

COVID-19 : Analyse du marché & impact sur nos SCPI

Paris, le 8 Avril 2020

Chers Associés, chers Partenaires,

La crise sanitaire inédite que nous vivons actuellement touche l'ensemble de la population mondiale et nous oblige à trouver ensemble des solutions pour y faire face et préparer demain. Cette crise porte un coup d'arrêt brutal à l'activité économique, en France comme dans l'ensemble de l'Europe.

En fonction de l'évolution de la situation et des décisions économiques qui seront prises à l'échelle des gouvernements européens, nous nous attacherons à vous en expliquer les conséquences que nous anticipons sur nos SCPI. Parce que nous avons à cœur de traverser ensemble cette crise, nous accorderons une importance particulière à vous livrer notre vision de la situation et ses impacts.

► CONTEXTE

Depuis plusieurs semaines, l'Europe est frappée par la propagation fulgurante du virus Covid-19, plongeant le continent dans un confinement généralisé. Cette crise sanitaire sans précédent a plongé les marchés financiers dans l'incertitude, engendrant une forte volatilité tant sur les marchés boursiers que sur les marchés obligataires.

Face à ce contexte, la commission européenne a suspendu les règles de déficit budgétaire, permettant ainsi aux gouvernements européens de lancer des plans de soutiens massifs aux entreprises et aux ménages. En parallèle, la Banque Centrale Européenne (BCE) a maintenu les taux à des niveaux historiquement bas et a annoncé un plan colossal de 750 milliards d'euros, baptisé « programme d'achat urgence pandémie » ou PEPP.

Ces dispositifs exceptionnels visent à permettre aux entreprises européennes de traverser leurs difficultés à court terme puis à favoriser une reprise de l'activité à la sortie de la période de confinement.

Advenis REIM adapte son organisation

Advenis REIM a très rapidement activé son plan de continuité d'activité (PCA) afin de rester à vos côtés durant cette période particulière. Notre objectif est de conserver notre proximité et de continuer à vous accompagner au mieux.

Depuis le début du confinement, nos collaborateurs sont mobilisés et poursuivent leurs activités en télétravail. Ils sont ainsi capables de répondre à toutes vos questions et d'assurer la gestion de nos différentes SCPI. Disponibles, nos équipes assurent donc leur mission à 100% avec le souci permanent de satisfaire vos attentes et vos besoins.

La mise en œuvre de ce plan de continuité d'activité nous permet donc de vous garantir la même qualité de service. Les souscriptions et tous les actes de gestion sont en effet dématérialisés. De même, les conseils de surveillance des SCPI ont pu avoir lieu à distance, sans connaître le moindre décalage dans le temps. Nous nous engageons d'ailleurs sur une communication fréquente et transparente avec l'ensemble des membres du conseil de surveillance.

Les équipes d'Advenis REIM resteront ainsi mobilisées tout au long de cette période de confinement, vous assurant ainsi une continuité parfaite de notre qualité de service.

► DES IMPACTS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

La crise sanitaire actuelle a des impacts sur l'ensemble des actifs financiers et des investissements. Le secteur immobilier n'échappe pas à cette crise. Toutefois, les conséquences économiques et financières à court terme varient fortement en fonction de la typologie des actifs immobiliers. De fait, en raison de la fermeture décidée par le gouvernement des hôtels, des commerces et des restaurants, ce segment va subir des impacts économiques majeurs.

Advenis REIM s'est spécialisée depuis sa création sur l'investissement résidentiel (gamme Renovalys) et de bureaux (Eurovalys, Elialys) qui devraient résister plus favorablement à cette crise du COVID 19 dans le cas d'un scénario de reprise d'activité à court terme.

De plus, Advenis REIM gère systématiquement en direct ses relations avec ses locataires. Cette approche nous prodigue un avantage considérable car elle nous permet de construire une relation de proximité, de confiance et de long terme avec eux. Cela nous permet aussi d'avoir une connaissance précise de leur situation financière, de leur plan de développement et, donc, du déploiement de leur stratégie immobilière. Ainsi, nous accompagnons au cas par cas nos locataires avec une attention particulière pour ceux qui sont les plus impactés par la situation actuelle.

1/ Marché de l'immobilier résidentiel - Un secteur moins exposé à la crise

Le parc immobilier des SCPI de notre gamme Renovalys se compose à plus de 90% d'actifs résidentiels. Ces actifs sont tous situés en France. À ce stade, au regard des informations dont nous disposons, nous pensons que ce secteur devrait faire preuve d'une meilleure résilience à la crise du coronavirus. Mais, la prudence reste de mise, notamment au regard des mesures que pourrait prendre le gouvernement sur l'exigibilité des loyers.

