

Gestion active en Allemagne : la SCPI Eurovalys cède un actif de bureaux à Brême

Advenis REIM annonce la cession par la SCPI [Eurovalys](#) d'un actif de bureaux situé à Brême, en Allemagne. L'immeuble de 10 550 m² a été cédé pour 33,6 M€ à un fonds d'investissement suédois spécialisé dans les actifs immobiliers de santé et de l'éducation, après reconversion des anciens bureaux de Siemens en un ensemble multi-usages accueillant une école, assorti d'un bail de 20 ans signé avec la Ville de Brême. Cette opération, née d'une gestion active menée sur le terrain avec le support des équipes locales d'Advenis, s'est conclue à un prix supérieur au prix d'acquisition.

Une opération qui génère une plus-value brute de près de 8 M€, qui sera en partie redistribuée à nos associés en fin d'année.

Un marché allemand résilient mais exigeant, qui valorise le travail sur les actifs

Après plusieurs années de stagnation, l'économie allemande montre des signes de redressement, portée par un vaste programme d'investissements publics d'environ 500 milliards d'euros sur 10 à 12 ans ¹. La croissance du PIB, de 0,2 % en 2025, est attendue à 0,6 % en 2026 ².

Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise se normalise progressivement : 12,3 milliards d'euros investis au 1^{er} semestre 2026, soit une hausse de + 8 % sur un an ³. La reprise demeure toutefois sélective, concentrée sur le core et les actifs de qualité. La stabilisation des taux de rendement prime en bureaux se poursuit, de ce fait, la performance immobilière repose désormais sur des leviers opérationnels : qualité des emplacements, exigences environnementales et visibilité des revenus locatifs³.

C'est précisément ce qui rend déterminante la capacité d'une société de gestion à intervenir directement sur ses actifs. Dans cet environnement, le portefeuille de la SCPI [Eurovalys](#) démontre sa résilience, et cette cession illustre la façon dont la valeur se crée désormais : par l'asset management au quotidien sur les actifs immobiliers (proximité et accompagnement de nos locataires, réalisation de travaux d'amélioration, apport de services supplémentaires, transformation d'usage...), et non plus uniquement par les évolutions du marché.

Brême - une gestion active « à double détente » : repositionnement puis cession

Acquis en novembre 2016, l'actif d'une surface de 10 550 m² accueillait des bureaux occupés par Siemens. À la suite du départ du locataire en décembre 2023, les équipes d'Advenis REIM avec l'accompagnement des équipes techniques d'Advenis Germany, ont engagé une démarche de repositionnement en deux temps :

- La **transformation** du bâtiment pour un changement d'usage : à l'issue d'un sondage des besoins de la Ville de Brême, les anciens bureaux ont été restructurés en espaces multi-usages. La livraison est intervenue en septembre 2024, avec 7 000 m² loués à la Ville de Brême pour une école dans le cadre d'un bail de 20 ans.
- La cession de l'actif à un fonds d'investissement suédois spécialisé dans la santé et l'éducation. Le prix de cession, de 33,6 M€, est supérieur au prix d'acquisition de l'actif ainsi qu'à sa valeur d'expertise au 31 décembre 2025, et génère une **plus-value brute de près de 8 M€ après retraitement des frais et travaux de transformation du bâtiment**.

Les indicateurs clés de l'opération :

- **Localisation** : Universitätsallee 16, Brême (Allemagne)
- **Typologie** : Bureaux / École
- **Surface** : 10 550 m²
- **Date d'acquisition** : Novembre 2016



Une gestion dynamique rendue possible par la présence locale du Groupe

Cette opération illustre l'apport de la **présence locale** du Groupe Advenis en Allemagne, où il est implanté depuis plus de 20 ans à travers la filiale **Advenis Germany** qui compte 20 collaborateurs à Francfort, dont 2 techniciens / architectes et 5 property managers.

Les équipes locales ont joué un rôle important dans cette opération, en appui des équipes de gestion, à travers :

- le **suivi des travaux** de restructuration de l'immeuble ;
- la relation avec les acteurs locaux, rendue possible par leur **connaissance** fine du tissu économique et de l'administration publique locale ;
- et, plus largement, la **relation de proximité avec les locataires**, et le suivi des immeubles dans le cadre notamment du **plan de travaux ESG** lié au label ISR renouvelé en 2025, soit la quatrième année de labellisation de la SCPI.

Eurovalys : 10 ans au cœur du premier marché immobilier européen

Lancée en juillet 2015, la SCPI [Eurovalys](#) a fait le pari de l'Allemagne, la 1^{ère} puissance économique et 1^{er} marché immobilier de la zone euro⁴. Elle cible des immeubles tertiaires diversifiés (bureaux, locaux d'activités, commerces, éducation...) situés dans les villes majeures d'Allemagne (Big 7), loués sur le long terme à des locataires sélectionnés selon des critères de solidité financière. Même si les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et que le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse, la SCPI [Eurovalys](#) distribue des revenus réguliers à ses associés depuis sa création.

¹ [Les Echos](#)

² [Commission européenne — Surveillance économique des États membres de l'UE, Perspectives 2026 & 2027](#)

³ [BNP Research - 2T 2026](#)

⁴ [BNP Research - 1T 2026](#)

L'actif en images



Avertissements

*Un investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité et un risque de perte en capital. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer à la documentation réglementaire de la SCPI, disponible sur www.advenis-reim.com, avant de prendre toute décision finale d'investissement. **Les performances (tout comme la situation financière d'un locataire) passées ne préjugent pas des performances futures.** Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêts de la société de gestion est disponible sur son site internet et la politique complète sur demande.*



À propos de la SCPI Eurovalys

SCPI d'entreprise à capital variable classée article 8 au sens du Règlement Disclosure, 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. 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.

À propos d'Advenis REIM

Advenis REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Inovalis Advenis, acteur global de l'investissement et de la gestion immobilière en Europe, qui 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 lesancements 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, avec une structure de frais repensée ⁽¹⁾ en 2024).

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 2026, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise plus d'1,3 Mds€ ⁽³⁾ et 100 % des encours sous gestion sont investis en Europe hors France pour ses SCPI ouvertes à la commercialisation. Elle détient par le biais de ses fonds 108 immeubles, accompagne quotidiennement 247 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.

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

