

SCPI EUROVALYS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Advenis REIM annonce l'acquisition de 5 actifs de bureaux d'une valeur de 117 millions d'euros pour le compte de la SCPI Eurovalys

Ces acquisitions d'envergure s'inscrivent dans la stratégie d'investissement de la SCPI Eurovalys, 100 % Bureaux / 100 % Allemagne, qui a su démontrer sa robustesse depuis cinq ans. Advenis REIM saisit l'occasion de la fin du premier semestre 2020, tourmenté d'un point de vue macroéconomique mais extrêmement actif du point de vue des acquisitions de la SCPI Eurovalys, pour faire un bilan de son activité. Et ainsi, (i) dépeindre les caractéristiques d'Eurovalys, (ii) rappeler le contexte économique et immobilier allemand, (iii) annoncer ses derniers investissements et (iv) énoncer les risques du marché immobilier inhérents à l'incertitude économique post-Covid-19.

Caractéristiques et facteurs clés du succès de la SCPI Eurovalys

La SCPI Eurovalys, lancée fin 2015, a dépassé le seuil de 500 millions d'euros de capitalisation au cours du premier semestre 2020. Cette réussite s'explique par trois facteurs déterminants :

- La SCPI Eurovalys répond directement à un besoin de diversification patrimoniale des investisseurs privés et institutionnels français en leur permettant un accès aisé au marché immobilier de bureaux en Allemagne très attractif en raison de (i) la croissance économique remarquable du pays depuis vingt ans, (ii) de la profondeur de son marché immobilier et (iii) la fiscalité favorable grâce à la convention fiscale franco-allemande*.
- L'expérience forte du groupe Inovalis-Advenis dans l'investissement en immobilier de bureaux en Europe et notamment en Allemagne. Depuis 2005, le groupe a constitué à Francfort une équipe de 15 professionnels de l'immobilier spécialisés dans l'investissement, l'asset management et le property management. Cet ensemble de compétences locales et de savoir-faire est primordial dans le sourcing d'actifs et la gestion du patrimoine immobilier de la SCPI.
- Un marché des SCPI porteur à mesure que les épargnants français allouent une proportion grandissante de leur capacité d'investissement sur cette classe d'actifs affichant un bon ratio risque/rendement** en comparaison à des produits financiers ou à de produits immobiliers détenus en direct.

L'expérience du groupe sur le marché allemand et la sélection rigoureuse des actifs immobiliers permettent à la SCPI Eurovalys d'afficher les grandes caractéristiques suivantes :

- 100 % des actifs situés en Allemagne et constitués d'immeubles de bureaux ;
- Plus de 80 % des actifs immobiliers sont concentrés dans les plus grandes villes allemandes : Munich, Francfort, Düsseldorf, Stuttgart, Cologne, Hambourg... ;

- Plus de 70 % des locataires sont issus de grands groupes internationaux ou de leurs filiales et affichent des notations financières comprises entre AAA et BB+ ;
- Un parc immobilier locatif diversifié de 21 actifs (incluant les 5 nouveaux immeubles) qui enregistre une moyenne de baux fermes de plus de 5 ans ;
- Un taux de distribution de 4,5 % net de fiscalité allemande perçu par les associés au cours des exercices 2016, 2017, 2018 et 2019 (*les performances passées ne préjugent pas des performances futures*).

La clarté de son positionnement, le taux de distribution net de fiscalité étrangère pour ses associés et la qualité de ses actifs et de ses locataires sont autant d'atouts qui expliquent la forte croissance de la SCPI Eurovalys.

Le marché immobilier allemand et l'impact de la crise Covid-19 sur le parc immobilier d'Eurovalys

Le marché de l'immobilier en Allemagne est l'un des plus profonds et des plus attractifs en Europe. Il a affiché à la fin de l'année 2019 plus de 80 milliards d'euros de transactions, un nouveau record pour le pays, qui s'explique par (i) un tissu d'entreprises dense, diversifié et tourné vers l'international, (ii) une présence importante d'investisseurs étrangers, (iii) une décentralisation de l'économie avec des marchés immobiliers diversifiés et puissants dans les 7 villes les plus importantes du pays et (iv) une structure de baux de long terme générant une régularité de revenus attractive pour les propriétaires. Le marché de bureaux, en particulier, occupe une place prépondérante au sein des préférences des investisseurs notamment en affichant des taux de vacances très faibles, en-deçà de 5 % dans la plupart des grandes villes allemandes.

