



INSIGHT GERMANY PULSE :

Une reprise encore progressive



Septembre 2026
#1

Eurovalys, plus de 10 ans d'histoire...

Lancée en 2015 et gérée par Advenis REIM, Eurovalys est une SCPI d'entreprise à capital variable investie dans l'immobilier d'entreprise en Allemagne.

Son positionnement repose sur une implantation diversifiée au sein des principales métropoles économiques du pays, notamment le « Big 7 » – Berlin, Hambourg, Munich, Francfort, Düsseldorf, Stuttgart et Cologne.

Dans un marché immobilier en phase d'ajustement, notre stratégie peut également se traduire par des opérations de transformation, de repositionnement ou d'arbitrage.

À travers cette note, Advenis REIM propose une analyse des principales tendances macroéconomiques et immobilières du premier semestre 2026, afin de mettre en exergue sa vision des dynamiques et les évolutions du marché allemand.

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

951 m€ de capitalisation

201 locataires

16 342 associés

454 450 m² de surfaces locatives

36 actifs sous gestion

90,92 % taux d'occupation financier⁽²⁾



⁽¹⁾ Chiffres au 30/06/2026

⁽²⁾ indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il est calculé en fonction des loyers. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et 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 loué, pour la période considérée.



Ceci est une communication publicitaire. Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité et un risque de perte en capital et doit être envisagé comme un investissement de long terme. Veuillez-vous référer à la documentation réglementaire de chaque fonds, disponible sur www.advenis-reim.com, et tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Selon la Commission Européenne, l'économie allemande amorce une reprise graduelle après deux années de récession et une croissance limitée à 0,2 % en 2025. L'activité devrait progresser de 0,6 % en 2026 puis de 0,9 % en 2027, portée principalement par le soutien budgétaire de l'État. La réforme du cadre budgétaire adoptée en 2025 favorise une montée en puissance des investissements publics, notamment dans les infrastructures et la défense.

La consommation des ménages reste pénalisée à court terme par la remontée des prix de l'énergie, qui réduit le pouvoir d'achat et entretient un climat d'incertitude. Une amélioration est toutefois attendue en 2027, soutenue par une progression des salaires réels et un environnement économique plus favorable. L'investissement privé demeure en revanche contraint par des conditions de financement encore restrictives et par des coûts de construction élevés, retardant notamment la reprise du secteur résidentiel.

Le marché du travail fait preuve d'une relative résilience malgré le ralentissement économique. Le taux de chômage resterait proche de 4 % sur l'horizon de prévision, les créations d'emplois dans les services compensant en partie les pertes observées dans l'industrie.

Après un ralentissement à 2,3 % en 2025, l'inflation devrait remonter à 2,9 % en 2026 sous l'effet de la hausse des prix de l'énergie, avant de refluer légèrement à 2,7 % en 2027. Enfin, la politique budgétaire plus expansionniste se traduira par une dégradation des finances publiques, avec un déficit attendu à 3,7 % du PIB en 2026 puis 4,1 % en 2027, tandis que la dette publique poursuivra sa progression, tout en restant sur des niveaux de l'ordre de 65 % en 2026.

PERSPECTIVES 2026

CROISSANCE DU PIB
0,6 %
INFLATION
2,9 %
CHÔMAGE
4,0 %
SOLDE BUDGÉTAIRE (% DU PIB)
-3,7 %
DETTE PUBLIQUE (% DU PIB)
65,8 %



PERSPECTIVES 2027

CROISSANCE DU PIB
0,9 %
INFLATION
2,7 %
CHÔMAGE
3,9 %
SOLDE BUDGÉTAIRE (% DU PIB)
-4,1 %
DETTE PUBLIQUE (% DU PIB)
68,0 %

Source : Commission Européenne

https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages-including-country-reports/germany/economic-forecast-germany_en

