



Etude : Allemagne

Comment passer de la récession à la croissance



Septembre 2025

SOMMAIRE

PARTIE 1 : ALLEMAGNE, UNE ÉCONOMIE EN TRANSITION ENTRE RÉSILIENCE ET RENOUVEAU	4
VUE D'ENSEMBLE	5
UNE PUISSANCE ÉCONOMIQUE MONDIALE SOLIDE FACE AUX INCERTITUDES	6
DE L'INDUSTRIE 4.0 À L'INDUSTRIE 5.0 : MODERNISATION ET INNOVATION	9
2025 : L'ANCRAGE INDUSTRIEL D'UN NOUVAU CYCLE	10
UNE REPRISE EN VUE : LES INDICATEURS SE REDRESSENT	14
PARTIE 2 : UN MARCHÉ IMMOBILIER ROBUSTE EN PHASE D'AJUSTEMENT ET DE REDÉMARRAGE	18
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	19
LE MARCHÉ LOCATIF TERTIAIRE	22
PARTIE 3 : POSITIONNEMENT ET STRATÉGIE DE LA SCPI EUROVALYS	23
EUROVALYS, 10 ANS D'HISTOIRE EN BREF	24
UN PORTEFEUILLE SÉLECTIF ET DES LOCATAIRES PÉRENNES	26
UNE GESTION ACTIVE ET DES ENGAGEMENTS ESG	28



L'Allemagne traverse une période contrastée. Après deux années de récession liées à la crise énergétique et à un contexte géopolitique incertain, l'économie allemande montre aujourd'hui des signes de reprise. En effet, elle conserve des atouts structurels solides : une base industrielle puissante, une politique budgétaire responsable, un excédent commercial robuste et une attractivité qui reste parmi les plus fortes en Europe.

Le pays s'engage désormais dans un nouveau cycle de relance, avec des investissements publics et privés massifs dans les infrastructures, la transition énergétique et la modernisation industrielle. Cette stratégie vise à soutenir la compétitivité du pays et à préparer son économie aux grands défis de demain : digitalisation, climat, énergie et innovation. Les « hidden champions », ces entreprises discrètes, mais leaders mondiaux dans leur niche, illustrent cette capacité à combiner ancrage local et rayonnement international.

Le marché allemand en immobilier d'entreprise reste le plus important d'Europe continentale. Après une phase d'ajustement, il montre une capacité d'adaptation rapide avec des rendements prime stabilisés. Les volumes investis témoignent de sa solidité malgré un contexte chahuté et les perspectives de reprise progressive restent favorables à moyen terme, notamment pour les actifs répondant aux normes ESG et aux nouvelles attentes des utilisateurs.

C'est précisément dans ce cadre qu'Eurovalys, la SCPI gérée par Advenis REIM, poursuit ses investissements en Allemagne. Nous considérons ce marché comme un pilier de stabilité et de résilience à long terme. Sa profondeur, sa transparence et sa diversification offrent des opportunités solides pour accompagner la transition des usages et créer de la valeur durable pour nos investisseurs.

Jean-François Chaury
Directeur Général
d'Advenis REIM



Cette étude repose sur des hypothèses faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement être modifiées en fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées sont toujours dépendantes des différents indicateurs d'évolution du marché immobilier.

Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Vue d'ensemble

CHIFFRES CLES

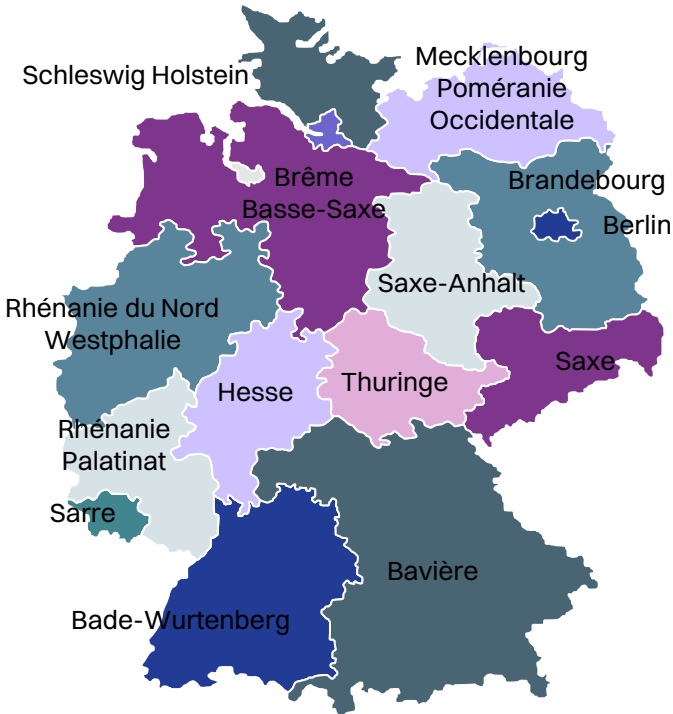


SOURCE : Eurostat

DÉCOUPAGE DES LANDERS

L'Allemagne est un État fédéral composé de 16 Länder, qui correspondent aux régions ou « États fédérés ». Chaque Land dispose de compétences propres, notamment en matière d'éducation, de développement économique ou encore d'aménagement du territoire, entrainant des dynamiques régionales différentes.

Les Länder possèdent également leur propre parlement (Landtag), un gouvernement régional et un budget autonome, leur permettant d'exercer une réelle capacité décisionnelle. Ce système fédéral implique une forte décentralisation administrative, financière et politique, faisant des Länder des acteurs institutionnels clés dans l'organisation et l'équilibre du pays.



Allemagne : une économie en transition entre résilience et renouveau

Cette étude repose sur des hypothèses faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement être modifiées en fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées sont toujours dépendantes des différents indicateurs d'évolution du marché immobilier.

Une puissance économique mondiale solide face aux incertitudes

L'Allemagne fait face à un ralentissement marqué depuis deux ans. Fortement exposée aux conséquences de la guerre en Ukraine, en raison de sa dépendance historique aux importations d'énergie fossile russe (gaz, pétrole et charbon représentant près d'un tiers de son approvisionnement), le pays a connu deux années consécutives de récession : -0,3 % en 2023, et une nouvelle contraction de -0,2 % en 2024. La dégradation de la situation économique et financière des entreprises a été limitée, ce qui a permis de maintenir le taux de chômage à des niveaux très bas.

Malgré ce contexte chahuté, l'Allemagne se distingue par sa performance industrielle, sa rigueur budgétaire et sa capacité d'exportation, maintenant sa position de première économie européenne et devenant désormais troisième puissance à l'échelle mondiale, après les Etats Unis et la Chine, devant l'Inde et le Japon.

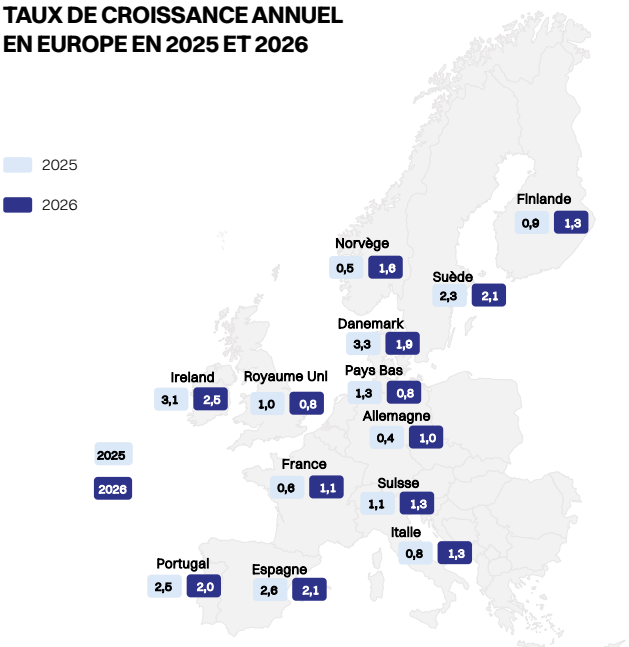
Néanmoins, l'industrie manufacturière continue d'être affectée par le contexte de prix de l'énergie plus élevés. A cela s'ajoutent d'autres défis structurels liés à la pénurie de main d'œuvre et à la transformation de la production qui peuvent avoir des répercussions sur les perspectives d'évolution. Plusieurs facteurs pèsent sur l'activité : une demande intérieure atone malgré la hausse du revenu disponible, un taux d'épargne élevé qui freine la consommation, un recul des exportations nettes et des incertitudes persistantes qui ralentissent l'investissement, notamment dans la construction, un secteur pénalisé par la pénurie de main-d'œuvre et la baisse de la demande.

Côté finances publiques, la dette allemande se situe autour de 66 % du PIB, un niveau relativement contenu par rapport à d'autres grandes économies européennes. Après avoir longtemps incarné la rigueur budgétaire, Berlin a néanmoins pris un virage inédit : la suspension temporaire du « frein à l'endettement » a ouvert la voie à un plan de relance de grande ampleur. Des investissements massifs – dans les infrastructures, la transition énergétique et la souveraineté industrielle – sont désormais engagés pour stimuler la croissance, renforcer la compétitivité et préparer le pays aux grands défis de demain. Cette stratégie marque un tournant majeur, alliant prudence financière et volontarisme économique.

L'inflation, quant à elle, connaît un net retrait après le pic de 6,9 % en 2022, et s'établit à 2,2 % en 2024. Le processus désinflationniste devrait se poursuivre, enregistrant une inflation de 2,1 % en moyenne en 2025, pour se stabiliser autour de 2 % en 2026.

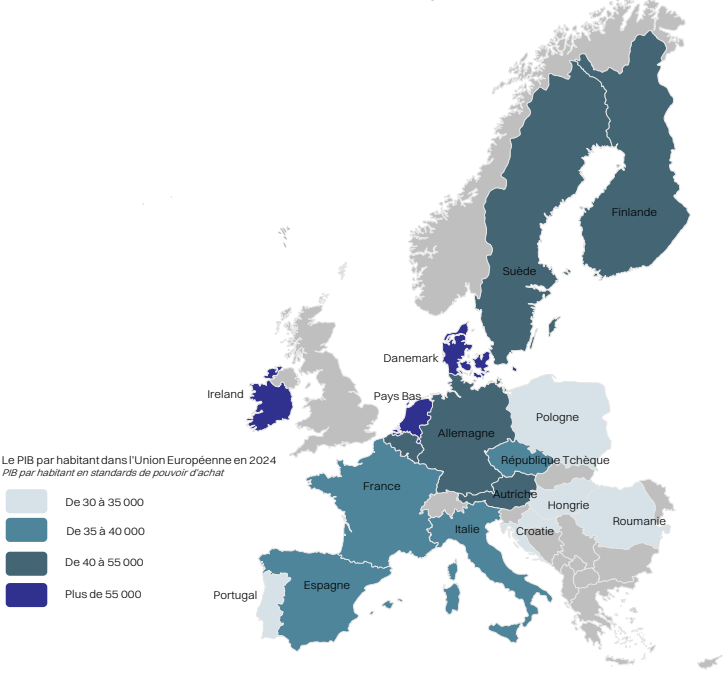
Malgré un climat économique moins porteur à court terme, l'Allemagne conserve des atouts structurels solides : un excédent commercial encore robuste, un taux de chômage contenu, une base industrielle puissante et une économie parmi les plus attractives d'Europe pour les investisseurs de long terme. Ce socle reste un facteur de stabilité, y compris pour le marché immobilier, qui continue d'attirer l'attention des acteurs institutionnels en quête de visibilité et de résilience.

