

13/01/2025

La SCPI Eden réalise sa première acquisition aux Pays-Bas : un début prometteur pour Advenis REIM sur ce nouveau marché

Un mois après son ouverture à l'épargne publique, Advenis REIM est fière d'annoncer la première acquisition de sa SCPI Eden aux Pays-Bas, marquant ainsi le début de son développement dans ce nouveau territoire d'investissement. Ce premier actif illustre l'ambition de la SCPI Eden de développer son portefeuille immobilier à l'échelle européenne, tout en témoignant de la capacité d'Advenis REIM à identifier et exploiter des marchés dynamiques et à fort potentiel ⁽¹⁾.

L'actif, situé à Utrecht, quatrième ville des Pays-Bas, est un immeuble mixte de 2 735 m², réparti entre bureaux (1 622 m²) et un espace dédié à la formation des employés (1 113 m²). Cet investissement, réalisé pour un montant de 3,7 millions d'euros hors droits, bénéficie d'une durée de bail ferme restante de 8,5 ans, offrant une visibilité locative sur le long terme ⁽²⁾.

Avec un taux d'occupation de 100 % ⁽³⁾ et un taux de rendement à l'acquisition ⁽⁴⁾ de 9,01 % hors droits (non garanti dans la durée), cette première opération s'inscrit dans la démarche rigoureuse de sélection des actifs des équipes d'Advenis REIM. Il se distingue par ses performances énergétiques, étant classé DPE A (normes néerlandaises), et dispose de panneaux photovoltaïques ainsi que de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Le locataire, Partou BV, est le premier fournisseur de services de garde d'enfants aux Pays-Bas. Comptant près de 9 000 employés, il gère plus de 700 établissements dans le pays et affiche une présence internationale au Royaume-Uni et en Allemagne avec plus de 200 centres. En 2023, l'entreprise a réalisé un chiffre d'affaires de plus de 700 millions d'euros ⁽²⁾.



Moins d'un mois après son lancement commercial, la SCPI Eden réalise une première acquisition aux Pays-Bas, marquant ainsi un démarrage rapide de la collecte. Ce succès illustre l'attractivité de son positionnement auprès des investisseurs et notre capacité à investir rapidement les capitaux levés. Grâce à notre expertise des marchés européens et à nos implantations locales, nous avons identifié un actif répondant parfaitement à nos critères dans l'une de nos zones cibles, les pays d'Europe du Nord.

Jean-François Chaury
Directeur Général d'Advenis REIM

L'actif en images



⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ La situation notamment financière passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

⁽³⁾ Le Taux d'Occupation Physique se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La surface cumulée comprend celle des locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings.

⁽⁴⁾ 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.



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 ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ 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.

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. 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 acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures.

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), 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 ⁽²⁾ 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 ⁽³⁾.

Au 30 septembre 2024, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise plus de 1,2 Mds€ ⁽⁴⁾ et près de 90 % des encours sous gestion investis en Allemagne et en Espagne. Elle détient par le biais de ses fonds 94 immeubles et accompagne quotidiennement 555 locataires.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ 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