Malgré cette dynamique favorable et une relativement bonne gestion de la crise sanitaire, la crise économique post-Covid-19 n'épargne pas l'Allemagne dont le produit intérieur brut (PIB) devrait chuter de 6,6 % en 2020 (selon l'OCDE) en raison notamment de la baisse attendue de l'exportation des produits manufacturés.

Face à cette situation inédite, le gouvernement d'Angela Merkel a pris rapidement des mesures fortes, en actant un plan de soutien aux entreprises de 750 milliards d'euros. Ce plan d'envergure contient de nombreuses dispositions pour aider les plus grandes comme les plus petites structures. Parmi ces dispositifs, l'un concernait plus directement les propriétaires immobiliers, en autorisant les locataires à différer le paiement de leurs loyers du 2^{ème} trimestre 2020 pour un remboursement possible d'ici à la fin du mois de septembre 2022.

Cette mesure, assujettie d'une possibilité pour le propriétaire d'appliquer un taux d'intérêt pouvant aller jusqu'à 8 % sur les sommes différées, a été cependant très peu déclenchée par les locataires de la SCPI Eurovalys. Seuls 5 d'entre eux ont formulé une demande, pour un montant représentant moins de 1,6 % des loyers annuels de la SCPI. Sur ce total, déjà 82,3 % des décalages ont été contractualisés pour un remboursement prévu avant le mois de décembre 2020, et n'auront donc aucun impact sur les résultats d'Eurovalys cette année.

En parallèle, le confinement ayant été « allégé » en Allemagne (pas d'attestation de sortie obligatoire, des tests à grande échelle qui ont permis de contenir l'épidémie et de rouvrir les commerces plus tôt, etc.), l'activité a continué de se maintenir pendant cette période. Lors de ce premier semestre, les équipes de gestion d'Advenis REIM ont ainsi pu signer le renouvellement d'un bail pour 5 années supplémentaires, débiter des négociations pour la relocation de 2 locaux vacants, et poursuivre une politique d'investissement dynamique.

Focus sur les investissements de 2020 et le nouveau portefeuille d'actifs

Comme énoncé, le marché allemand en immobilier tertiaire a connu une année record en 2019, qui s'est poursuivie avec un premier trimestre 2020 également dynamique avec 18,6 milliards d'euros de transactions, en croissance de 66 % par rapport à la même période l'année dernière.

La SCPI Eurovalys, bénéficiant de 15 ans de présence du groupe Advenis en Allemagne, a su se positionner dans ce marché complexe et a réalisé l'acquisition de 7 actifs de bureaux pour une valeur d'actifs cumulée de près de 164 millions d'euros depuis début 2020. Toutes ces opérations avaient été initiées avant l'émergence de la Covid-19.

Parmi ces investissements, Advenis REIM avait déjà annoncé l'acquisition d'un immeuble de bureau à Gaimersheim, le 3 mars 2020 et d'un immeuble de bureau à Reutlingen, à proximité de Stuttgart, le 27 mai 2020.

La SCPI Eurovalys annonce aujourd'hui :

- L'acquisition d'un portefeuille de 4 actifs pour un montant de 82 millions d'euros hors droits situés à Gelsenkirchen, Müllheim et Cologne (2 actifs) :
 - Cet investissement porte sur un ensemble immobilier construit entre 1991 et 2004 et qui développe une surface de 63 113 m² et 996 places de parking ;
 - En moyenne, le taux d'occupation est de 91 % pour un total de 30 locataires. La moyenne des baux résiduelle à l'acquisition est de 5,7 ans ;
 - Parmi les locataires du portefeuille : Aon, l'Etat allemand ou encore Aldi International. Les études financières menées sur les locataires lors de l'acquisition n'ont révélé aucune difficulté de solvabilité sur l'ensemble des actifs ;
 - A noter que le montant d'acquisition de ce portefeuille a toutefois été « ajusté » durant la négociation afin de refléter l'impact de la Covid-19.

- L'acquisition, pour un montant de 33,2 millions d'euros hors droits, de 94,9 % des parts de la SCI Edmund Rumpler qui détient en direct un immeuble de bureaux à Cologne :
 - L'actif a été construit en 1992 sur une surface de 14 611 m² avec 272 parkings ;
 - Le taux d'occupation financier est de 95 % pour un total de 12 locataires. La moyenne des baux résiduelle à l'acquisition est de 4,76 années ;
 - Les principaux locataires sont : Eurowings (filiale de Lufthansa), Barmer GEK (établissement public, deuxième assureur allemand) et Andritz Separation (leader mondial de séparateurs mécaniques avec un chiffre d'affaires de près de 6 milliards d'euros en 2019) ;
 - Cet investissement se fait en partenariat avec le groupe Inovalis (qui détient les 5,1 % de parts restantes de la SCI).