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL EN EUROPE EN 2025 ET 2026



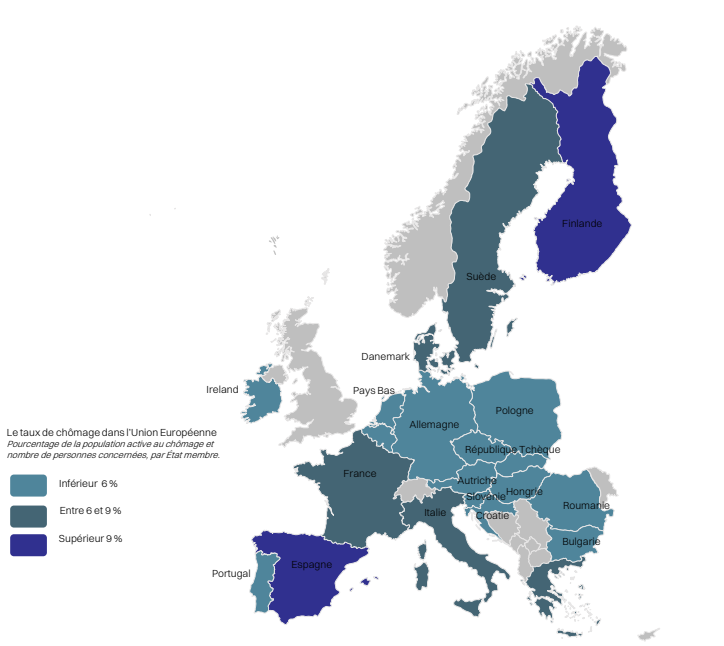
SOURCES : BNP Paribas Real Estate Research, Oxford Economics, Macrobond

LE PIB PAR HABITANT DES PAYS DE L'UE, 2023



SOURCE : Toute L'Europe, Eurostat, 2024

TAUX DE CHÔMAGE



SOURCE : Toute L'Europe, Eurostat, Juillet 2025

Le produit intérieur brut est la richesse produite, en une année, par les acteurs économiques résidant à l'intérieur du pays considéré. Il s'agit de la valeur de tous les biens et services produits, moins la valeur des biens et services utilisés pour leur création.

Le standard de pouvoir d'achat (SPA) est une unité monétaire artificielle qui permet de gommer les différences de prix entre les États membres pour un même bien.

Le PIB par habitant à l'échelle de l'Union Européenne (27 pays) s'élève à 39 700 SPA et atteint 41 300 dans la zone euro (20 pays).

Avec un PIB SPA supérieur à 45 000, L'Allemagne est au-dessus de la moyenne de l'Union européenne, confirmant sa solidité économique.

Le taux de chômage s'établit autour de 3,7% en juillet 2025, bien en dessous du niveau enregistré au sein de l'Union Européenne (5,9 %). En Allemagne, notamment, les faibles taux de chômage s'accompagnent d'un recours important aux contrats de courte durée. Toutefois, cette stabilité apparente masque une réalité plus contrastée. Certaines régions ou secteurs – notamment l'industrie, les soins ou l'artisanat – peinent à recruter, et les tensions sur le marché de l'emploi se renforcent dans un contexte de transition démographique.

C'est bien là l'un des enjeux majeurs de l'Allemagne actuelle : le vieillissement rapide de sa population. Le pays connaît depuis plusieurs années une baisse continue de la natalité, avec un taux de fécondité qui s'établissait à 1,35 enfant par femme en 2024, l'un des plus bas enregistrés depuis 2006. La population stagne, voire recule légèrement, et les déséquilibres entre générations s'accroissent. Le nombre de naissances diminue tandis que celui des décès augmente, ce qui renforce la pression sur le système de retraite et sur le marché du travail.

Dans ce contexte, la question des retraites est devenue centrale. Le gouvernement a engagé une réforme destinée à assurer la soutenabilité du système dans les années à venir. L'âge légal de départ doit progressivement atteindre 67 ans d'ici à 2031, avec des mesures incitatives pour encourager les actifs à travailler plus longtemps. Cette réforme est jugée nécessaire pour compenser la diminution du nombre d'actifs et maintenir un niveau de cotisation suffisant face à l'augmentation du nombre de retraités.

Face à ce déséquilibre démographique, l'immigration joue un rôle clé. Ces dernières années, l'Allemagne a accueilli un nombre important de migrants, notamment après le déclenchement de la guerre en Ukraine. En 2023, le solde migratoire était encore largement positif, avec près de 660 000 arrivées nettes. Pour répondre aux besoins du marché du travail, Berlin a assoupli sa politique migratoire, en mettant en place un système de points visant à attirer des travailleurs qualifiés. La reconnaissance des diplômes étrangers a été simplifiée, et des dispositifs de séjour temporaire ont été créés pour faciliter l'insertion professionnelle.

En résumé, l'Allemagne est aujourd'hui confrontée à une équation complexe. Entre vieillissement démographique, besoin de main-d'œuvre, réforme du système social et arbitrages migratoires, elle doit ajuster son modèle pour rester compétitive et préserver sa cohésion sociale. Le bon équilibre entre ouverture et organisation du marché du travail sera déterminant pour les années à venir.

SOURCE : Toute l'Europe



De l'Industrie 4.0 à l'Industrie 5.0 : Modernisation et innovation

Depuis quelques années, l'Allemagne confirme sa position comme un leader européen incontournable dans l'industrie 4.0, ce qui la rend particulièrement attractive sur le plan international. Le pays ne se contente pas d'adopter graduellement les technologies de pointe (robotique, impression 3D, réalité augmentée, jumeaux numériques), il les intègre activement dans ses secteurs industriels majeurs (automobile, chimie, machine-outils, agroalimentaire...), tout en soutenant les PME très spécialisées, souvent qualifiées de "hidden champion".

Le gouvernement allemand, par le biais de programmes comme « Digital Jetzt » ou des plateformes de recherche collaboratives, injecte des financements importants pour moderniser les processus, développer la connectivité des usines, et favoriser la durabilité tout en relavant certains défis (Infrastructures vieillissantes, manque de profils IT qualifiés, retard numérique pour certaines entreprises...).

Mais les perspectives de gains de productivité, de compétitivité internationale et d'optimisation montrent que l'Allemagne n'est pas seulement tournée vers l'innovation technologique, mais qu'elle met en œuvre une stratégie concrète pour transformer son industrie. Cela montre un environnement économique solide, des locaux industriels à fort potentiel de croissance et une valorisation des actifs liée à l'investissement dans l'immobilier industriel ou logistique bénéficiant de la transformation numérique.

Indicateurs	Allemagne	France	Union Européenne
Poids de l'industrie (% du PIB)	Très élevé : l'industrie représente une part importante du PIB ≈ 28-29%	Part de l'industrie plus faible qu'en Allemagne (structure plus tertiaisée).	Variabilité selon pays : Moyenne UE plus proche de la France que de l'Allemagne
Densité de robot (robots / 10 000 employés) 2023	429 robots / 10 000 employés (4 ^{ème} rang mondial)	186 robots / 10 000 employés	219 robots / 10 000 employés
Dépenses R&D (% du PIB) 2023	3,11 % du PIB	2,19 % du PIB	Moyenne UE ≈ 2.2 % du PIB

SOURCES : World Bank Open Data, IFR International Federation of Robotics, European Commission

2025 : l'ancrage industriel d'un nouveau cycle

Fin de l'austérité, cap sur la relance !

A retenir

- **500 MDS € SUR 12 ANS – PLAN PUBLIC DE RELANCE**
Fonds gouvernementaux dédiés à la modernisation et à la compétitivité :
- **200 Mds €** : infrastructures (transports, numérique, équipements publics)
- **100 Mds €** : financements aux länder et communes
- **100 Mds €** : transition climatique et énergétique
- **100 Mds €** : fonds d'innovation et soutien aux technologies de rupture
- **631 MDS € D'ICI 2028 – INITIATIVE PRIVÉE « MADE FOR GERMANY »**
Engagement de plus de 60 grandes entreprises (dont siemens, deutsche bank...) :
- **Modernisation** des infrastructures et installations industrielles
- **Développement** des capacités numériques et informatiques
- **Investissements** massifs en recherche & développement

SOURCES : Les Echos, Décideurs Magazine



Après des années de rigueur budgétaire, l'Allemagne tourne la page de l'austérité et adopte une politique de relance ambitieuse, combinant investissements massifs et réformes structurelles. Avec 500 milliards d'euros d'investissements sur 12 ans, le pays accélère la modernisation de ses infrastructures, la transformation numérique et la transition écologique, pour stimuler la croissance économique.

En recourant massivement à l'endettement public via un fonds spécial, Berlin a assumé une stratégie de choc budgétaire pour préserver la compétitivité de son économie et éviter une récession prolongée. Ce plan a marqué un tournant dans la doctrine budgétaire allemande, rompant temporairement avec la rigueur habituelle en matière de finances publiques. Parmi les leviers clés : la numérisation des équipements ferroviaires, la généralisation du « BIM* » dans le génie civil et des réformes pour simplifier les normes et les délais de planification. Tout cela va stimuler une demande massive dans le BTP, l'ingénierie, la logistique, mais aussi dans les services liés à la construction durable et aux technologies vertes.

Confrontée à des infrastructures vieillissantes et un ralentissement économique, l'Allemagne mise sur l'investissement massif en injectant des capitaux dans des secteurs stratégiques, pour une croissance durable et compétitive : stimuler la croissance et l'innovation, moderniser les infrastructures et accélérer la transition verte, renforcer l'attractivité internationale.

Les Länder sont directement concernés par cette réforme. D'une part, une enveloppe de 100 milliards d'euros leur est spécifiquement destinée afin de financer des projets locaux. D'autre part, ils se voient désormais autorisés à recourir à l'endettement, dans la limite de 0,35 % du PIB, ce qui leur confère une marge de manœuvre inédite pour développer leurs propres infrastructures et accompagner la dynamique de relance.