Ceci est une communication publicitaire. Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité et un risque de perte en capital et doit être envisagé comme un investissement de long terme. Veuillez-vous référer à la documentation réglementaire de chaque fonds, disponible sur www.advenis-reim.com, et tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Le marché allemand de l'investissement en immobilier d'entreprise poursuit son redressement au premier semestre 2026, même si le rythme des transactions s'est modéré au deuxième trimestre dans un contexte marqué par les tensions géopolitiques et le maintien de conditions de financement exigeantes. Les bureaux retrouvent leur position de première classe d'actifs avec près de 3,2 Mds € investis, en progression de 19 % sur un an, portés par le retour progressif des grandes transactions. La logistique demeure l'un des segments les plus actifs avec près de 2,5 Mds € investis, tandis que le commerce représente environ 2,3 Mds €. Le marché allemand pourrait poursuivre sa reprise au second semestre 2026. Cette dynamique devrait néanmoins rester progressive et sélective, dépendant notamment de l'évolution de la conjoncture, des conditions de financement. Les principaux acteurs anticipent ainsi un volume d'investissement immobilier allemand supérieur à 35 Mds € pour 2026.



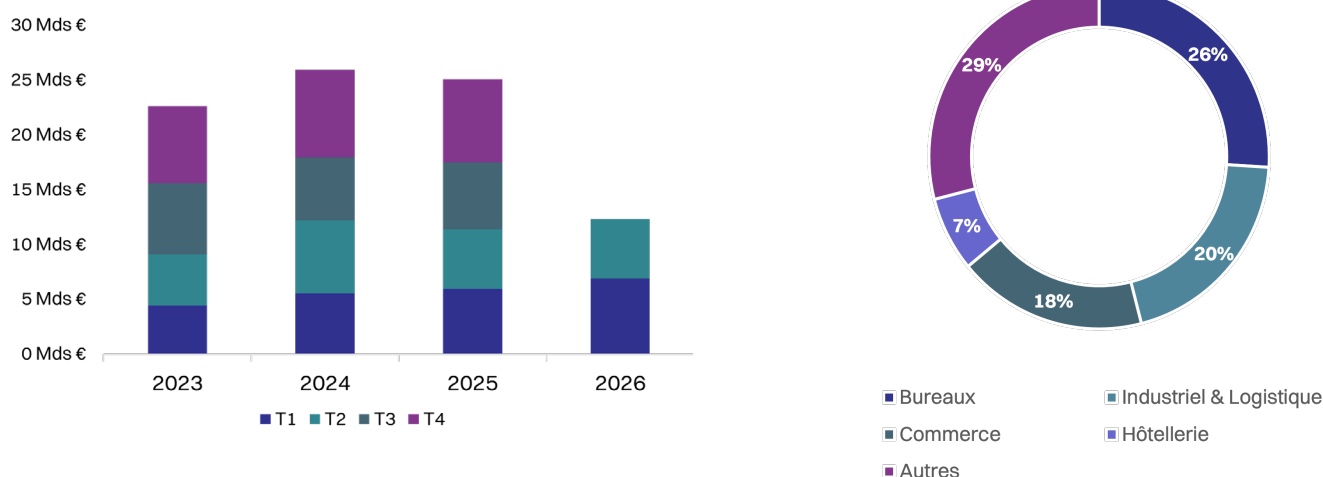
12,3 Mds €

VOLUME INVESTI 1S 2026 :

+ 8%

SUR UN AN (1S 2026 VS 1S 2025)

VOLUMES INVESTIS ET RÉPARTITION DES VOLUMES PAR TYPOLOGIE AU 2T 2026



Dans un contexte d'ajustement des valorisations, les rendements prime poursuivent leur remontée sur plusieurs classes d'actifs, notamment les bureaux, la logistique et les centres commerciaux, tandis que les commerces de centre-ville et les retail parks alimentaires affichent une plus grande stabilité.

