# Communiqué de presse

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

## Advenis REIM : un troisième trimestre marqué par 62,5 M€ de cessions et 2 nouvelles acquisitions

30/10/2026

Au troisième trimestre 2026, Advenis REIM a poursuivi le développement de ses 3 SCPI avec 2 nouveaux actifs acquis au Portugal et en Finlande. En Allemagne, la société de gestion a également finalisé 2 cessions pour un montant total de 62,5 millions d'euros, concrétisant plusieurs années de travail sur les immeubles concernés. Cette activité immobilière s'accompagne de nouvelles évolutions pour les épargnants : depuis le 1er octobre, Eurovalys facilite les versements programmés et le réinvestissement des dividendes grâce à la division du prix de ses parts, tandis qu'Eden adopte une distribution mensuelle de ses dividendes.

### Eurovalys : 62,5 M€ de cessions et une gestion locative active en Allemagne

En Allemagne, Eurovalys a finalisé deux cessions au cours du troisième trimestre, à Brême et à Norderstedt, **pour un montant cumulé de 62,5 millions d'euros**. Ces opérations témoignent du travail engagé par les équipes d'Advenis REIM et d'Advenis Germany pour adapter les immeubles aux besoins des utilisateurs et identifier des opportunités de cession.

À **Brême**, la SCPI a vendu pour 33,6 millions d'euros un immeuble de 10 550 m² précédemment occupé par Siemens. Après le départ de l'entreprise en 2023, les équipes d'Advenis ont engagé la transformation d'une partie de ces anciens bureaux pour accueillir une école. Un bail de 20 ans a ainsi été signé avec la Ville de Brême, avant la cession de l'ensemble à un fonds d'investissement suédois spécialisé dans les actifs immobiliers de santé et d'éducation. Cette opération a généré une plus-value brute de près de 8 millions d'euros.

À Norderstedt, près de Hambourg, c'est la municipalité qui a fait le choix d'acquérir pour 28,9 millions d'euros un immeuble de bureaux de 16 364 m² afin d'y installer sa nouvelle mairie. Cette transaction fait suite à plusieurs années de gestion active, qui ont notamment permis de séparer les deux bâtiments composant initialement l'ensemble immobilier et d'organiser leur cession successive. La vente finalisée en septembre a généré une plus-value brute de plus de 485 000 euros.

En parallèle de ces arbitrages, les équipes d'Advenis REIM poursuivent leur travail de gestion locative sur le patrimoine d'Eurovalys. Au troisième trimestre, près **de 2 800 m² de surfaces vacantes ont été relouées**, notamment à Neubiberg, où un bail a été signé avec Basic-Fit, et à Wolfsburg, où un immeuble retrouve un taux d'occupation de 100 % après plusieurs années de vacance partielle. En complément, environ **6 900 m² de baux ont été prolongés, représentant 1,2 million d'euros de loyers annuels**.

Depuis le 1er octobre 2026, Eurovalys modifie la valeur nominale de ses parts, entrainant une évolution de ses modalités d'investissement. Le prix unitaire de souscription de la part a été divisé par 20, passant de 960 à 48 euros, avec une multiplication équivalente du nombre de parts détenues par chaque associé. Cette opération, sans incidence sur la valeur globale de l'investissement des associés à la date de sa réalisation, vise à faciliter la mise en place de versements programmés et le réinvestissement des dividendes en nouvelles parts.

### Elialys : un nouvel actif au Portugal et le marché italien à l'étude

Pour Elialys, le troisième trimestre a été marqué par l'acquisition d'une salle de sport à Porto, dans le quartier central de Cedofeita, permettant à la SCPI de franchir le cap des 25 acquisitions depuis son lancement. L'immeuble de 1 048 m² est intégralement loué à Element Gym, filiale de Sonae Capital Fitness, dans le cadre d'un bail ferme d'une durée résiduelle de 15 ans.

Cet investissement renforce la présence d'Elialys au Portugal et élargit la diversité des activités représentées dans son portefeuille. La SCPI poursuit par ailleurs l'examen de nouvelles opportunités en Europe du Sud, avec notamment le marché italien qui est actuellement à l'étude pour accompagner sa diversification géographique.