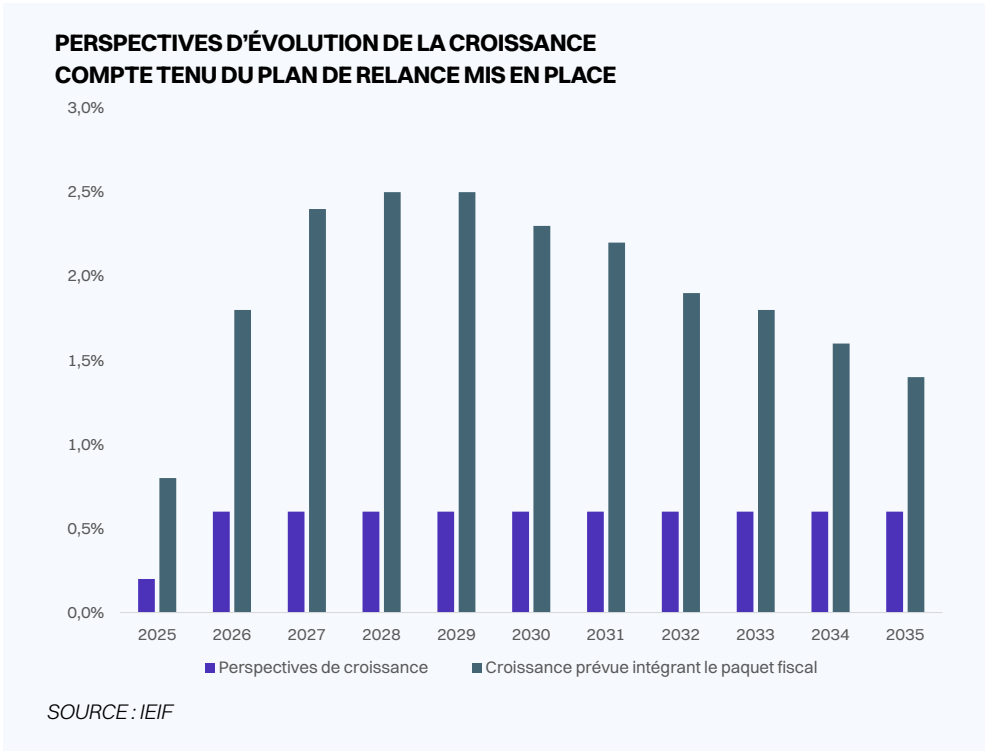
* Le BIM (Building Information Modeling) est une méthode de travail numérique collaborative qui repose sur : un modèle 3D intelligent du bâtiment ou de l'infrastructure, enrichi de données techniques, économiques et environnementales, utilisé tout au long du cycle de vie du projet : conception, construction, exploitation, maintenance.

DÉCRYPTAGE DU PLAN DE RELANCE :

Catégorie	Mesures clés / Elements du plan	Atouts / Dynamiques
Montant & répartition	Plan public global 500 Mds € sur 12 ans • Fonds spécial (Sondervermögen) pour infrastructures • 100 Mds € aux Länder/communes • 100 Mds € pour transition climatique • Fonds d'innovation (Deutschlandfonds et Zukunfts-fonds) jusqu'à 100 Mds €	• Volume de financement massif • Horizon long terme • Visibilité et fiabilité de l'État • Opportunités d'investissement dans des projets durables et structurants
Secteurs cibles	• Ferroviaire • Routes/ponts • Bâtiments publics • Ports/logistique • Numérique (fibre, data centers) • Industrie • Start-ups, deeptech • IA et technologies disruptives	Diversification sectorielle : • Logistique • BTP moderne • Industriel connecté • Data centers • Innovation technologique • Marchés stables avec soutien public • Fort potentiel de valorisation
Soutien fiscal	• Amortissements accélérés pour équipements (30 %) et véhicules électriques (75 %) sur la période 2025 - 2027 • Plafond fiscal pour usage privé de la mobilité électrique relevé de 70 000 € à 100 000 € • Baisse progressive de l'IS passant de 15 % à 10 % en 2032 • Crédit d'impôt R&D plafond annuel relevé à 12 millions €	• Réduction fiscale directe • Levier pour l'investissement matériel et la R&D • Renforce la compétitivité et l'autofinancement des entreprises
Simplification / réglementation	• Délais de planification réduits • BIM* généralisé • Allègements administratifs • One-Stop-Shop pour création d'entreprise	• Barrières à l'entrée réduites • Cadre favorable aux investisseurs privés • Accélération de la mise en œuvre des projets • Réduction des coûts de conformité
Effets économiques et perspectives	Multiplicateur économique estimé : 1 € investi 3 € ; modernisation industrielle, transition numérique et énergétique, soutien à l'innovation et aux start-ups	Rentabilité potentielle élevée, croissance durable, diversification des opportunités d'investissement sur le long terme, renforcement de la compétitivité allemande

SOURCE : CCI France Allemagne

* Le BIM (Building Information Modeling) est une méthode de travail numérique collaborative qui repose sur : un modèle 3D intelligent du bâtiment ou de l'infrastructure, enrichi de données techniques, économiques et environnementales, utilisé tout au long du cycle de vie du projet : conception, construction, exploitation, maintenance.



Le plan de relance allemand, combinant investissements massifs, incitations fiscales et soutien à l'innovation, crée un environnement particulièrement favorable à l'investissement. Cette dynamique encourage les entreprises à moderniser leurs sites, développer de nouvelles technologies et renforcer leur compétitivité, donnant ainsi naissance à l'initiative “Made for Germany”, où les acteurs économiques sont incités à investir pour relancer la croissance et tirer pleinement parti des dispositifs de soutien disponibles.

«Made for Germany» : Les entreprises privées soutiennent le plan de relance du gouvernement

En effet, un rassemblement de plus de soixante grandes entreprises allemandes, dont Siemens et Deutsche Bank, a formalisé une initiative nommée « Made for Germany », avec un engagement d'investissement d'au moins 631 milliards d'euros d'ici à 2028, soit environ 733 milliards de dollars. Ce mouvement s'inscrit dans le contexte d'un effort national pour redynamiser l'économie allemande, affectée depuis deux ans par une absence de croissance, voire une contraction.

Les financements concernent des domaines stratégiques : modernisation des infrastructures, installations industrielles, informatique et recherche et développement.

La relance économique en Allemagne repose sur une alliance entre investissements publics et initiatives privées. Les stratégies d'investissement des grandes entreprises viennent compléter le plan de relance de 500 milliards d'euros porté par l'État fédéral et les Länder. Cette convergence entre acteurs publics et privés constitue un levier majeur pour renforcer la compétitivité de l'économie allemande et soutenir une croissance durable.

SOURCES : Les Echos, Deutsche Bank

«Hidden champions» : Les entreprises privées poumon de la croissance allemande

L'Allemagne compte de nombreuses entreprises appelées « hidden champions », discrètes mais très performantes, caractérisées par un chiffre d'affaires annuel compris entre 50 M€ et 3 Mds € et par une position de leader européen ou de top 3 mondial dans leur secteur.

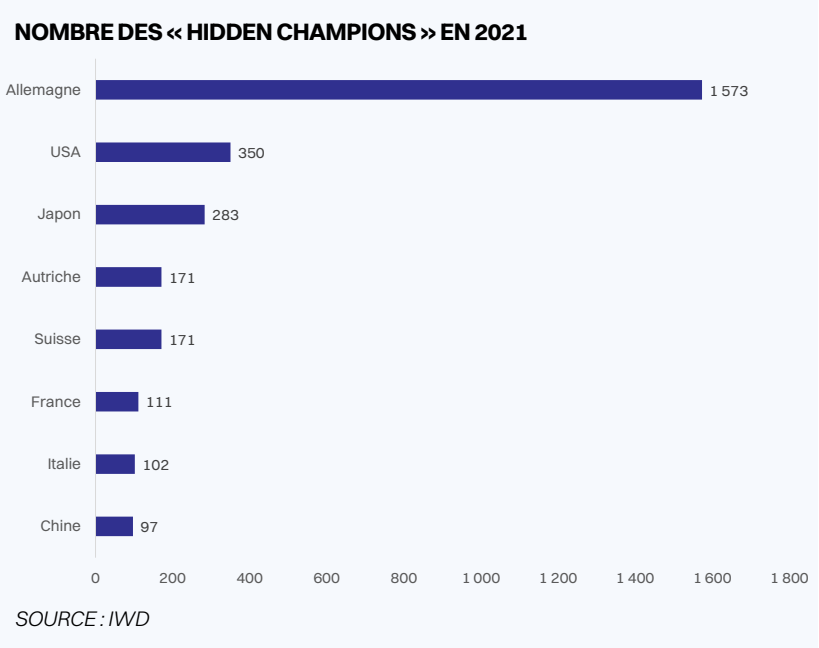
Bien que peu connues du grand public, elles jouent un rôle central dans l'économie allemande. On dénombre environ 1 500 à 1 600 de ces entreprises, qui représentent à elles seules 25 % des exportations allemandes et 5,3 % de la prouction industrielle mondiale.

Elles font partie intégrante du Mittelstand, le réseau d'entreprises de taille moyenne qui constitue le coeur de l'économie du pays, emploie plus de 60 % de la main-d'œuvre et génère une part importante de la richesse nationale.

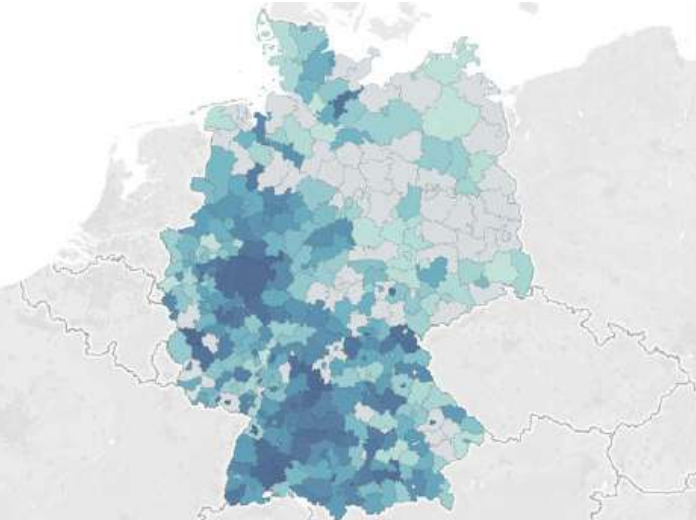
Ces entreprises partagent des caractéristiques communes:elles sont spécialisées dans des secteurs à forte valeur ajoutée et à forte intensité d'exportation, comme la mécanique,l'électronique,les technologies médicales ou la chimie, ce qui explique leur forte présence à l'international.

Leur solidité financière, leur capacité d'innovation continue, leur ancrage régional et leur ouverture à l'international font d'eux de véritables piliers de l'économie allemande.

