

L'interview du gérant : La SCPI EUROVALYS

Cécile de Rosa, Fund Manager chez Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM), nous présente la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) Eurovalys de bureaux investie 100 % en Allemagne. Elle nous explique notamment les avantages d'investir dans une SCPI qui mise sur le marché allemand et la résilience d'Eurovalys face à la crise liée à la pandémie de la Covid-19 et le développement du télétravail.

1 - Pouvez-vous nous décrire en quelques mots la stratégie de la SCPI Eurovalys ?

À titre d'exemple, quelles ont été les dernières acquisitions ?

[C. DE ROSA] La SCPI Eurovalys se distingue par une **localisation de ses actifs 100 % en Allemagne** et un choix d'investissement **principalement dédié au secteur d'activité de bureaux**. Cette orientation permet à nos associés de diversifier leur patrimoine en leur donnant un accès aisé au marché allemand, très attractif en raison de la santé économique du pays et de la profondeur de son marché immobilier.

L'Allemagne bénéficie en effet d'un tissu d'entreprises dense et d'une économie décentralisée qui fait émerger des marchés immobiliers dynamiques autour des 7 villes les plus importantes du pays. Dans ce contexte déjà favorable, l'immobilier de bureaux, avec sa structure de baux de long terme et un taux de vacance très faible, en deçà de 5 % dans la plupart des grandes villes allemandes, est particulièrement attractif pour les investisseurs.

Par ailleurs, les associés de la SCPI Eurovalys bénéficient d'une fiscalité favorable grâce à la convention fiscale Franco-Allemande¹. L'ensemble de ce positionnement leur permet donc de capter un rendement potentiel attractif, avec des revenus éventuels qui semblent assez stables dans le temps et nets de fiscalité étrangère².

2020 a été riche en acquisitions et nous devrions terminer l'année avec 12 nouveaux actifs détenus par la SCPI. Ces investissements répondent tous aux critères de sélection d'Eurovalys : tous les immeubles sont situés en Allemagne et dédiés au secteur d'activité de bureaux. Parmi les dernières opérations, nous comptons un actif à Reutlingen, près de Stuttgart, qui comprend pour monolocataire l'entreprise Bosch ou encore un actif à Mülheim ayant pour locataires le groupe d'assurance Aon et la chaîne d'hypermarchés Aldi, leader en Allemagne.

¹Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit la législation du pays d'investissement. 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.

²Investir dans une SCPI est un placement risqué : ni le rendement potentiel, ni le capital ne sont garantis, la valeur d'une SCPI évoluant en fonction du marché de l'immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

2 – Quel est l'impact aujourd'hui de la crise de la Covid-19 sur la SCPI Eurovalys ?

La stratégie d'investissement de la SCPI Eurovalys lui a permis d'être **assez peu impactée par la crise de la Covid-19 sur l'année 2020 et jusqu'à ce jour**.

En effet, la classe d'actifs de bureaux a été pour le moment assez protégée, n'étant pas la première touchée par les effets des mesures de confinement qui ont été mises en place dans la plupart des pays concernés par le Coronavirus. De plus, ces mesures ont été « allégées » en Allemagne : aucune attestation de sortie n'étant nécessaire, le télétravail n'a pas été généralisé et certains métiers ne pouvant se faire à distance ont pu continuer ; les plus petites boutiques ont par ailleurs pu rouvrir dès le 20 avril et elles restent même ouvertes pour le deuxième confinement mis en place depuis le 2 novembre (pour lequel seuls les restaurants, salles de sport et lieux de culture ont dû fermer leurs portes). Enfin, le gouvernement d'Angela Merkel a très rapidement pris des mesures fortes de soutien à l'économie, ce qui a déjà permis à l'économie allemande de connaître un rebond au cours du 3^{ème} trimestre 2020.



