

22/04/2025

Un troisième actif pour Eden, la jeune SCPI d'Advenis REIM, qui poursuit son implantation au Royaume-Uni

Après une première acquisition aux Pays-Bas fin 2024, suivie d'une seconde au Royaume-Uni début 2025, la SCPI Eden – gérée par Advenis REIM – concrétise déjà son troisième investissement. Elle renforce sa présence à Aberdeen, en Écosse, en faisant l'acquisition d'un centre de formation occupé par Maersk Training UK Limited. Cette nouvelle opération illustre la capacité de la SCPI à mobiliser rapidement les fonds collectés pour cibler des actifs stratégiques, situés dans des métropoles européennes à fort potentiel.

L'actif acquis est un centre de formation de **2 359 m²**, situé dans une zone dynamique d'Aberdeen, troisième ville d'Écosse. Il est intégralement loué à **Maersk Training UK Limited**, filiale du groupe Maersk, conglomerat international de la logistique et du transport maritime, présent dans plus de 130 pays.

Ce site propose des formations techniques immersives à l'aide de simulateurs de dernière génération dans les domaines du forage, du contrôle de puits, de la manutention par grue ou encore de la gestion des situations d'urgence. Il s'adresse à la fois aux salariés du groupe et à des professionnels externes de la région.

Les indicateurs clés de l'opération :

- Surface : 2 359 m²
- Montant d'acquisition (hors droits) : 8 M€
- Locataire : Maersk Training UK Limited – Groupe Maersk
- Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ : 100 %
- Durée moyenne des baux restants (WALT) ⁽²⁾ : 8,66 ans
- Taux de rendement à l'acquisition ⁽³⁾ : 9,55 % HD (non garanti)

Cette nouvelle opération s'inscrit pleinement dans la stratégie d'Eden : construire un portefeuille européen solide, diversifié et loué à des acteurs de référence ⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de 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 marchés des autres locaux non disponibles à la location, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

⁽²⁾ WEIGHT AVERAGE LEASE TERM (WALT) : Désigne la durée moyenne restante des baux. Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

⁽³⁾ Taux de rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel immédiat rapporté au prix d'acquisition hors droits. Ce rendement immédiat ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

⁽⁴⁾ La situation notamment financière passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

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.





Eden continue de monter en puissance avec une opération ciblée et structurante dans une zone dont nous connaissons bien le potentiel. La connaissance fine du marché local et notre capacité à sécuriser rapidement des actifs de qualité nous permettent d'avancer ainsi rapidement, en ligne avec nos ambitions européennes. »

Jean-François Chaury

Directeur Général d'Advenis REIM

Aberdeen : une économie résiliente à l'heure de la transition énergétique ⁽¹⁾

Après une première acquisition dans un immeuble de bureaux occupé par St. James's Place Wealth Management, Eden confirme son **intérêt stratégique** pour la région d'Aberdeen. En effet, la métropole écossaise de 224 000 habitants est souvent désignée comme la **capitale énergétique du Royaume-Uni**. Elle bénéficie d'un socle économique solide, désormais tourné vers la **transition énergétique et l'innovation technologique**.

- Un **maillon stratégique essentiel** dans la sécurisation de l'approvisionnement énergétique du Royaume-Uni ;
- **Hub énergétique historique**, désormais tourné vers les énergies renouvelables (éolien offshore, hydrogène) ;
- **Écosystème industriel dense**, soutenu par des politiques publiques ambitieuses ;
- **Main-d'œuvre qualifiée**, grâce à des universités et centres de formation reconnus (+ de 30 000 étudiants soit 15 % de la population) ;
- **Demande locative soutenue** et tissu économique résilient.

Ces deux opérations illustrent notre conviction sur la stratégie d'investissement de la SCPI Eden : des métropoles économiques régionales en Europe bien choisies, adossées à des fondamentaux économiques solides, une vision de long terme et un tissu d'entreprises robustes, ancrées localement, répondant aux exigences en matière de durabilité et d'impact environnemental.

L'actif en images



Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie d'Advenis REIM pour ses SCPI, articulée autour de deux piliers :

1. L'acquisition d'actifs immobiliers diversifiés, en lien avec les tendances long-terme de marché ;
2. Une gestion active du portefeuille immobilier, incluant des transformations d'usage, des extensions et l'amélioration des performances énergétiques.

Advenis REIM s'appuie sur sa solide expertise des marchés européens dans lesquels elle investit, et des équipes groupe implantées localement depuis plusieurs années ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Sources : <https://www.etudionsaletranger.fr/>

⁽²⁾ Advenis REIM s'appuie sur la synergie du groupe dans sa propre activité. Un résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site de la société de gestion et la politique sur demande.

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.



À propos de la SCPI Eden

SCPI d'entreprise à capital variable classée article 8 au sens du Règlement Disclosure, 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n°934 638 081. Visa SCPI n° 24-28 en date du 26 novembre 2024. Dépositaire : CACEIS Bank. Code ISIN : FR001400SCN0. Les documents règlementaires de la SCPI Eden et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation. La SCPI Eden est ouverte au public depuis le jeudi 5 décembre 2024.

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 8 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 performances passées ne préjugent pas de performances futures. Risque de liquidité. 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 SCPI pourra effectuer des investissements hors de la zone Euro. Les investissements et les gains pourront ainsi être exprimés en une ou plusieurs devises et exposer la SCPI à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de change. De plus, la SCPI pourrait supporter des coûts de conversion entre les différentes devises.

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, sans de frais de souscription ⁽¹⁾ en 2024).

⁽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.

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 décembre 2024, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise près 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 99 immeubles, accompagne quotidiennement plus de 550 locataires.

⁽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

