

11/07/2023

La SCPI Eurovalys, gérée par Advenis REIM, dépasse le milliard d'euros de capitalisation ⁽¹⁾

Lancée en juillet 2015, Eurovalys, la SCPI de référence sur l'investissement immobilier en Allemagne, a franchi la barre du milliard d'euros de capitalisation ⁽¹⁾ le 30 juin 2023. Ce seuil atteint permet à Eurovalys de se hisser parmi les 25 SCPI les plus importantes du marché ⁽²⁾ et confirme ainsi la pertinence de la stratégie développée par Advenis REIM.

Depuis son lancement il y a 8 ans, en 2015, la SCPI Eurovalys s'est imposée comme un véhicule d'investissement immobilier de premier plan. L'atteinte du milliard d'euros de capitalisation ⁽¹⁾ est une étape significative pour Eurovalys et pour Advenis REIM. Ce succès commercial confirme en effet, la pertinence de la stratégie d'Advenis REIM : proposer aux épargnants français des solutions d'épargne immobilières paneuropéennes innovantes et diversifiées.

Une stratégie d'investissement axée sur les métropoles allemandes

La société de gestion Advenis REIM développe une stratégie Core + pour ses SCPI tertiaires. Elle applique une sélectivité à ses investissements en priorisant les actifs immobiliers bénéficiant :

1. D'un emplacement au cœur des grands métropoles qui concentrent le pouvoir économique régional.
2. D'une qualité intrinsèque, correspondant à nos exigences en termes de critères ESG et à notre « best in progress » du label ISR.
3. De locataires de premiers ordres bénéficiant d'une notation financière solide (+ de 80 % des revenus locatifs de la SCPI Eurovalys sont issus de locataires réalisant plus d'un milliard de chiffre d'affaires annuel).

À cet égard, Eurovalys a axé sa stratégie d'investissement sur les 7 plus grandes métropoles allemandes (Big7), un marché profond et résilient, selon la société de gestion.

⁽¹⁾ La capitalisation est calculée en multipliant le nombre de parts par le prix de souscription du fonds au 1^{er} janvier de l'année N. Les chiffres peuvent être arrondis. L'analyse produite appartient à la société de gestion. Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti. Risque de perte en capital.

⁽²⁾ Source ASPIM Immodata.



Au-delà de ses critères de recherche, Eurovalys cible une diversification des activités de ses locataires ce qui constitue un élément clé pour minimiser le risque locatif. Au 31/12/2022, Eurovalys gérait 33 immeubles avec 177 locataires et un Taux d'Occupation Financier TOF ⁽³⁾ de 94,73 %.

Les 10 premiers locataires représentent 45,55 % de l'ensemble des revenus locatifs, et les secteurs d'activités les plus représentés sont :

1. Informatique / télécommunication avec 13,78 %
2. Etudes et recherche : 13,49 %
3. Administration publique : 9,88 %

Un autre élément important qui illustre de la qualité de la gestion de la SCPI, est la moyenne de la durée des baux restants dans le portefeuille d'Eurovalys. Celle-ci était supérieure à 5 ans au 31/12/2022.

Enfin et malgré un contexte plus délicat que celui des années précédentes, la collecte brute d'Eurovalys se poursuit sur un bon rythme et s'établit à plus de 63,4 millions d'euros au premier semestre de l'année 2023.



« Nous sommes fiers d'annoncer que notre SCPI Eurovalys a atteint le milliard d'euros de capitalisation ⁽¹⁾, marquant ainsi une étape majeure dans son développement et la hissant de ce fait parmi les 25 SCPI les plus importantes. Cette performance témoigne aussi de la justesse de notre approche stratégique. La résilience et la profondeur du marché allemand nous permettent de continuer à réaliser des investissements de premier ordre et de consolider encore davantage la présence d'Advenis REIM sur ce territoire. »

Jean-François Chaury
Directeur Général d'Advenis REIM

Chiffres clé Eurovalys à fin S1 2023

- 14 827 associés
- 32 immeubles pour une superficie totale de près 398 832 m²
- 173 locataires dont la durée résiduelle des baux (durée moyenne durant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer) est de près de 5 ans
- 1 récompense attribuée par la presse et les professionnels ⁽⁴⁾

⁽³⁾ Taux d'occupation financier (TOF) : expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée (les trois mois constituant le trimestre civil échu). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽⁴⁾ Prix de la « MEILLEURE SCPI INTERNATIONALE - actifs inférieurs à 1 Md€ ». Ce prix a été décerné par la revue Gestion de Fortune dans le cadre d'une méthodologie associant différents critères qualitatifs et quantitatifs. Les Victoires de la Pierre Papier, organisées par le magazine Gestion de Fortune, récompensent les produits les plus performants dans les différentes classes d'actifs immobiliers.



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 ⁽⁵⁾.

⁽⁵⁾ 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 ⁽⁶⁾.

Au 31 mars 2023, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise plus de 1,2Mds€ ⁽⁷⁾ 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.

⁽⁶⁾ 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.

⁽⁷⁾ 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