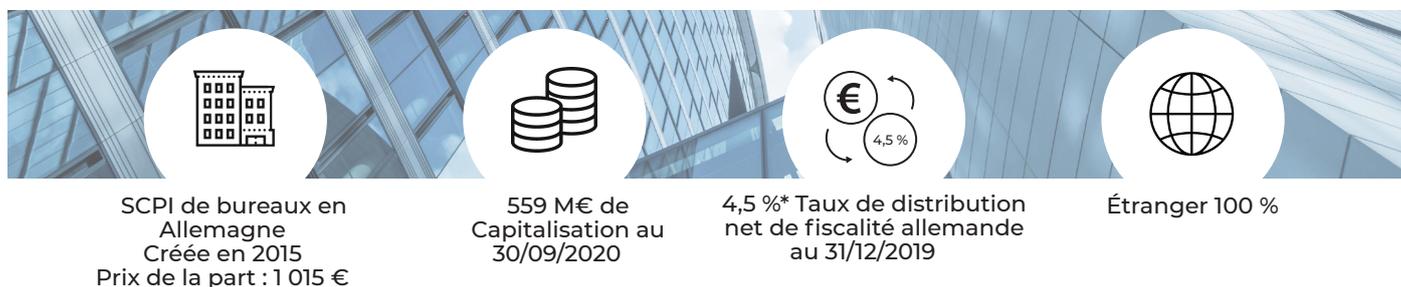
Nous restons bien entendu prudents, car les effets de la crise seront probablement à mesurer sur le long terme mais, pour l'année 2020, nous n'avons reçu que cinq demandes de report des loyers, trois étant déjà soldées, et deux (pesant pour moins de 1,3 % des loyers annuels de la SCPI) devant faire l'objet d'un décalage de paiement avec un remboursement avant la fin de l'année. L'impact de la pandémie sur les résultats de la SCPI Eurovalys en 2020 devrait donc être très limité.

3 – Selon vous quel est le risque dû au développement du télétravail sur le secteur ?

Si les mesures de confinement liées à la Covid-19 ont accéléré le process de recours au télétravail pour certaines entreprises, **cette tendance n'est cependant pas nouvelle**...et elle ne semble pas non plus, à court terme, devoir se systématiser en dehors des périodes de confinement généralisé.

Le marché du bureau évolue, bien entendu, comme l'ensemble des secteurs économiques, au fur et à mesure des progrès technologiques et des évolutions des organisations. Ainsi, la tendance à des bureaux plus ouverts, plus flexibles, offrant des espaces de travail mais aussi de rencontre et de détente n'est pas apparue cette année, c'est une tendance de fond que nous observons déjà et à laquelle nous cherchons déjà à nous adapter en choisissant des espaces plus modernes et des localisations porteuses. Le télétravail était déjà également une constituante de l'organisation de la plupart des entreprises, les retardataires ne font qu'emboîter le pas aux précurseurs dans cette tendance à laquelle nous devons être attentifs. De là à ce que cela vienne cependant freiner drastiquement la demande de bureaux, il y a encore un immense pas à franchir : en effet, le télétravail ne se traduit que très rarement aujourd'hui par du flex-office, pour lequel les collaborateurs n'ont pas de place attitrée et où la capacité de réception des locaux est inférieure à la masse salariale totale de l'entreprise, ce qui amène inévitablement alors à une baisse de besoin et donc de demande en mètres carrés de bureaux. Pour le moment, encore assez peu d'entreprises (et de collaborateurs) semblent prêts à s'engager vers ce type d'organisation ; la demande en bureaux ne devrait donc pas s'effondrer drastiquement à la suite de la crise du coronavirus, le cheminement dans l'organisation du travail devrait être beaucoup plus complexe et s'inscrire dans des évolutions de plus long terme.

En outre, l'Allemagne souffre aujourd'hui d'une pénurie de bureaux, l'offre était plus ramassée que la demande dans de nombreux Länder, ce qui explique un taux de vacance structurellement bas. Dans ce contexte, et même si la tendance du télétravail doit nous amener à nous interroger sur l'usage de nos actifs, le risque d'une désertion des bureaux allemands à moyen terme semble peu probable.



* Le taux de distribution correspond au rendement tel qu'il a été perçu par les associés au cours des exercices 2016, 2017, 2018 et 2019. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer. Le versement éventuel de revenus est soumis à l'approbation des associés en assemblée générale et n'est pas garanti. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

4 - Quelle est votre objectif de performance pour 2020 ?