Le solde du parc immobilier de nos SCPI Renovalys est principalement composé de petits commerces dont l'activité est naturellement perturbée par la crise. Les équipes d'Advenis REIM sont en relation fréquente avec ses locataires afin de trouver des solutions d'accompagnement sur-mesure.

Par ailleurs, nous pensons que cette crise va avoir des incidences sur la conduite de nos chantiers de réhabilitation provoquant en effet des retards de livraisons et par conséquent des retards sur la perception des loyers, ainsi qu'un impact possible sur la valorisation des actifs.

La localisation d'une grande partie de nos actifs, au cœur ou à proximité de grandes métropoles régionales, constitue une relative protection contre les effets de cette crise sur le long terme. À ce stade, et au vu des informations dont nous disposons, nous ne pensons pas que la crise sanitaire aura un impact majeur sur la rentabilité de nos SCPI Renovalys.

2/ Marché de l'immobilier de bureaux - une classe d'actifs plus résiliente en cas de reprise d'activité au cours du premier semestre 2020

Nos SCPI d'entreprises sont investies à 100 % dans de l'immobilier de bureaux. Des actifs tertiaires relativement résilients car impactés de façon moins immédiate que l'hôtellerie ou les locaux commerciaux par la crise que nous connaissons.

L'essentiel de nos locataires (70%) sont de grandes entreprises internationales dont les notations par l'agence Standard & Poor's sont comprises entre AAA et BB+. Ces notations illustrent la solidité financière de nos locataires et leur capacité à pouvoir surmonter une telle crise sanitaire, à l'inverse des TPE et des PME potentiellement plus fragiles.

Par ailleurs, la forte diversification de nos investissements en Europe, leur localisation et la durée moyenne des baux supérieure à six années constituent pour nous des gages de sécurité en termes de gestion de nos risques.

Pour autant, si elle devait perdurer, cette crise sanitaire inédite pourrait alors engendrer des conséquences négatives sur les rendements de nos SCPI et même impacter défavorablement la valorisation des actifs immobiliers.

3/ Point sur le marché allemand – Focus sur la SCPI Eurovalys

À l'instar de nombreux pays européens, l'Allemagne est elle aussi touchée par le Coronavirus et elle a pris des mesures importantes pour éradiquer la propagation du virus. Les entreprises sont ainsi notamment invitées à mettre tous leurs salariés en télétravail.

Dans ce contexte, le gouvernement allemand a annoncé très rapidement un plan de soutien important pour les entreprises. Il comprend la fourniture de liquidités d'urgence par le biais de prêts de la banque publique KfW, des garanties de crédit, des reports d'impôts et l'assouplissement des règles d'indemnisation de chômage partiel à court terme. À ce plan de soutien financier s'ajoute un paquet de 12,4 milliards d'euros d'investissements sur la période 2021-2024. Ces premières mesures ont été complétées à la fin du mois de mars par le vote d'un programme de redressement de l'économie pour un budget total de 750 milliards d'euros, impliquant la possibilité pour l'Etat allemand de prendre des participations dans les grandes entreprises les plus affaiblies par la situation, des liquidités à injecter dans le secteur de la santé, et des aides aux PME, aux indépendants, ou encore aux locataires, en autorisant ces derniers à ne pas payer de loyers sur la période courant d'avril à juin 2020.

Cette dernière mesure pourrait avoir un impact direct sur nos locataires qui sont en partie également touchés par la crise du Covid-19. Cependant, les modalités d'application de cette politique ainsi que la typologie de nos locataires nous laissent espérer un impact mesuré.

En effet, l'autorisation de non-paiement des loyers ne s'applique que pour le 2ème trimestre 2020, et les sommes impayées ne sont que différées. Ainsi, ces loyers non payés sur cette période doivent être remboursés au propriétaire, selon des modalités convenues avec ce dernier, avant la fin du mois de septembre 2022. De plus, le propriétaire peut décider d'appliquer un taux d'intérêt sur ces sommes dues pour compenser ce retard de paiement. Dans ce cadre, ces délais de paiement auraient simplement un impact en termes de trésorerie pour la SCPI Eurovalys, mais ne viendraient pas grever le résultat distribuable. Cet impact de trésorerie serait parfaitement neutre en cas de remboursement des sommes dues sur l'année 2020 et nous pourrions nous permettre, si certains locataires demandaient un remboursement sur les exercices comptables ultérieurs, d'appliquer alors effectivement un taux d'intérêt permettant de compenser ce décalage d'entrée de liquidités.

