SHAN : advenis@shan.fr

Cloé Hanus – Consultante Shan : cloe.hanus@shan.fr - 01 42 86 82 47

Vanessa Talbi – Directeur Conseil Shan : vanessa.talbi@shan.fr - 06 11 54 20 65