Si les investisseurs demeurent sélectifs, le rapprochement progressif des attentes entre vendeurs et acquéreurs, associé à une amélioration de la visibilité économique, devrait selon notre analyse soutenir une reprise graduelle de l'activité au cours des prochains mois, en particulier sur les opérations de grande taille.

TAUX DE RENDEMENT PRIME AU 2T 2026

BUREAUX	COMMERCE CENTRE VILLE	LOGISTIQUE	HÔTEL	RÉSIDENTIEL
4,49%	3,85 %	4,60 %	4,75 %	4,10%

Source : BNP RESEARCH, COLLIERS

<https://www.realestate.bnpparibas.de/en/market-reports/investment-market-germany>

<https://www.realestate.bnpparibas.de/presse/immobilienmaerkte/stabiler-deutscher-investmentmarkt-startet-mit-wachsender-dynamik-ins-jahr-2026?utm>

<https://infogram.com/colliers-emea-capital-markets-snapshot-q2-2026-1hxj48mj79lo52v?src=embed>

Ceci est une communication publicitaire. Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité et un risque de perte en capital et doit être envisagé comme un investissement de long terme. Veuillez-vous référer à la documentation réglementaire de chaque fonds, disponible sur www.advenis-reim.com, et tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement.

EUROVALYS : UNE GESTION ACTIVE DANS UN MARCHÉ EN PLEINE MUTATION

Dans le contexte actuel du marché immobilier allemand, notre conviction est de poursuivre le travail engagé sur le patrimoine d'Eurovalys afin d'accompagner son évolution et d'améliorer progressivement son taux d'occupation financier. Cette démarche s'appuie sur une gestion active des immeubles, combinant suivi locatif, relocations, prolongations de baux, travaux et, lorsque les conditions de marché le permettent, arbitrages. En parallèle, les travaux réalisés sur certains immeubles, notamment à Gelsenkirchen, ainsi que les actions engagées dans le cadre de notre démarche ESG, s'inscrivent pleinement dans cette gestion de long terme.

Nos dernières opérations témoignent de notre capacité à faire évoluer le patrimoine existant au rythme des dynamiques du marché. La présence locale d'Advenis Germany constitue un appui important pour les équipes de gestion, notamment dans le suivi des immeubles, les relations avec les locataires et les acteurs locaux, ainsi que dans l'identification des opportunités.

Pour les prochains mois, nous continuerons à adapter la gestion du portefeuille aux évolutions du marché allemand. Notre stratégie restera toutefois dépendante de l'évolution de la conjoncture économique, des marchés locatifs et d'investissement, ainsi que des conditions de financement et de valorisation.



Sarah Sisombat

Gérante de la SCPI Eurovalys

Brême : Repositionnement et cession d'un actif



- 2023 : Départ de Siemens
- 2024 : Transformation et diversification : bureaux à Brême réaménagés pour accueillir une école (bail 20 ans) et une salle de sport (bail 13 ans)
- Stratégie proactive : adaptation des biens aux besoins variés, valorisation du portefeuille et renforcement de la position d'Advenis REIM sur le marché allemand
- 2026 : cession de l'actif, réalisée pour 33,6 M€ et générant une plus-value brute de près de 8 M€ après prise en compte des frais et des travaux de transformation du bâtiment

POUR EN SAVOIR PLUS SUR EUROVALYS



[Rapport annuel 2025](#)



[Bulletin trimestriel 2T 2026](#)



[Nos dernières actualités](#)

Ceci est une communication publicitaire. Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité et un risque de perte en capital et doit être envisagé comme un investissement de long terme. Veuillez-vous référer à la documentation réglementaire de chaque fonds, disponible sur www.advenis-reim.com, et tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement.

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 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 en 2024, sans 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 31 mars 2026, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise 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 102 immeubles, accompagne quotidiennement 548 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 DE LA SCPI EUROVALYS

SCPI d'entreprise à capital variable, labellisée ISR (label renouvelé le 23 février 2025 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 ⁽⁴⁾.

⁽⁴⁾ 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

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