Par ailleurs, toute demande de report de paiement des loyers doit être motivée par un impact significatif lié à la crise du Covid-19. La typologie actuelle de nos locataires est très hétéroclite, et tous les secteurs ne seront pas concernés de la même façon par cette crise. Le secteur le plus représenté dans notre portefeuille, qui est celui de l'informatique et des communications, par exemple, ne devrait pas autant souffrir de la situation que des secteurs commerciaux ou touristiques.

Nous avons, à l'appui de ces hypothèses, reçu quelques demandes de décalage de loyer à ce jour : elles concernent toutes des secteurs plus exposés aux conséquences de mesures de confinement actuelles. La demande la plus importante aujourd'hui émane d'un opérateur touristique qui a demandé le report de ses loyers du mois d'avril et de mai pour un remboursement de ces sommes étalé sur les mois de juillet à décembre 2020. Le montant de loyer concerné pour ces 2 mois représente moins de 1% du loyer annuel total

d'Eurovalys. Le remboursement devant avoir lieu sur l'année 2020, l'impact sur les résultats de la SCPI sera nul. À ce jour, trois autres demandes ont par ailleurs été reçues représentant moins de 0,6% du loyer annuel d'Eurovalys.

► DES PROJETS D'INVESTISSEMENTS

Malgré la crise actuelle, nous prévoyons de poursuivre une stratégie d'investissement dynamique. Grâce à notre collecte des derniers mois, nous disposons d'un niveau de trésorerie nous permettant de réaliser des acquisitions significatives. Advenis REIM prévoit en effet de maintenir son programme d'acquisitions d'actifs en finalisant les opérations déjà initiées avec des termes ajustés pour la situation actuelle. En parallèle, nous espérons également avoir l'occasion de nous positionner sur de nouveaux actifs au cours des prochains mois afin de bénéficier d'éventuelles opportunités de marché qui pourraient se présenter au moment de la sortie de crise.

À moyen terme, la capacité des banques à financer des investissements immobiliers sera déterminante dans la définition de notre programme d'investissement post-crise et dans la possibilité de maintenir un effet de levier, catalyseur du rendement de nos fonds.

► INVESTIR DANS LES SCPI D'ADVENIS REIM

Le contexte actuel teste la résilience de toutes les classes d'actifs ainsi que la clairvoyance des gérants d'actifs dans la sélection de leurs investissements et leur réactivité dans la gestion.

Sans chercher à minimiser les risques existants sur la performance de nos SCPI, nous souhaitons rappeler leurs atouts et caractéristiques qui, nous l'espérons, permettront d'en mitiger les effets :

- Les actifs résidentiels de nos SCPI Renoyalys, pour certains en cours de travaux, sont situés dans des grandes métropoles avec des perspectives favorables à long-terme
- Tous les actifs de bureaux d'Eurovalys et d'Elialys sont localisés au cœur ou à proximité des principales villes allemandes et à Madrid
- Plus de 70% des locataires d'Eurovalys et d'Elialys sont des groupes internationaux présentant une notation financière de grande qualité
- Un rendement sécurisé à long terme avec une moyenne de plus de 6 ans de durée de baux pour Eurovalys et Elialys
- Une présence paneuropéenne et une diversification de notre patrimoine immobilier qui constituent pour nos clients et investisseurs français une sérieuse alternative de qualité au seul marché français

Nous restons à votre écoute pour répondre à vos questions,

L'équipe dirigeante d'Advenis REIM

Rodolphe Manasterski, Président
Jean François Chaury, Directeur Général
Anne Lepaël, Secrétaire Générale
Florent Houzé, Responsable Juridique
Cécile de Rosa, Gérant
John Francis Hewitt Fernandez, Gérant



Advenis Real Estate Investment Management (REIM) est la société de gestion qui gère les SCPI du groupe Advenis -

www.advenis-reim.com

Coté sur le compartiment C d'Euronext, Advenis (www.advenis.com) est un groupe indépendant spécialisé dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers.

Ainsi, Advenis accompagne une clientèle institutionnelle et privée dans la valorisation de son patrimoine immobilier et financier.

Aujourd'hui, le groupe opère dans plus de 25 villes en France, en Allemagne et en Espagne, et compte plus de 300 collaborateurs.