Des actifs idéalement situés – Zoom sur Cologne

Cologne est la capitale de la Rhénanie du Nord–Westphalie qui est une des régions les plus dynamiques d'Allemagne avec comme principales industries l'aéronavale, l'automobile, les nouvelles technologies et l'agroalimentaire. Elle est la quatrième ville du pays avec une population de près de 1,1 million d'habitants. En terme immobilier, le taux de vacance de Cologne a atteint un taux historiquement bas à 2,4 % au 31 décembre 2019 avec une tendance forte d'augmentation des loyers ces dernières années.



Les facteurs de risques du marché immobilier allemand

À date, Advenis REIM se félicite de la résilience de la SCPI Eurovalys dans un contexte économique troublé. Le risque locatif semble contenu, la SCPI a connu un niveau de collecte honorable durant la période de confinement en France et le premier semestre 2020 fut record pour le fonds en termes de déploiement du capital.

Toutefois, la profondeur de la crise économique demeure difficile à appréhender par les économistes étant donné l'absence de référentiel d'une crise sanitaire de cette ampleur dans une économie mondiale aussi intégrée et interdépendante.

Dans ce contexte, Advenis REIM anticipe les principaux risques suivants concernant le marché immobilier allemand :

- Risque d'assister à une contraction du marché immobilier en termes d'offre proposée à la vente avec pour conséquence une baisse du volume de transactions. En effet, depuis la fin du confinement, les premières tendances indiquent un déséquilibre de marché entre des vendeurs en attente ou avec une volonté de maintenir des prix pré-Covid-19 et des investisseurs en recherche d'opportunités ;
- Risque sur le financement des actifs immobiliers. Les banques allemandes sont très sollicitées pour accompagner les entreprises et pourraient soit (i) être « distraites » en priorisant le financement de l'activité économique plutôt que celui des actifs immobiliers et/ou (ii) dans un contexte moins concurrentiel et plus incertain, recourir à des taux d'intérêts plus élevés afin de refléter une prime de risque plus importante ;
- Risque de réémergence du virus (seconde vague) entraînant une nouvelle crise aigüe qui fragiliserait encore davantage l'économie mondiale et déstabiliserait à nouveau les marchés financiers et immobiliers.

En conclusion, Advenis REIM reste confiant sur la résilience du modèle économique et du marché immobilier de bureaux allemand qui a démontré depuis de nombreuses années la régularité de ses performances. Toutefois, Advenis REIM demeure vigilant sur les facteurs de risques cités ci-dessus afin de réagir au plus vite en fonction de l'évolution des tendances de marché et pour saisir les opportunités qui pourraient également se présenter.

**Pour un taux de distribution équivalent entre une SCPI investie uniquement en France et une SCPI investie au sein de l'Europe, le taux de distribution net de fiscalité d'une SCPI investie en Europe est supérieur au taux de distribution net de fiscalité d'une SCPI investie à 100 % en France.*

*** Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.*

A propos d'Advenis REIM

Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM) est la société de gestion qui gère les SCPI du groupe Advenis - groupe indépendant créé en 1995 et coté sur Euronext Paris. www.advenis-reim.com

Créée en 2017, et agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 juin 2018, Advenis REIM conçoit et gère une gamme de Société Civile de placement Immobilier (SCPI) résidentielle et d'immobilier d'entreprise, orientées sur l'investissement immobilier européen et à destination d'une clientèle privée et institutionnelle.

Advenis REIM se démarque des gestions traditionnelles en apportant des solutions d'investissement innovantes et à haute valeur ajoutée au travers de 10 SCPI représentant une capitalisation totale de 675M€ au 31/03/2020.

Bénéficiant d'une expertise en immobilier ancien résidentiel et immobilier d'entreprise paneuropéen, la gamme de SCPI spécialisées offre l'opportunité de proposer une allocation immobilière diversifiée.

SCPI Eurovalys, SCPI à capital variable, Visa AMF n° 18-24 du 24/07/2018.

La note d'information de la SCPI Eurovalys est disponible sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation.

Contacts Marketing :

Delphine GRANGE : 06 23 18 20 48 / delphine.grange@advenis.com

Julie-Anne SCHMITZ : 06 07 86 19 98 / julie-anne.schmitz@advenis.com