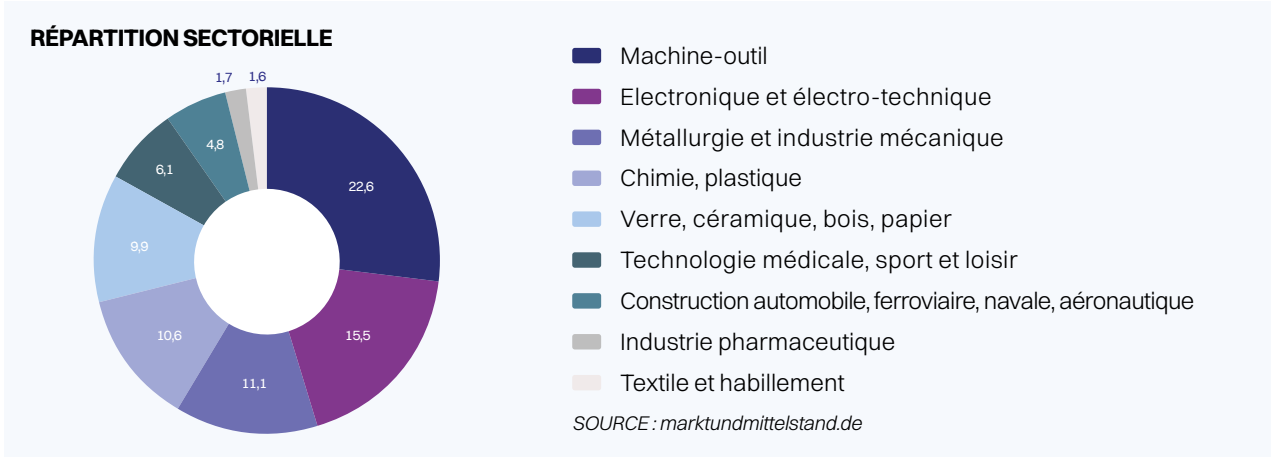
Malgré leur relatif anonymat, ces entreprises combinent rentabilité, croissance et résilience, et restent le moteur discret de l'exportation allemande.



RÉPARTITION RÉGIONALE DES HIDDEN CHAMPION, 2021



SOURCE : Research Gate, Septembre 2021 Hidden champions as a determinant of regional development Auteurs : Léna Benz, Bloc Joern Hendrich, Matthias Johann



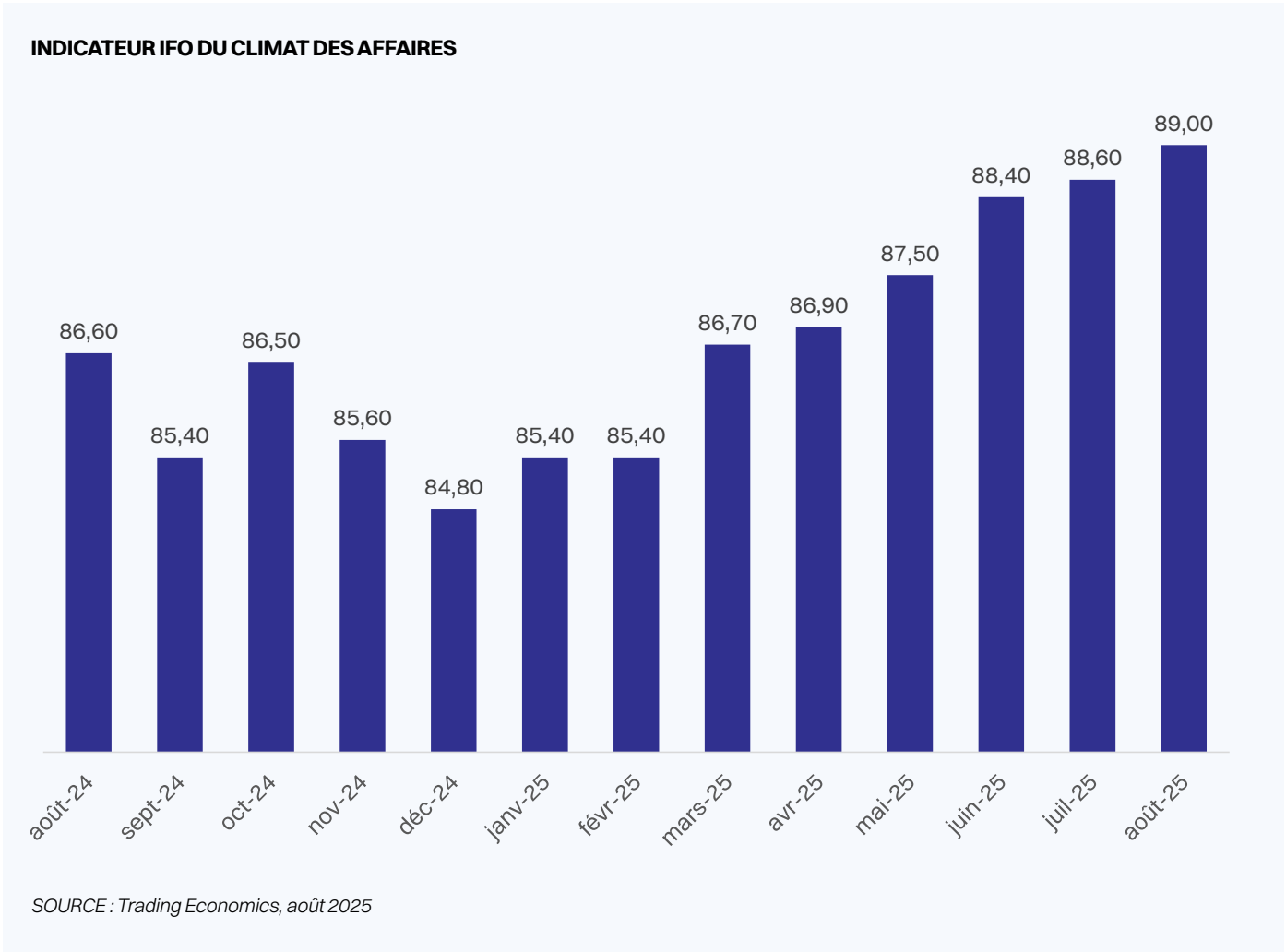
Reprise en vue : les indicateurs se redressent

La confiance des entreprises

L'économie allemande regagne progressivement en confiance. L'indice IFO* du climat des affaires est passé de 88,6 en juillet à 89 en août, son plus haut niveau depuis mai 2024 et supérieur aux prévisions de 88,6. Les attentes des entreprises pour les mois à venir se sont améliorées (91,6 contre 90,7).

Cette progression est particulièrement marquée dans le secteur des services, où les entreprises évaluent plus favorablement leur situation présente tout en relevant nettement leurs perspectives à moyen terme. Dans l'industrie manufacturière, le climat des affaires s'est aussi redressé, bien que les entreprises restent préoccupées par leurs carnets de commandes, qui restent insatisfaisants, et que les conditions actuelles soient jugées un peu plus difficiles. Enfin, le secteur du commerce de détail montre également des signes d'amélioration, avec des détaillants plus satisfaits de leur activité actuelle et une vision moins pessimiste pour les mois à venir.

* L'indice Ifo du climat des affaires (IFO), publié par l'Institut für Wirtschaftsforschung de Munich (Institut d'études économiques de Munich), mesure chaque mois la confiance des chefs d'entreprise allemands sur leur situation actuelle et leurs perspectives. Sa progression est un des indicateurs permettant de traduire l'optimisme économique.



La confiance des ménages plus mitigée

L'indicateur GfK* de la consommation des ménages en Allemagne reste en zone négative sur la période observée, ce qui montre que les ménages restent prudents dans leurs dépenses. Un point bas a été enregistré en mars 2025, puis une légère amélioration au printemps, avant un nouveau recul à la fin de l'été. Cette évolution s'explique par plusieurs facteurs. D'abord, même si l'inflation a nettement ralenti depuis son pic de 2022, les prix de l'énergie et de l'alimentation restent élevés, ce qui pèse sur le pouvoir d'achat. Ensuite, le marché du travail reste solide avec un chômage faible et des hausses de salaires ont été négociées, ce qui a soutenu un peu la confiance au printemps. Enfin, le climat général reste incertain à cause du contexte géopolitique et des tensions commerciales, ce qui incite les ménages allemands à garder un taux d'épargne élevé plutôt qu'à consommer davantage.

En somme, la reprise de la consommation intérieure sera progressive et reste un point de vigilance pour la croissance allemande.

* L'indice GfK de la confiance des consommateurs (GfK), publié par la société d'études de marché Gesellschaft für Konsumforschung, mesure chaque mois le moral et les intentions de consommation des ménages allemands.

Retour de confiance des investisseurs sur les marchés financiers

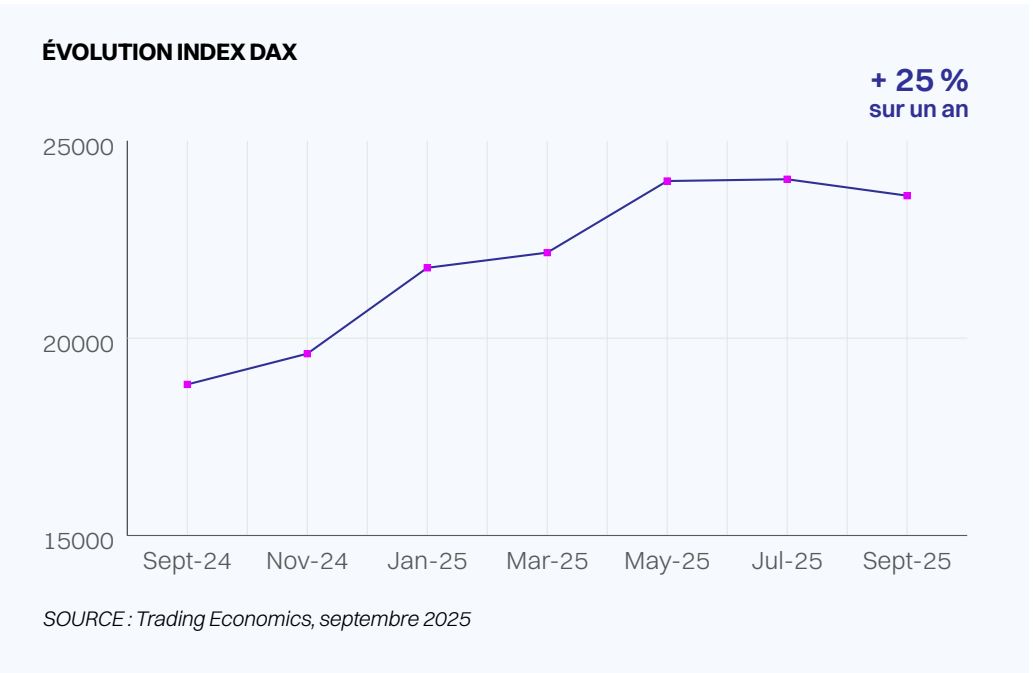
Les voyants sont également au vert pour la bourse allemande qui a connu une nette progression entre la fin 2024 et l'été 2025, avec notamment un point d'inflexion début 2025. Après une année difficile, ce mouvement traduit un regain de confiance des investisseurs. Plusieurs éléments expliquent cette tendance.

