

02/01/2024

Advenis REIM annonce un ajustement du prix de part de la SCPI Eurovalys et un maintien du prix de part de la SCPI Elialys, et démontre toutefois la résilience de son portefeuille

Sur un marché baissier, les SCPI de la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management (REIM) affichent une bonne résilience de leurs portefeuilles immobiliers avec des corrections de valeurs limitées au 31/12/2023 :

- La collecte nette positive cumulée d'Advenis REIM sur l'exercice 2023 atteint 105 M€ ;
- La SCPI Eurovalys proposera une valeur de souscription de 960 € par part à compter du 1^{er} janvier 2024 au lieu de 1 030 € précédemment (soit - 6,8 %) ;
- La SCPI Elialys maintient son prix de souscription de la part à 1 000 € ;
- Advenis REIM se montre confiante pour 2024 avec la poursuite d'une stratégie CORE+ qui démontre toute son efficacité et qui confirme la qualité du patrimoine immobilier géré.

Stratégie d'investissement et gestion d'actifs

Advenis REIM s'est installée dans le paysage des sociétés de gestion immobilières comme l'un des leaders de la « nouvelle génération » avec un positionnement paneuropéen marqué et plus de 1,3 Mds€ d'actifs sous gestion.

Le portefeuille immobilier d'Advenis REIM a démontré une résilience face à l'impact de la remontée des taux depuis le premier semestre 2022, grâce à sa **stratégie d'investissement Core +** privilégiant :

- Les emplacements stratégiques proches des nœuds de transport ;
- Des biens immobiliers récemment construits ou reconfigurés, disposant de critères ESG performants (obtention du label ISR en 2022 qui inscrit nos actifs dans une démarche de progression à 3 ans) et d'un aménagement conforme aux nouveaux modes de consommation des surfaces de bureau (bien-être, flexibilité, accessibilité, connectivité, verdissement, services, etc.) ;
- Des locataires diversifiés constitués majoritairement de grands groupes internationaux qui présentent de solides garanties financières ⁽¹⁾.

Les points forts et distinctifs résident également dans la **présence locale du groupe Advenis et ses équipes, sur ses marchés de prédilection.**

Cette « intelligence terrain » permet aux équipes d'Advenis REIM une prise de décision rapide et avisée et, in fine, une performance améliorée du portefeuille des SCPI Eurovalys et Elialys d'un point de vue immobilier et financier.

Cela se traduit au 30/09/2023 par :

- **Un maintien des Taux d'Occupation Financier trimestriels à des niveaux élevés** : 93,5 % pour Eurovalys et 98,1 % pour Elialys ⁽²⁾ ;
- **Une augmentation des revenus locatifs** liée à l'indexation des loyers et au prix des loyers de marché en sensible augmentation ;
- Un taux de recouvrement des loyers proche de 100 % pour Eurovalys et Elialys qui conforte son choix de se positionner sur des actifs loués par des locataires de premier plan capables d'absorber des hausses de loyer et de traverser des crises ;
- **Une durée moyenne restante des baux qui se maintient à 5,5 ans (Eurovalys) et 6,0 ans (Elialys) ;**
- **Un taux de distribution estimé de 5 % brut en 2023 pour la SCPI Eurovalys et 5,5 % brut en 2023 pour la SCPI Elialys ⁽²⁾.**



Valorisation des actifs et perspectives marché

• Eurovalys

Le marché immobilier allemand reste l'un des principaux marchés en Europe en 2023. **La baisse mesurée de - 6,8 % du prix de souscription de la SCPI Eurovalys** dans un marché en correction, démontre la **pertinence de sa stratégie d'investissement ainsi que la qualité des actifs qui composent son portefeuille**. L'indexation des loyers et le travail d'asset management (location / relocation) ont par ailleurs eu un impact positif sur la valorisation des actifs.

Les perspectives sont favorables, avec un rendement locatif qui continue d'augmenter régulièrement depuis plus de 12 mois, avec une progression marquée des loyers de marché notamment sur les actifs centraux / prime ainsi que sur les actifs « ESG » qui concentrent la majorité des demandes locatives ⁽³⁾.

• Elialys

Le marché immobilier espagnol fait partie des marchés européens qui ont le mieux résisté en termes de volumes de transactions et de demandes placées sur la scène européenne post covid. L'effet marché entraînant une baisse des prix limitée est compensé par une forte indexation des loyers, et par un excellent travail d'asset management et de relocation depuis plus de 18 mois (TOF trimestriel de 98,1 % au 30/09/2023), **le prix de souscription de la part de la SCPI Elialys reste stable** ⁽³⁾.

Cette SCPI est l'une des seules à intervenir régulièrement sur le marché ibérique depuis plus de 4 ans. Cette connaissance du tissu économique et des interlocuteurs locaux permettra de continuer à saisir des opportunités en 2024.