Quelle évolution attendre du prix des parts ?

Le portefeuille de la SCPI Eurovalys, grâce à son allocation, ayant démontré une **très bonne résilience** sur l'année 2020, nous restons assez sereins. Nous avons pu maintenir une distribution garantissant un rendement de 1 % par trimestre sur les 9 premiers mois de l'année, ce qui correspond à notre rendement habituel sur cette période. Pour le quatrième trimestre, rien ne semble s'opposer pour le moment à ce que nous maintenions une distribution à hauteur de nos performances des années précédentes³.

La localisation du portefeuille d'Eurovalys et le maintien des loyers à un très bon niveau sur l'ensemble de l'année 2020 ne laisse pas présager une dégradation importante des valeurs d'expertise⁴, même si elles prendront inévitablement en compte les incertitudes de l'environnement dans lequel nous nous trouvons. **Dans ce contexte, nous ne prévoyons pas d'évolution du prix de la part à court terme**⁵.



³Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer. Le versement éventuel de revenus est soumis à l'approbation des associés en assemblée générale et n'est pas garanti. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

⁴Les valeurs d'expertises correspondent à la valeur de réalisation du parc immobilier et à la valeur de reconstitution de la SCPI. Pour plus d'informations, retrouvez toute la documentation réglementaire de la SCPI EUROVALYS sur : advenis-reim.com. Investir dans une SCPI est un placement risqué : ni le rendement potentiel, ni le capital ne sont garantis, la valeur d'une SCPI évoluant en fonction du marché de l'immobilier.

⁵La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

5 - Et enfin, pouvez-vous nous donner 3 raisons d'investir dans la SCPI Eurovalys ?

- Sa localisation 100 % en Allemagne : la première économie européenne, qui démontre encore, même à travers la crise, une excellente capacité à rebondir est une force pour Eurovalys. Elle assure une certaine stabilité du marché et donc des revenus immobiliers dans un contexte un peu plus incertain.
- Son positionnement sur le secteur d'activité de bureaux : si les modes de travail changent, les bureaux représentent toujours un marché assez stable, moins soumis aux effets conjoncturels des crises économiques que celui du commerce ou de l'hôtellerie, par exemple. De plus, les baux de bureaux en Allemagne s'étalant sur des durées de 5 à 10 ans, cela favorise également une certaine stabilité.
- La fiscalité favorable entre la France et l'Allemagne : elle permet aux associés d'Eurovalys de profiter d'un dividende net de fiscalité allemande⁶ et de bénéficier d'un crédit d'impôt en France⁷.

⁶Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer. Le versement éventuel de revenus est soumis à l'approbation des associés en assemblée générale et n'est pas garanti. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

⁷Un crédit d'impôt est attribué compensant la fiscalité française (frottement fiscal résiduel lié à l'augmentation du taux moyen d'imposition). L'impôt allemand sur les sociétés prélevé à la source au taux de 15,825%, est déjà payé par la SCPI en amont de la distribution aux associés. Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit la législation du pays d'investissement. 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.

SCPI Eurovalys, SCPI d'entreprise à capital variable, 52 rue Bassano - 75008 Paris, RCS Paris n°810 135 632, Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018, Notice publiée au BALO le 03 août 2018. Les documents réglementaires de la SCPI Eurovalys et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation. 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. Cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

À propos d'Advenis REIM

Advenis REIM est la société de gestion de portefeuille qui gère les SCPI du groupe Advenis.

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 Fonds Immobiliers Alternatifs (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.

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.

À propos d'Advenis

Cotée sur le Compartiment C d'Euronext Paris, 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 25 villes en France, en Allemagne et en Espagne, et comptent près de 300 collaborateurs.

Contact Presse

Agence SHAN : advenis@shan.fr

Cloé Hanus : cloe.hanus@shan.fr - 01 42 86 82 47

Vanessa Talbi : vanessa.talbi@shan.fr - 06 11 54 20 65

