Communiqué de presse

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

20/04/2025

La SCPI Eden poursuit sa diversification géographique et s'implante pour la première fois en Finlande

Advenis Real Estate Investment Management annonce une nouvelle acquisition pour la SCPI Eden avec l'actif logistique « Cube », situé à 30 kilomètres d'Helsinki. Avec cette septième opération réalisée en quelques mois, la SCPI Eden franchit une nouvelle étape de son développement en réalisant sa première implantation en Finlande, marquant ainsi son entrée sur les marchés nordiques. Cette opération illustre sa capacité à élargir progressivement son univers d'investissement en Europe, en ciblant des économies "dynamiques" et des actifs adossés à des baux de longue durée.

Un actif logistique de qualité

Cube est un actif logistique d'une surface de **2 937 m²**, acquis dans le cadre d'une opération de sale & leaseback, offrant une visibilité locative à long terme grâce à un bail ferme d'une durée résiduelle de **12 ans** (WALT).

L'immeuble est entièrement loué à *Wulff Group*, entreprise spécialisée dans la fourniture de solutions et de produits destinés aux environnements de travail, incluant les fournitures de bureau, les équipements professionnels ainsi que divers services aux entreprises. Cotée en bourse au Nasdaq OMX Helsinki, *Wulff Group* est une entreprise établie dans l'ensemble des pays nordiques. Avec un chiffre d'affaires en progression de 19,0 % en 2025 — portant ses revenus à un niveau de 122,3 millions d'euros [(1)] —, la société continue sa trajectoire positive.

Les indicateurs clés de l'opération

- Montant d'investissement (hors droits) : 9,6 M€
- Surface totale : 2 937 m²
- Durée moyenne résiduelle du bail jusqu'à son terme : 12 ans

La Finlande : un nouveau marché d'investissement aux fondamentaux jugés solides par la société de gestion

Avec cette première acquisition, la SCPI Eden se positionne sur le marché finlandais, qui présente des caractéristiques attractives à l'échelle européenne. Dans un environnement marqué par une croissance modérée en Europe, la Finlande affiche de bonnes perspectives d'amélioration, avec une croissance attendue de **+0,9 % en 2026 puis +1,2 % en 2027** [(1)]. Le pays bénéficie de fondamentaux robustes : finances publiques maîtrisées, tissu économique diversifié et forte intégration aux chaînes de valeur européenne, à l'image des autres économies nordiques.

Sur le plan immobilier, cette dynamique se traduit par un regain d'intérêt des investisseurs : le volume d'investissement a atteint **4,4 milliards d'euros en 2025, en hausse de 75 % sur un an** [(1)].

Une nouvelle étape de développement pour la SCPI Eden



« Avec cette première acquisition en Finlande, nous faisons le choix d'ouvrir un nouveau territoire d'investissement. Ce positionnement s'appuie sur des fondamentaux économiques robustes, une dynamique immobilière en progression et un environnement locatif offrant de la visibilité à long terme.

Cette opération illustre pleinement notre approche : identifier, au-delà de nos zones d'investissement historiques, des opportunités ciblées en Europe, portées par des locataires de qualité et sécurisées par des baux longs. Elle marque également notre volonté de construire, dès les premières phases de développement de la SCPI Eden, un portefeuille européen diversifié et structuré.

La Finlande constitue par ailleurs une porte d'entrée vers l'ensemble de la sphère nordique : son tissu économique et industriel, profondément interconnecté avec la Suède, le Danemark et la Norvège, ouvre la voie à plus engagement avec ces marchés. »

Jean-François Chaury
Directeur Général d'Advenis REIM

L'actif en images



[1] Sources : European Commission, Surveillance économique des Etats membres de l'UE, Perspectives 2026 ; CBRE Research. Wulff Group Plc Financial Statements Release 2025.

Avertissements

> *Un investissement dans des parts de la SCPI Eden présente notamment un risque de liquidité, un risque de change et un risque de perte en capital. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la documentation règlementaire 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 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. Code ISIN : FR001400SCN0. Dépositaire : CACEIS Bank. 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.

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).

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 septembre 2025, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise près de 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 101 immeubles, accompagne quotidiennement 545 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