

06/09/2023

Suite à l'évaluation de son portefeuille immobilier, Advenis REIM confirme que les prix de souscriptions des SCPI Eurovalys et Elialys, ne seront pas modifiés sur le fondement des valorisations réalisées au 30 juin 2023

Évaluation du portefeuille immobilier

Début juillet, l'Autorité des marchés financiers a demandé aux sociétés de gestion immobilières de réaliser une valorisation de leurs portefeuilles immobiliers au 30 juin 2023 et ainsi de s'assurer, que les valeurs de réalisation et de reconstitution affichées à fin 2022 étaient toujours cohérentes avec leur prix de souscription.

Advenis REIM a réalisé au 30 juin 2023, une évaluation du portefeuille immobilier de ses SCPI Eurovalys et Elialys, et peut ainsi confirmer que les prix de souscription des SCPI Eurovalys et Elialys, ne seront pas révisés sur le fondement des estimations réalisées au 30 juin 2023.

La stratégie Core + d'Advenis REIM inscrite dans une démarche durable (illustrée par l'obtention du label ISR pour Eurovalys et Elialys), a conduit la société de gestion à privilégier :

- des actifs neufs et/ou récemment reconfigurés,
- des emplacements proches des cœurs de villes et des nœuds de communication,
- des locataires de premier plan avec une solidité financière établie,
- des actifs avec une moyenne de durée de baux élevée (environ 5 années de moyenne pondérée des baux restants au 30/06/23).

Ces critères sélectifs permettent à Advenis REIM de demeurer optimiste quant à la qualité et la résistance de son portefeuille immobilier sur le long terme.

De plus, si la remontée des taux d'intérêt a entraîné une baisse importante des volumes de transaction, ainsi qu'une tension sur les valeurs des biens immobiliers en Europe depuis mi-2022, le contexte inflationniste a permis aux fonds d'Advenis REIM de bénéficier d'une augmentation des loyers liée à l'indexation des baux depuis les 2 derniers exercices :

- + 11,65 % entre le 1^{er} janvier 2022 et 30 juin 2023 pour la SCPI Eurovalys.
- + 9,95 % entre le 1^{er} janvier 2022 et le 30 juin 2023 pour la SCPI Elialys.

Cette première indexation marquée des loyers, après de nombreuses années atones en la matière, a été répercutée sans friction aux locataires.

Un asset management proactif

Dans ce contexte complexe, Advenis REIM attache une grande importance au positionnement et à l'attractivité de ses actifs immobiliers et au travail d'asset management (capex, locations ou relocations) de ses immeubles.



Advenis REIM a donc engagé de nombreux échanges avec ses locataires concernant des investissements visant à optimiser les consommations énergétiques, la mise en place d'initiatives ESG, la réalisation de travaux d'amélioration, etc. La priorité d'Advenis REIM reste ainsi la satisfaction de ses locataires et la sécurisation de leur présence dans la durée.

Cette forte présence au plus près des locataires se traduit par **un niveau de TOF élevé (Taux d'Occupation Financier), au-delà de 94 %, pour les deux SCPI :**

Pour la SCPI Eurovalys :

- TOF au 30 juin 2023 : 94,22 %.
- Relocations (01/01/2022-30/06/2023) : 24 relocations, soit 11 222 m² loués pour un loyer annuel de 1 703 703 €.
- Prolongations (01/01/2022-30/06/2023) : 14 prolongations, soit 32 905 m² pour un loyer annuel de 3 785 708 € (+ 5,77 % par rapport aux anciens loyers).

Pour la SCPI Elialys :

- TOF au 30 juin 2023 : 94,65 %.
- Relocations (01/01/2022-31/07/2023) : 5 relocations, soit 2 031 m² loués pour un loyer annuel de 245 279 €.
- Prolongations (01/01/2022-31/07/2023) : 3 prolongations, soit 1 105 m² pour un loyer annuel de 145 626 € (loyer équivalent).

Pour l'exercice 2023, cette évolution positive des revenus locatifs, à périmètre constant, peut permettre à Advenis REIM d'être confiante dans sa capacité à générer des rendements bruts ⁽¹⁾ dans la lignée de ceux de 2022 ⁽²⁾ (soit 4,57 % pour Eurovalys et 5,39 % pour Elialys).

Perspectives

Sans préfigurer de l'évolution future des économies européennes, Advenis REIM considère que sa gestion immobilière dynamique, au plus près des actifs, combinée à la qualité de son portefeuille immobilier compenseront à moyen et long terme l'impact des tensions actuelles sur les marchés immobiliers.

Les équipes d'Advenis REIM sont par ailleurs convaincues que la collecte actuelle permettra de saisir des opportunités à l'acquisition. Au premier semestre 2023, Advenis REIM a notamment acquis deux actifs en Espagne et Allemagne dans des conditions financières particulièrement attractives.

Eurovalys va annoncer prochainement l'acquisition de locaux d'activité à Wolfsburg. À moyen terme, ces nouvelles acquisitions devraient contribuer à l'amélioration, de sa capacité de distribution des dividendes ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ Ceci ne constitue pas une promesse. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La SCPI comporte un risque de perte en capital.



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 règlementaires de la SCPI Eurovalys et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation ⁽³⁾.

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 26/04/2019. Notice publiée au BALO le 26/04/2019. Code ISIN SCPI00004519. 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 ⁽³⁾.

⁽³⁾ *La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. 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.*

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 ⁽⁴⁾.

Au 30 juin 2023, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise plus de 1,2Mds€ ⁽⁵⁾ et près de 95 % des encours sous gestion sont investis en Allemagne et en Espagne. Elle détient par le biais de ses fonds 84 immeubles et accompagne quotidiennement 522 locataires.

⁽⁴⁾ *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.*

⁽⁵⁾ *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 près 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