D'abord, le vaste plan de relance budgétaire mis en place par le gouvernement allemand, avec plus de 500 milliards d'euros investis dans les infrastructures, la transition énergétique et le numérique, a envoyé un signal fort aux marchés.

Ensuite, l'initiative des grands groupes allemands regroupés dans le programme « Made for Germany » a renforcé la crédibilité de cette relance, en annonçant plus de 600 milliards d'euros d'investissements privés.

Enfin, le recul de l'inflation et la perspective d'une reprise progressive de la croissance en 2025 ont conforté les investisseurs.

L'ensemble de ces facteurs a permis de stabiliser les marchés et de soutenir durablement les indices boursiers, même si la volatilité reste présente dans un contexte international incertain.



Projection pour 2026

	2023	2024	2025	2026
PIB (%)	-0,1	-0,2	0,2	0,8
Demande Intérieure Contribution exprimée en points de pourcentage (pp) du PIB	-0,3	0,0	0,4	1,0
Consommation des ménages (%)	-0,2	0,0	0,2	0,7
Consommation publique (%)	-0,1	2,4	1,8	1,2
Investissement (%)	-0,7	-2,8	-0,3	1,6
Exportations nettes Contribution exprimée en points de pourcentage (pp) du PIB	0,2	-0,3	-0,7	0,0
Exportations (%)	0,2	-0,7	-0,6	1,8
Importations (%)	-0,3	-0,2	1,0	2,0
Inflation (%)	6,0	2,5	2,1	2,0
Taux de chômage (%)	3,0	3,4	3,4	3,4
Solde courant (% du PIB)	5,9	6,7	6,4	6,0
Solde budgétaire (% du PIB)	-2,6	-2,2	-2,0	-1,8
Dette Publique (% PIB)	62,9	63,4	64,3	64,8

SOURCES: Eurostat, Crédit Agricole SA / ECO

Les projections économiques confirment que l'Allemagne sort lentement de deux années de récession. Après une contraction du PIB de -0,3 % en 2023 et -0,2 % en 2024, la croissance redeviendrait légèrement positive en 2025 (+0,2 %), avant d'accélérer modestement en 2026 (+0,8 %).

La reprise serait surtout portée par la demande intérieure et l'investissement public, tandis que la consommation des ménages resterait prudente. L'inflation poursuivrait son repli, revenant autour de 2 % en 2025-2026, et le chômage se stabiliserait autour de 3,4 %.

Malgré ce contexte fragile, l'excédent courant et la maîtrise relative de la dette publique (≈65 % du PIB) montrent que les fondamentaux de l'économie allemande peuvent rester solides.



Un marché immobilier robuste en phase d’ajustement et de redémarrage

Cette étude repose sur des hypothèses faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement être modifiées en fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées sont toujours dépendantes des différents indicateurs d'évolution du marché immobilier.



Le marché de l'investissement :

La diversité de l'industrie immobilière allemande

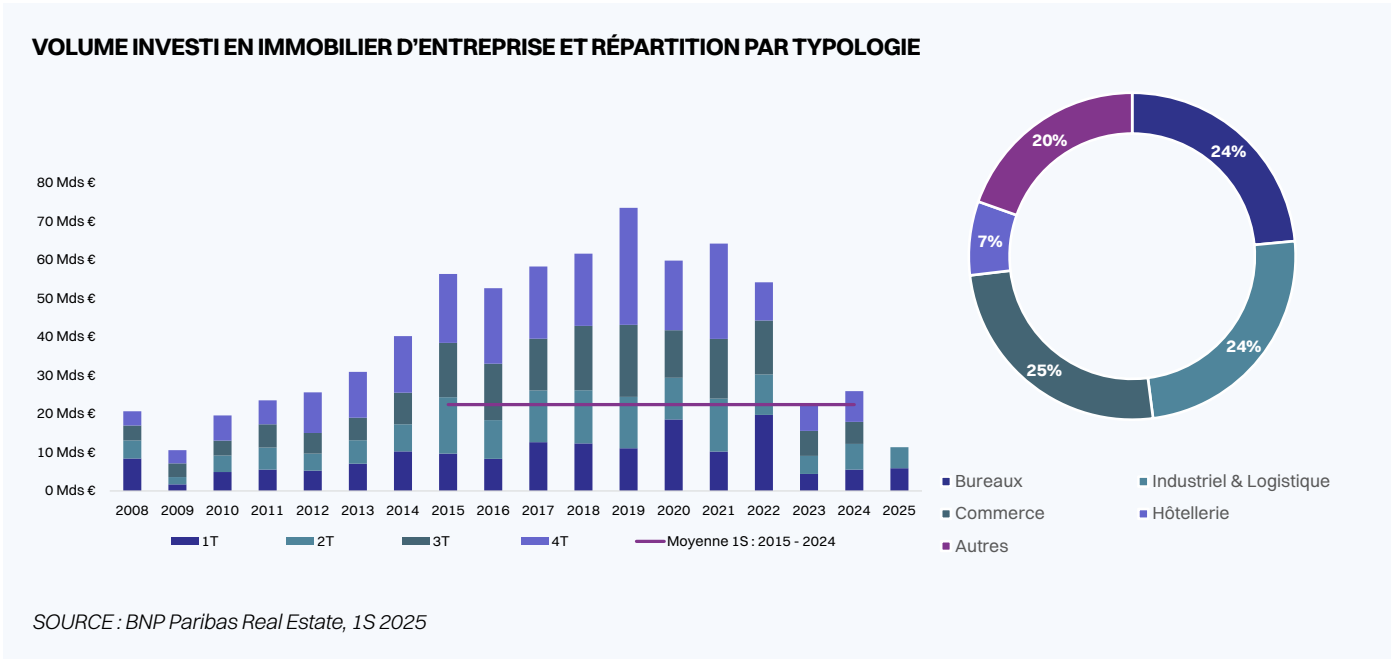
Le marché immobilier allemand se distingue toujours comme le plus important de l'Union européenne en raison de plusieurs facteurs clés, comme la robustesse de son cadre économique, la diversité de ses segments immobiliers, sa position géographique stratégique et la confiance qu'il inspire aux investisseurs internationaux.

En effet, l'économie allemande est très diversifiée, caractérisée par une industrie manufacturière puissante, un secteur technologique en plein essor et une main-d'œuvre hautement qualifiée. Ce tissu économique génère une demande constante de surfaces. Ainsi, le marché immobilier allemand englobe une grande variété de segments résilients, qu'il s'agisse de bureaux, de logistique, de commerce ou d'immeubles résidentiels. Cette diversification permet au marché de mieux résister aux fluctuations économiques.

À titre de comparaison, l'Allemagne a enregistré 34,3 milliards d'euros de transactions en 2024, contre 18,1 milliards d'euros pour la France et 14,0 milliards d'euros pour l'Espagne.



SOURCE : BNP Paribas Real Estate, 1S 2025



Consolidation de l'activité immobilière

Après une hausse marquée de 21 % des volumes investis en 2024, l'activité du marché immobilier allemand s'est stabilisée au 1^{er} semestre 2025, marquant une phase de consolidation après une année dynamique. Au 1^{er} semestre 2025, le volume investi a atteint environ 11,4 milliards d'euros, en léger repli, comparé à la même période en 2024, et en dessous de la moyenne observée sur les dix dernières années. Cette tendance s'explique essentiellement par la hausse des taux d'intérêt et des coûts de financement, qui ont conduit les investisseurs à adopter une attitude plus prudente.

Malgré ce contexte, les fondamentaux du marché restent solides.

Ajustement puis stabilisation des rendements

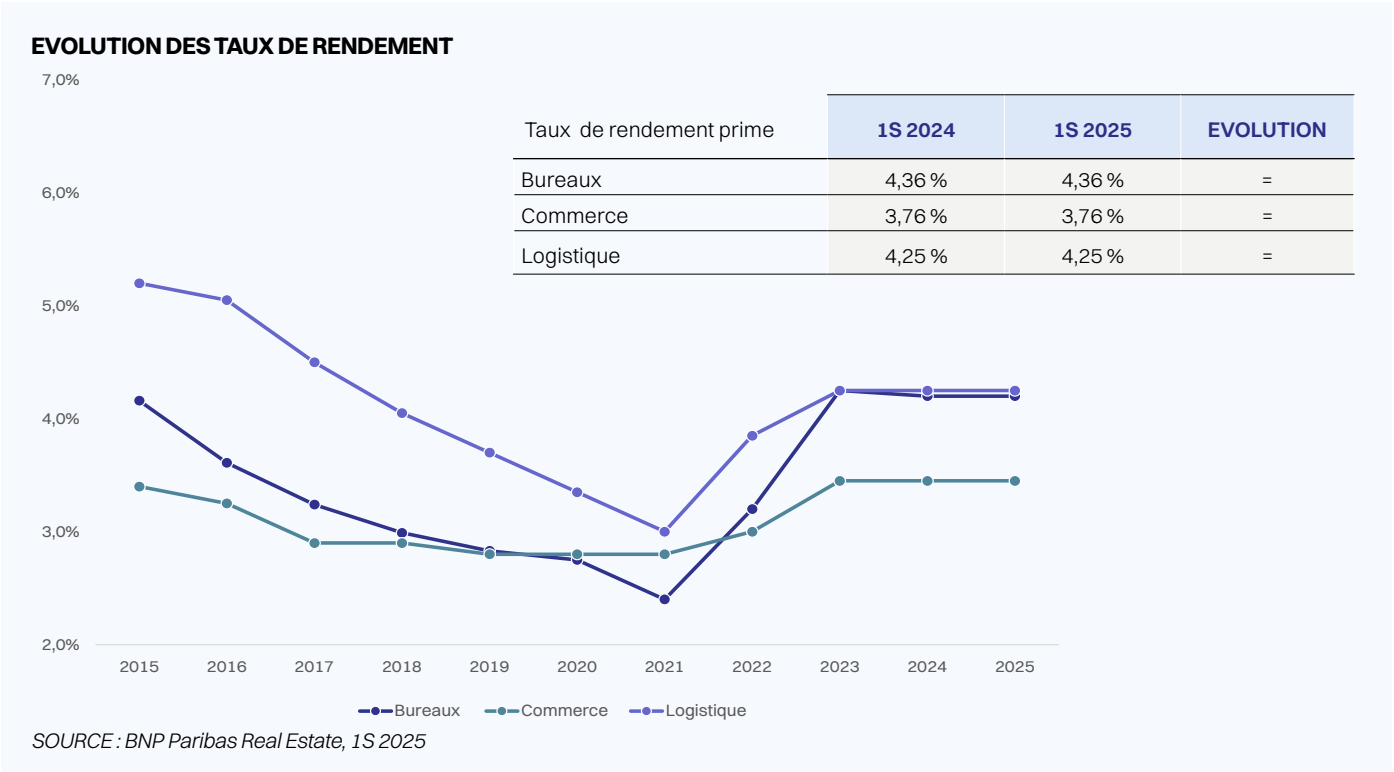
D'autre part, la stabilisation des taux souligne la capacité du marché à se réguler. En effet, après une année 2023 marquée par une décompression nette et progressive, la plupart des taux de rendement « primes » se sont ajustés de manière plus modérée en 2024 et sont restés stables en 2025.