## Eden : le cap des 10 acquisitions franchi et une distribution potentielle désormais mensuelle

Lancée en 2024, la SCPI Eden poursuit la constitution de son portefeuille immobilier européen. En juillet, elle a franchi le cap de sa **dixième acquisition** avec un nouvel investissement à côté de **Tampere, en Finlande**.

Cet actif de 5 141 m², de type light industrial, est intégralement loué à Plugit Finland Oy, entreprise spécialisée dans le déploiement et l'exploitation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques. Le bail ferme présente une durée résiduelle de presque 9,9 ans.

Cette troisième acquisition en Finlande renforce la présence d'Eden sur le marché nordique. Avec cet investissement, la SCPI intègre à son portefeuille un actif industriel occupé par une entreprise dont l'activité accompagne le développement de la mobilité électrique.

Au-delà de la constitution de son patrimoine, Eden a fait évoluer la fréquence de distribution de ses dividendes potentiels. Depuis le 1er octobre 2026, la SCPI est passée d'une distribution trimestrielle à une distribution mensuelle. Cette évolution permet aux associés de bénéficier d'une fréquence de versement plus rapprochée lorsque des revenus sont distribués, sans modifier leur caractère non garanti. Elle pourrait à terme être étendue aux autres SCPI d'Advenis REIM.

## Des immeubles plus performants et mieux adaptés aux attentes des locataires

Le travail engagé sur les portefeuilles sous gestion se traduit également par des actions en matière de performance environnementale et de qualité d'usage des immeubles. Au cours du trimestre, 5 audits énergétiques ont été réalisés, permettant d'identifier des pistes d'amélioration chiffrées à l'échelle des actifs. Les premières enquêtes de satisfaction menées auprès des locataires, notamment sur deux immeubles de bureaux à Aberdeen, en Écosse, contribuent également à orienter les actions de gestion et les futurs aménagements.

**Jean-François Chaury, directeur général d'Advenis REIM, déclare :**

« *Les opérations réalisées ce trimestre reflètent le travail de fond que nous menons sur nos portefeuilles et la fine connaissance des marchés locaux de nos équipes et de nos partenaires sur le terrain. À Brême et à Norderstedt, les cessions sont l'aboutissement de plusieurs années de gestion et d'échanges avec les acteurs locaux, qui ont permis de donner de nouveaux usages à ces immeubles. Les relocations et prolongations de baux réalisées sur Eurovalys témoignent également de l'attention que nous portons au patrimoine existant. Nous poursuivons dans le même temps le développement d'Elialys et d'Eden sur les marchés européens, tout en faisant évoluer nos SCPI pour mieux accompagner les nouvelles pratiques d'épargne.* »

**Les opérations immobilières du troisième trimestre 2026**

| SCPI | Ville | Opération | Surface | Montant Cession / Acquisition |
|---|---|---|---|---|
| Eurovalys | Brême | Cession de bureaux partiellement | 10 550 m² | 33,6 M€ |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | (Allemagne) | transformés pour accueillir une école | | |
| Eurovalys | Norderstedt (Allemagne) | Cession de bureaux destinés à accueillir une mairie | 16 364 m² | 28,9 M€ |
| Elialys | Porto (Portugal) | Acquisition d'une salle de sport | 1 048 m² | 1,73 M€ **HD** |
| Eden | Tampere (Finlande) | Acquisition d'un actif light industrial | 5 141 m² | 9,7 M€ **HD** |

**Avertissements**

Ceci est une communication publicitaire. Les performances, ainsi que les cessions passées et plus-values réalisées, ne préjugent pas des performances ou des plus ou moins-values futures. L'investissement dans des parts des SCPI Eden, Elialys ou 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 règlementaire de chaque fonds, disponible sur www.advenis-reim.com, et tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs des SCPI Eden, Elialys ou Eurovalys avant de prendre toute décision finale d'investissement.

**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 [(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