

## La SCPI Eurovalys continue sa gestion active en cédant un actif de bureaux à Norderstedt, près de Hambourg

Après la cession d'un actif de bureaux à Brême début septembre, Advenis REIM poursuit la gestion active du patrimoine de la SCPI Eurovalys en Allemagne avec une deuxième cession : celle d'un ensemble de bureaux situé à Norderstedt, dans la région de Hambourg. La municipalité a fait le choix d'acquérir elle-même l'immeuble pour 28,9 M€ afin d'y installer sa nouvelle mairie. Née d'une gestion active menée sur le terrain avec le support des équipes locales d'Advenis, l'opération s'est conclue à un prix supérieur au prix d'acquisition de l'actif.

### Norderstedt, une cession née de la gestion active de l'immeuble en lien avec la municipalité locale

Acquis en **avril 2021**, l'ensemble immobilier de Norderstedt développait à l'origine **20 876 m<sup>2</sup>** de bureaux, répartis en deux bâtiments et loués notamment à plusieurs filiales de Lufthansa. L'opération trouve son origine dans le travail d'asset management mené avec l'équipe de **Advenis Germany**, en Allemagne. C'est dans ce cadre que des contacts ont été noués avec la municipalité de Norderstedt, qui a décidé d'acquérir la totalité des deux immeubles pour y installer sa nouvelle mairie.

Ce travail d'asset management s'est traduit par :

- La **séparation** des deux bâtiments existants, la partie la plus ancienne étant vacante ;
- La **cession séparée** des deux immeubles avec une première transaction finalisée en 2024 ayant déjà généré une plus-value, puis la vente de la seconde partie, d'une surface de 16 364 m<sup>2</sup>, concrétisée en 2026 ;
- Enfin, la préparation de la **sortie du locataire** en place sur la partie récente, afin de permettre à la municipalité d'occuper les lieux.

Cette dernière opération a généré une **plus-value brute de plus de 485 000 €**.

### Les indicateurs clés de l'opération :

- **Localisation** : Norderstedt, région de Hambourg (Allemagne)
- **Typologie** : Bureaux
- **Surface** : 16 364 m<sup>2</sup>
- **Date d'acquisition** : Avril 2021
- **Prix de cession** : 28,9 M€

### 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 :

- **l'accompagnement technique** de l'opération, notamment lors de la séparation des deux bâtiments ;
- 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, le suivi des immeubles et la recherche de **nouveaux locataires**, 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.

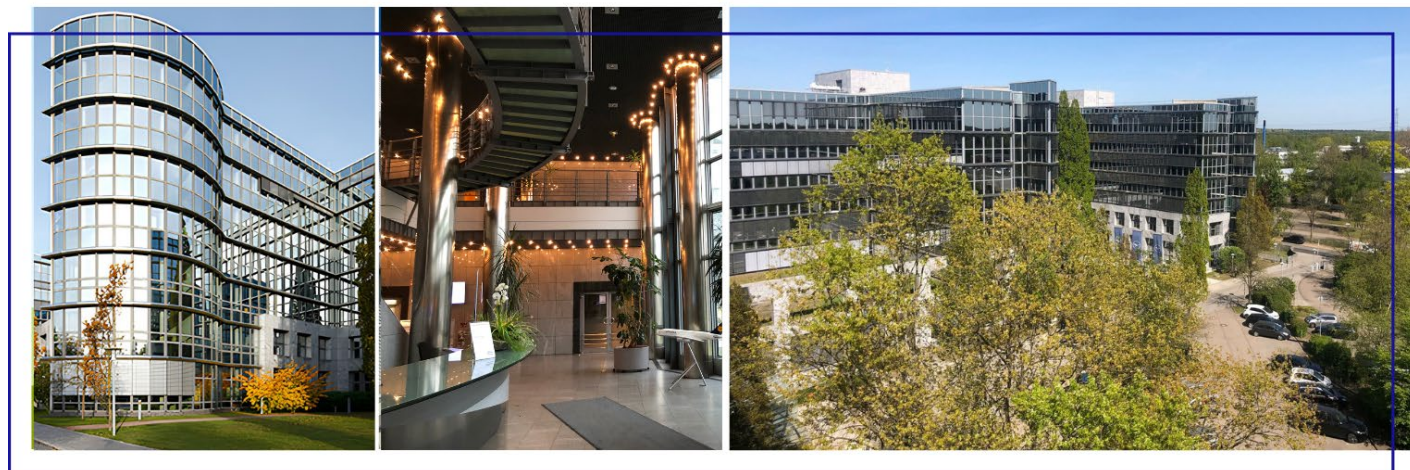


## Eurovalys : 10 ans au cœur du premier marché immobilier européen

Lancée en juillet 2015, la SCPI [Eurovalys](#) a fait le pari de l'Allemagne, la 1<sup>ère</sup> puissance économique et 1<sup>er</sup> marché immobilier de la zone euro<sup>1</sup>. 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.

<sup>1</sup> [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](http://www.advenis-reim.com), avant de prendre toute décision finale d'investissement. **Les performances (tout comme la situation financière d'un locataire) et les cessions 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 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, avec une structure de frais repensée <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)</sup>.

Au 30 juin 2026, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise plus d'1,3 Mds€ <sup>(3)</sup> 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.

*<sup>(1)</sup> 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.*

*<sup>(2)</sup> 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.*

*<sup>(3)</sup> 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](http://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](mailto:advenis@shan.fr)**

Lucas Hoffet - Consultant Shan - [lucas.hoffet@shan.fr](mailto:lucas.hoffet@shan.fr) - 06 16 04 64 61

Cécile Soubelet - Directrice Conseil Shan - [cecile.soubelet@shan.fr](mailto:cecile.soubelet@shan.fr) - 06 12 94 05 66