Cette phase d'ajustement plus rapide que dans d'autres pays européens est un atout et participe à faire de l'Allemagne un marché toujours aussi attractif pour les investisseurs étrangers. Cette attractivité s'explique aussi par la transparence du marché allemand, la solidité de son cadre juridique et la diversité des profils de biens en typologie comme en niveau de risque.

Ainsi, bien que l'économie allemande ait traversé une période difficile sur les deux dernières années, sa place dans l'économie européenne et mondiale demeure importante, tandis que son influence politique devrait s'accroître au gré du sursaut de l'Europe en matière de défense.

Les mesures prises pour renforcer les investissements seront déterminantes pour assurer une croissance durable dans les années à venir. Dans cette perspective, le marché immobilier allemand devrait directement bénéficier de ces avancées.

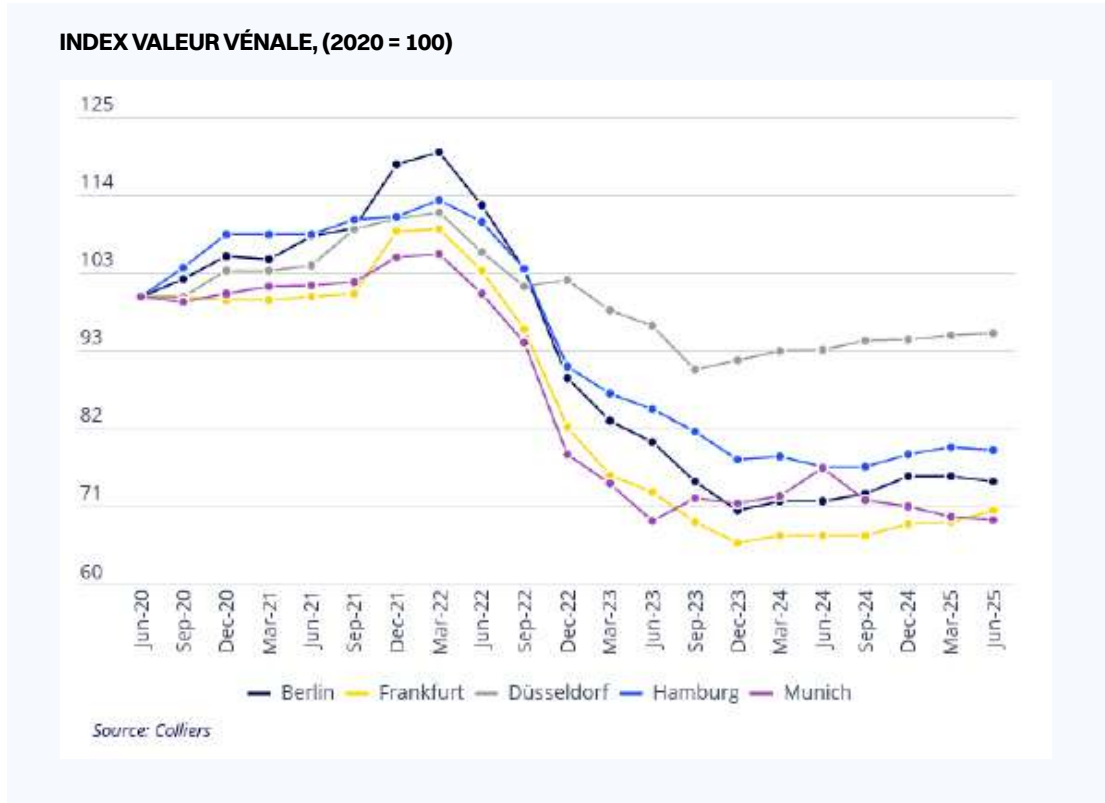
Les mesures protectionnistes récemment mises en place par les États-Unis devraient à nouveau mettre à mal le commerce international à court terme, et la prudence reste donc de mise, mais l'Allemagne regarde vers l'avant et semble décidée à tirer profit du contexte pour se réinventer.



Un marché sous pression

L'environnement de financement s'est considérablement durci, rendant les conditions d'emprunt plus complexes pour de nombreux acteurs. Cette situation ouvre la voie à des ventes sous contrainte, en particulier pour les immeubles nécessitant d'importants travaux ou mal positionnés sur le plan ESG.

Pour les investisseurs disposant de liquidités, cela représente une fenêtre d'opportunité rare pour acquérir des actifs à prix décotés, dans un marché temporairement déséquilibré. En parallèle, les propriétaires exposés à la dette sont contraints d'arbitrer ou de céder.



Vers une reprise progressive et les relais de croissance

Si l'environnement monétaire se stabilise, les conditions semblent réunies pour une reprise progressive de l'activité d'investissement dès le second semestre 2025. Les actifs respectant les normes ESG et les attentes des utilisateurs devraient être les premiers à profiter de ce redémarrage. La transformation des immeubles existants devient un enjeu central, et la rénovation ainsi que la réinvention du parc immobilier apparaissent comme des leviers stratégiques pour restaurer leur valeur.

Dans ce contexte, le plan de relance allemand pourrait également stimuler l'intérêt pour d'autres classes d'actifs en encourageant les investissements dans les infrastructures et la modernisation des bâtiments, créant ainsi des opportunités concrètes pour les investisseurs.

La logistique bénéficie de l'essor de l'e-commerce, de la relocalisation industrielle et des investissements publics dans les réseaux de transport, offrant une demande structurelle et durable. Les actifs industriels profitent des amortissements accélérés et des aides fiscales, incitant les entreprises à moderniser leurs sites et à adopter des installations connectées et durables. Le retail, notamment les retail parks et les surfaces de proximité, tire parti du repositionnement des enseignes et de la stabilité de la consommation locale. Enfin, le secteur digital, avec les data centers et hubs numériques, connaît une croissance rapide grâce aux investissements dans le cloud souverain, l'intelligence artificielle et les infrastructures numériques, consolidant son rôle stratégique.

Le marché locatif tertiaire



SOURCE : BNP Paribas Real Estate, 1S 2025

Les utilisateurs privilégient qualité et flexibilité

La demande locative évolue. On observe un rééquilibrage clair de la demande : la flexibilité, la qualité des environnements de travail et la durabilité sont devenues prioritaires. Les entreprises revoient à la baisse leurs besoins en surfaces, tout en exigeant davantage de qualité, de flexibilité, d'accessibilité et de durabilité (performance énergétique). Cette évolution renforce la polarisation du marché entre les actifs « prime » et le reste du parc : les immeubles modernes, bien situés, qui tirent leur épingle du jeu, et les bâtiments plus anciens ou mal positionnés, qui peinent à séduire.

Après une phase de forte demande avant la crise financière, le marché a connu une reprise solide entre 2010 et 2017, avec une vacance qui est descendue très bas (autour de 3,5 % en 2019). Ensuite, les chocs exogènes, comme la pandémie et la hausse des incertitudes économiques, ont entraîné une remontée du taux de vacance et une demande moins soutenue. Au cours du 1er semestre, la demande placée a atteint 1,4 million de m², en progression de 5 % sur un an.

Sur la période 2025-2029, les prévisions font état d'une tendance à la stabilisation, accompagnée d'une reprise progressive. La demande placée devrait se situer entre 2,5 et 3 millions de m², soit un niveau proche de la moyenne de long terme.

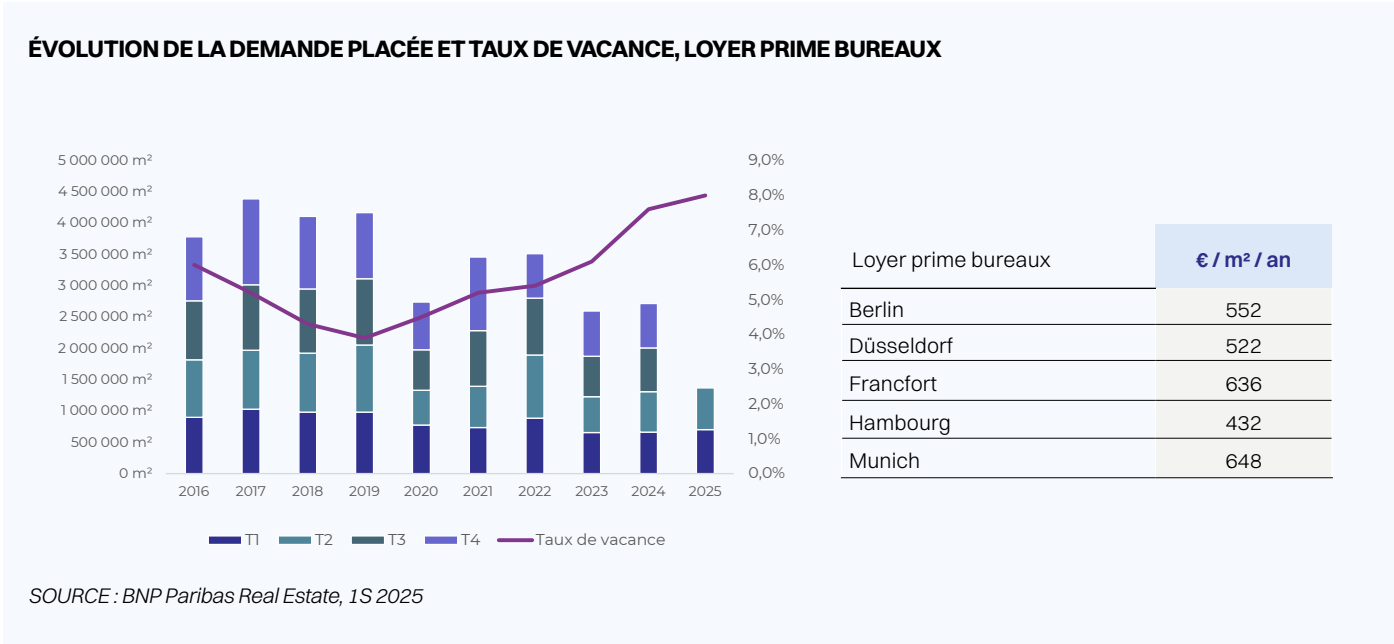
Une vacance en hausse, mais des marchés à plusieurs vitesses

Les taux de vacance sont orientés à la hausse dans les principales métropoles allemandes, avec toutefois des disparités selon les villes.

À Berlin, le taux atteint 5,1 %, contre 9,5 % à Francfort et 6,4 % à Munich. Malgré un recul global de la demande placée (-18 % en 2023), les centres-villes conservent leur attractivité, surtout pour les immeubles récents.

La montée de la vacance s'explique en grande partie par le « flight to quality », soit la désaffection progressive pour les bureaux standards, moins adaptés aux nouveaux usages. Selon les projections, les taux de vacance devraient reculer à environ 6,1 % pour le marché global et à 4,2 % dans les quartiers centraux, d'ici à 2029.