Des signes positifs en 2023 qui laissent présager une année 2024 faite d'opportunités

La collecte nette positive cumulée sur l'exercice 2023 (105 M€ dont 91 M€ sur les SCPI Eurovalys et Elialys) a permis **des investissements dans plusieurs actifs immobiliers pour environ 100 M€ hors droits**. La trésorerie disponible sur les véhicules Eurovalys et Elialys leur permettront de demeurer attentifs à toute opportunité d'acquisition lors de l'année 2024 et ainsi de bénéficier d'un momentum de marché favorable.

Concernant la stratégie d'investissement, Advenis REIM affirme sa volonté de **continuer à diversifier son portefeuille immobilier, tant au niveau des classes d'actifs recherchées** (comme le light industriel avec la dernière acquisition à Wolfsburg pour Eurovalys) **qu'au niveau géographique** où Advenis REIM compte profiter d'opportunités de marché pour se tourner vers d'autres places européennes (Benelux, Nordics, UK et Irlande) présentant des points d'entrée particulièrement attrayants.

Sur ses portefeuilles, Advenis REIM poursuivra son important travail d'asset management en réalisant **des travaux d'améliorations « ESG »** afin de rendre encore plus attractifs ses biens immobiliers et ainsi profiter de la hausse des loyers de marchés sur cette typologie d'actifs.

Tout ceci devrait permettre, selon notre analyse, de **renforcer la capacité distributive** d'une part et de **maintenir, voire de profiter d'un rebond possible des valeurs en 2024/2025** d'autre part ⁽⁴⁾



« Le marché de l'immobilier s'est complexifié ces derniers mois du fait de la hausse rapide des taux d'intérêt par la BCE. Suite aux expertises menées sur les actifs de nos fonds, nous avons pu constater la résilience de nos portefeuilles qui confirme la pertinence de notre stratégie d'investissement. Nous sommes confiants pour 2024 qui sera une année de transition avec de nouvelles opportunités d'investissement immobilier sur lesquelles nous continuerons d'être agiles et exigeants, au service de la rentabilité et de nos clients ⁽⁴⁾. »

Jean-François Chaury
Directeur Général d'Advenis REIM

⁽¹⁾ La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

⁽²⁾ Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les loyers encaissés ne préjugent pas des loyers encaissés futurs. Plus globalement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.



⁽³⁾ L'analyse de la société de gestion ne constitue pas une promesse. Les perspectives annoncées sont toujours dépendantes des différents indicateurs d'évolution du marché immobilier. Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis, les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

⁽⁴⁾ L'analyse de la société de gestion ne constitue pas une promesse. Les perspectives annoncées sont toujours dépendantes des différents indicateurs d'évolution du marché immobilier. Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis, les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

À propos de la SCPI Eurovalys

SCPI d'entreprise à capital variable labellisée ISR le 23 février 2022 par AFNOR Certification (validité jusqu'au 22/02/2025) et classée article 8 au sens du Règlement Disclosure, 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n°810 135 632. Visa AMF n°18-24 du 24/07/2018. Notice publiée au BALO le 03/08/2018. Les documents réglementaires de la SCPI Eurovalys et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique « Nos solutions » puis « SCPI Eurovalys » puis « documentation ».

À propos de la SCPI Elialys

SCPI d'entreprise à capital variable labellisée ISR le 23 février 2022 par AFNOR Certification (validité jusqu'au 22/02/2025) et classée article 8 au sens du Règlement Disclosure, 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n° 850 103 391. Visa AMF n°19-08 du 26 avril 2019. Notice publiée au BALO le 26/04/2019. Les documents réglementaires de la SCPI Elialys et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique « Nos solutions » puis « SCPI Elialys » puis « documentation ».

À propos d'Advenis REIM

Advenis REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Advenis, conçoit et gère une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA). Elle étoffe sa gamme de SCPI d'année en année et conforte son ambition européenne. En effet, elle se démarque depuis quatre ans par sa stratégie de diversification européenne avec les lancements consécutifs des SCPI Eurovalys (Allemagne) et Elialys (Europe du Sud). En juillet 2021, Advenis REIM a également annoncé le lancement de la SC Advenis Immo Capital, une solution paneuropéenne d'investissement immobilier multisupports et multi-classes d'actifs disponible uniquement en assurance-vie sous forme d'unité de compte.

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 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 ⁽¹⁾.

Au 30 septembre 2023, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise près de 1,3 Mds€ ⁽²⁾ et plus de 90 % des encours sous gestion investis en Allemagne et en Espagne. Elle détient par le biais de ses fonds 89 immeubles, accompagne quotidiennement 563 locataires.

⁽¹⁾ *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. L'avantage fiscal potentiel ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine.*

⁽²⁾ *Chiffre arrondi. La capitalisation correspond ici au cumul des capitalisations des fonds calculées en multipliant le nombre de parts par le prix des souscriptions. Risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

À propos d'Advenis

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 30 villes en France, en Allemagne et en Espagne, et comptent plus de 300 collaborateurs.

Contacts Presse

Agence SHAN : advenis@shan.fr

Lucas Hoffet - Consultant Shan - lucas.hoffet@shan.fr - 06 16 04 64 61

Cécile Soubelet - Directrice Conseil Shan - cecile.soubelet@shan.fr - 06 12 94 05 66