Eurovalys, 10 ans d'histoire en bref

Lancée en 2015 et gérée par Advenis REIM, Eurovalys est une SCPI d'entreprise à capital variable qui a fait le choix stratégique d'investir exclusivement en Allemagne. Grâce à son organisation fédérale et à ses sept grandes métropoles régionales – le « Big 7 » (Berlin, Hambourg, Munich, Francfort, Düsseldorf, Stuttgart et Cologne) – le pays offre une diversité géographique et sectorielle unique, permettant de répartir le risque locatif et de capter des opportunités variées.

Au fil des années, Eurovalys s'est imposée comme une référence pour les investisseurs souhaitant diversifier leur patrimoine hors de France. Elle réunit aujourd'hui près d'1 milliard d'euros de capitalisation, plus de 16 000 associés et un patrimoine de 36 immeubles totalisant plus de 450 000 m² de surfaces locatives. Majoritairement composés de bureaux modernes situés dans les grandes métropoles, ces actifs sont loués à des locataires de premier plan issus de secteurs variés (industrie, télécommunications, services, automobile, aéronautique...), dont une majorité affiche un chiffre d'affaires supérieur au milliard d'euros annuel.

Fidèle à son positionnement long terme, Eurovalys mène également des projets de transformation et d'arbitrage créateurs de valeur, tout en renforçant l'intégration des critères ESG. Labellisée ISR depuis 2022 (label renouvelé en 2025), la SCPI a déjà engagé des actions concrètes : alimentation des actifs en électricité verte, certifications environnementales reconnues et équipements favorisant la mobilité durable.

Eurovalys illustre ainsi la capacité d'Advenis REIM à combiner l'expertise locale, la sélection rigoureuse des actifs et un engagement durable pour proposer aux épargnants une solution d'investissement européenne solide et résiliente.

En quelques chiffres, la SCPI Eurovalys c'est ⁽¹⁾ :

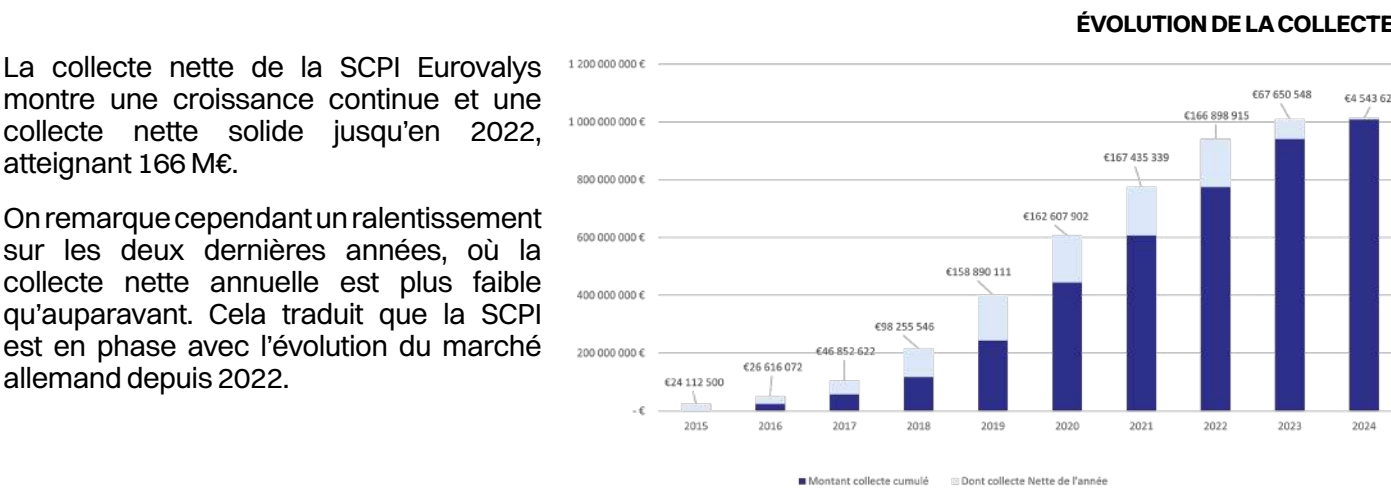
951 m€ de capitalisation

16 151 associés

36 actifs sous gestion

201 locataires

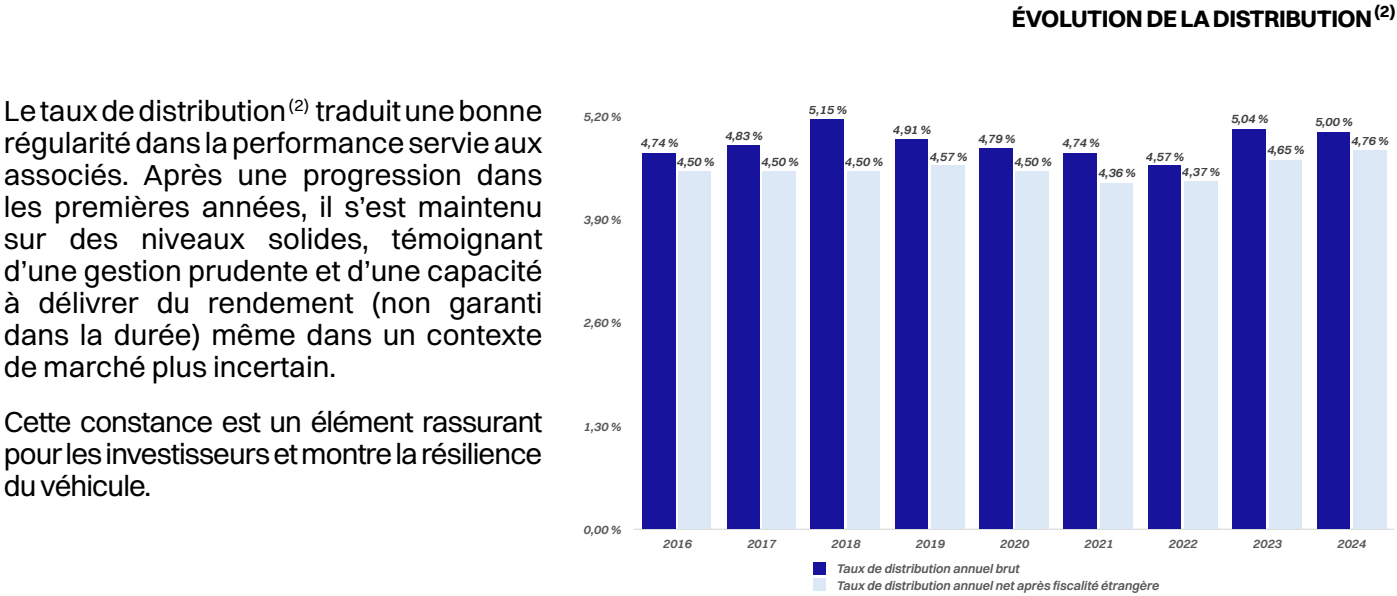
454 450 m² de surfaces locatives



⁽¹⁾ Chiffres au 30/06/25 - ils peuvent être arrondis

Le FIA adopte une approche de durabilité dite « best-in-progress » visant l'amélioration globale de son portefeuille. L'analyse ESG repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité/qualité des données collectées.

Les label ISR de la SCPI ont été décernés par AFNOR Certification. Il est valable : SCPI Eurovalys (23/02/2025 – 22/02/2028). SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Les performances ESG passées ne préjugent pas des performances futures.



Le taux de distribution ⁽²⁾ traduit une bonne régularité dans la performance servie aux associés. Après une progression dans les premières années, il s'est maintenu sur des niveaux solides, témoignant d'une gestion prudente et d'une capacité à délivrer du rendement (non garanti dans la durée) même dans un contexte de marché plus incertain.

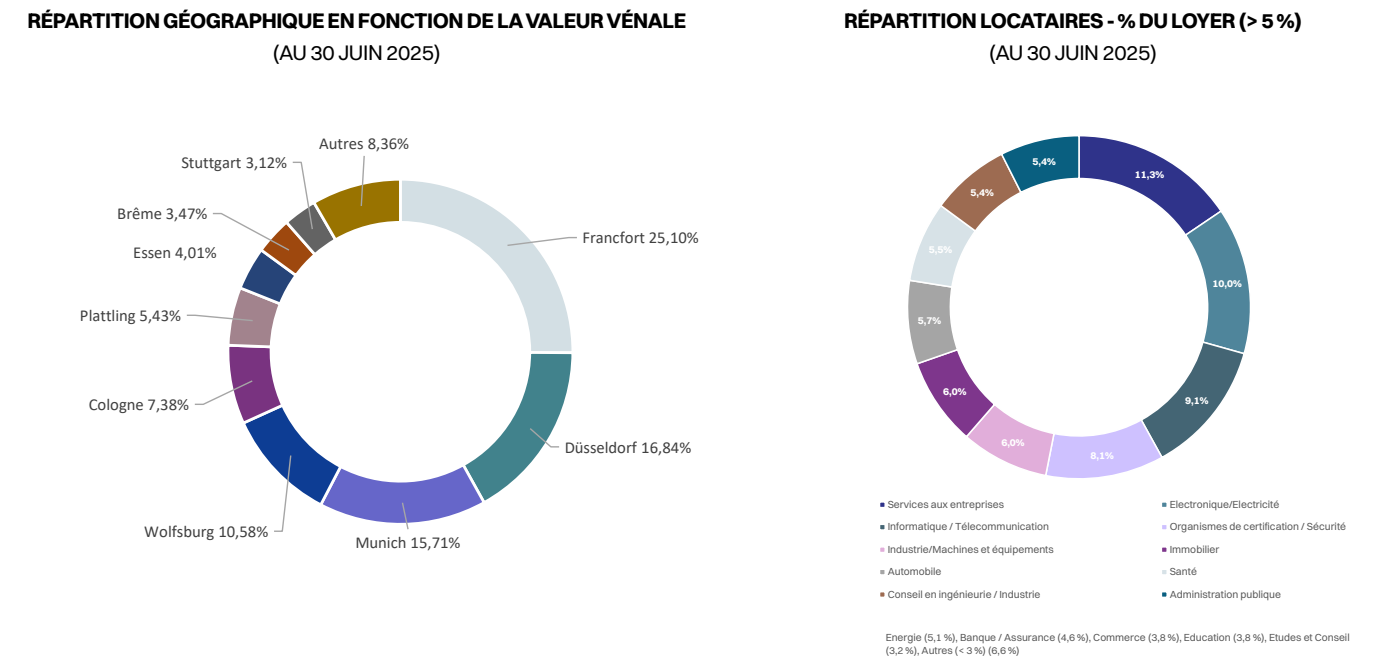
Cette constance est un élément rassurant pour les investisseurs et montre la résilience du véhicule.

Le taux de rendement interne (TRI) 9 ans d'Eurovalys est de 3,99%. Le TRI indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (10 ans ici) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

⁽²⁾ Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription, soit 960 €. En 2023, ce taux était de 5,04 %, en 2022 de 4,57 % et en 2021 de 4,74 %. Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée. Hypothèse non garantie : la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer. Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée.

Prélèvements fiscaux et sociaux sur les produits financiers en France et impôts payés en Espagne. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et le pays concerné. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé, le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.





La répartition géographique et sectorielle d'Eurovalys illustre la décentralisation allemande et la diversité des opportunités d'investissement qu'elle offre. La SCPI s'appuie sur un portefeuille équilibré, à la fois en termes de localisation et de typologie d'activités, ce qui contribue à réduire le risque locatif et à maintenir la performance dans la durée. Eurovalys cible en priorité des locataires solides, dont l'indice CREFO moyen en 2024 est de 195,74, équivalent en moyenne à une notation AAA-BBB de Standard & Poor's. La majorité d'entre eux réalise plus d'un milliard d'euros de chiffre d'affaires annuel, à l'image de groupes internationaux tels que Bosch, Telefonica, Lufthansa, TK Elevator, Aon, Hyundai ou Linde.

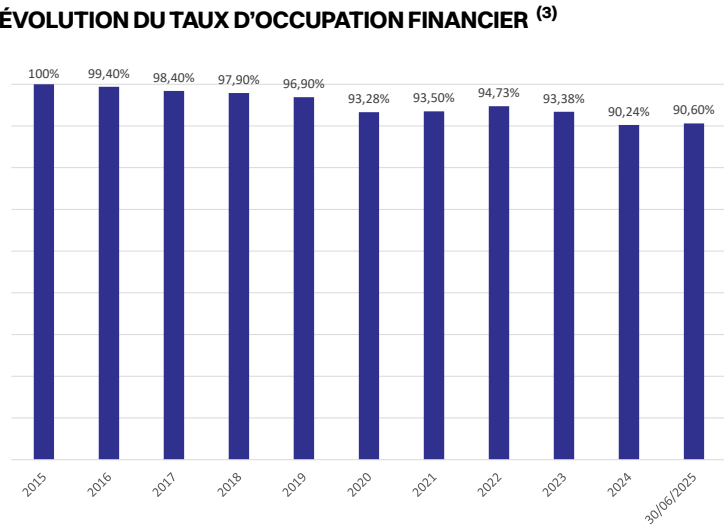


La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

Malgré les défis liés à la crise sanitaire, notre SCPI a montré une grande résilience. Les loyers encaissés ont connu une progression continue (+ 12 % entre 2022 - 2024), reflétant à la fois l'augmentation de la valeur locative du portefeuille et la capacité à intégrer de nouveaux actifs performants. Le taux d'encaissement reste très élevé et stable, témoignant de la qualité de la gestion locative et de la solidité des locataires.

En parallèle, notre SCPI continue ses actions d'asset management pour améliorer et transformer ses surfaces et les rendre plus attractives pour nos futurs locataires et ainsi faire progresser le taux d'occupation financier. En effet, ce dernier a montré une grande stabilité sur plusieurs années. Même si ce taux a connu une légère baisse, notamment avec les impacts du Covid, il reste élevé, supérieur à 90 %, et une durée moyenne des baux de 5,70 ans, signe que les locataires sont fiables et que le portefeuille continue de générer des revenus stables.

Cette combinaison d'un flux locatif croissant et d'une occupation solide, renforce la résilience et l'attractivité de notre SCPI dans un environnement économique en constante évolution.



Eurovalys poursuit une gestion active et stratégique afin de développer et valoriser son portefeuille. En 2024, la SCPI a acquis deux actifs « light industrial » en Bavière et en Saxe-Anhalt, représentant 12 500 m², sécurisés par des baux fermes de 20 ans avec des locataires de premier plan. Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie de diversification du portefeuille, tout en offrant une visibilité solide sur des revenus locatifs durables et bien positionnés pour le long terme.

L'asset management reste au cœur des priorités, avec près de 42 000 m² reloués sur l'année 2024. Parmi les nouvelles signatures, on peut citer Sonova, leader suisse des solutions auditives, qui s'est installé sur 3 649 m² à Hanovre. La SCPI a également procédé à la cession d'un actif à Norderstedt, près de Hambourg, générant une plus-value brute d'environ 40 % par rapport au prix d'acquisition. Ces opérations témoignent de notre capacité à attirer des locataires de renom et à relouer des surfaces importantes, contribuant ainsi à renforcer la solidité de notre portefeuille ⁽⁵⁾.

Eurovalys a par ailleurs réalisé des projets de transformation et de développement. À Brême, des bureaux ont été convertis en école. Ces espaces, précédemment loués à Siemens, ont été transformés pour accueillir une école dans le cadre d'un bail de 20 ans. A Plattling, l'extension d'un laboratoire de 4 400 m² a été livrée, accompagnée d'un renouvellement de bail de longue durée. Ces réalisations montrent la volonté d'adapter les actifs aux besoins des locataires tout en diversifiant les usages.

Enfin, la SCPI s'inscrit dans une stratégie de long terme qui repose sur quatre axes : accompagner ses locataires dans l'évolution de leurs espaces et leurs besoins, diversifier le portefeuille (notamment dans l'industriel et les bureaux), identifier des opportunités d'arbitrage et intégrer pleinement les enjeux ESG pour une gestion durable du patrimoine.

Grâce à cette approche proactive et à la solidité du marché immobilier allemand, Eurovalys maintient une performance de qualité, affichant un taux de distribution net de fiscalité étrangère⁽⁴⁾ parmi les plus compétitifs du marché des SCPI (non garanti).

⁽³⁾ 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. 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).

⁽⁴⁾ Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division entre le dividende net, après fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France, 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 1er janvier de l'année N.

⁽⁵⁾ La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

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

NOS REALISATIONS EN ASSET MANAGEMENT

Brême : transformation de bureaux en école et salle de sport



- Transformation et diversification : bureaux à Brême réaménagés pour accueillir une école (bail 20 ans) et une salle de sport (bail 13 ans).
- 100 % de l'actif loué : stabilité des revenus assurée grâce à des locataires publics et privés de qualité.
- Stratégie proactive : adaptation des biens aux besoins variés, valorisation du portefeuille et renforcement de la position d'Advenis REIM sur le marché allemand.

Platting : Extension d'un site technologique de dernière génération



- Extension stratégique : 4 400 m² ajoutés à un site technologique de dernière génération dédié aux services d'essai et d'inspection, à Platting, Bavière, portant le site à 16 700 m².
- Locataire de qualité et bail long terme : société internationale de certification, bail ferme de 20 ans, stabilité des revenus assurée.
- Diversification et innovation : premier développement majeur de 2024 pour Eurovalys, renforçant la présence dans l'immobilier technique et la stratégie proactive d'Advenis REIM.

Décarbonation et énergie

Le mix énergétique Allemand, c'est-à-dire l'éventail de combustibles qui servent à produire l'électricité, est très carboné notamment à cause de sa dépendance au charbon et au gaz : 347g CO éq/kWh au 10/09/2025 selon le site électricity maps (contre 18g CO éq/kWh en France à la même date) il y a donc un fort intérêt de recourir à l'électricité verte.

Au 30/06/2025, 32 des 36 actifs du fonds Eurovalys disposent d'un contrat d'électricité renouvelable à minima dans leurs parties communes.

Nouveauté réglementaire : ordonnance n° 2024-662 possibilité pour les SCPI de détenir , louer et exploiter en direct tout procédé de production d'énergies renouvelables comme des panneaux photovoltaïques.



Mobilité durable

Décarbonation des mobilités des locataires, répondent aux attentes RSE des entreprises, s'adapte aux mutations urbaines.

Bornes de recharge pour véhicules électriques : enjeu stratégique en Europe et en Allemagne, inscrit dans la réglementation nationale.

Performances du fond Eurovalys : 26/36 actifs équipés, dont 24 avec un nombre supérieur aux obligations légales au 30/06/2025.

34/36 actifs disposent d'espaces dédiés au stationnement des vélos au 30/06/2025.

Certifications environnementales

Labels reconnus : BREEAM, LEED, DGNB, ... : attestent de la performance énergétique, du bien être des occupants, de la gestion de l'eau et de la biodiversité.

Évaluation multi-critères, réponse aux attentes RSE des entreprises, garantie d'un bon niveau de prestation pour les locataires.

Performance Eurovalys : 12 /26 immeubles certifiés au 30/06/2025, dont 9 certifications BREEAM-in-use obtenues entre 2024 et 2025.

Un marché allemand en transformation, des opportunités à saisir

L'Allemagne bénéficie actuellement d'une reprise soutenue, portée par des investissements publics et privés massifs pour les dix prochaines années, visant à moderniser les infrastructures et à soutenir l'économie. Ces initiatives auront un impact positif sur le marché immobilier, en soutenant la demande, avec un intérêt particulier pour les bureaux, le segment industriel, secteurs particulièrement dynamiques et porteurs.

Pour la SCPI, ce contexte contribue à la stabilité du portefeuille et un taux d'occupation financier qui reste à un niveau élevé, offrant une visibilité sur des revenus locatifs durables et bien positionnés pour le long terme. La relance allemande crée également des opportunités pour des investissements ciblés et des arbitrages permettant de renforcer la diversification et la performance du portefeuille.

En résumé, Eurovalys se positionne comme un acteur solide et résilient, capable d'accompagner la transformation du marché immobilier allemand tout en poursuivant sa stratégie de diversification et d'amélioration de la durabilité des actifs à long terme.



Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans cette étude ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2025 jusqu'au 22/02/2028. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés. L'analyse ESG réalisée repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

À PROPOS DE LA SCPI EUROVALYS

SCPI d'entreprise à capital variable, labellisé ISR le 23 février 2022 par AFNOR Certification (validité jusqu'au 22/02/2028) 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. Dépositaire : CACEIS Bank. Code ISIN : SCPI00004069. 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 ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ 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. Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures.

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 en 2015) et Elialys (Europe du Sud en 2019), de la SC Advenis Immo Capital (une Unité de Compte disponible uniquement en assurance-vie en 2021) et enfin de la SCPI Eden (européenne et diversifiée en 2024, sans de frais de souscription ⁽¹⁾.

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 ⁽²⁾.

Au 30 juin 2025, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise plus de 1,2 Md€ (3) et près de 90 % des encours sous gestion investis en Allemagne et en Espagne. Elle détient par le biais de ses fonds 101 immeubles, accompagne quotidiennement 558 locataires.

⁽¹⁾ D'autres frais peuvent s'appliquer. Notamment des frais de gestion, des frais d'acquisition ou de cession et des frais de retrait en cas de retrait des parts détenues depuis moins de 5 ans révolus.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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.



SCPI Eurovalys



SCPI Eurovalys

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS PARIS N°810 135 632
VISA SCPI N°18-24 du 24/07/2018
Dépositaire : CACEIS Bank
Code ISIN : SCPI00004069

Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899
Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899

