

04/03/2025

## La SCPI Eden réalise sa seconde acquisition et son premier investissement au Royaume-Uni

Quelques semaines après son lancement, la SCPI Eden, gérée par Advenis REIM, poursuit son expansion européenne avec une seconde acquisition, marquant son premier investissement au Royaume-Uni. Cet investissement réalisé à Aberdeen, la troisième ville d'Écosse, constitue une étape importante dans le développement de son portefeuille immobilier en Europe du Nord. Cette acquisition s'appuie sur l'implantation locale du groupe au Royaume-Uni, permettant d'identifier efficacement les opportunités de marché et d'assurer une gestion de proximité des actifs <sup>(1)</sup>.

### Un actif de qualité au cœur d'un pôle économique innovant

L'actif, situé à Aberdeen, ville surnommée la « Silver City » en raison de ses bâtiments en granit gris, bénéficie d'un environnement économique dynamique. Aberdeen se positionne aujourd'hui comme un hub majeur pour les énergies renouvelables et l'innovation technologique.

L'immeuble de bureaux d'une surface totale de 678 m<sup>2</sup> a été acquis pour un montant d'environ 2,9 millions d'euros hors droits. Cette transaction offre une visibilité locative à long terme grâce à un bail ferme courant jusqu'au 5 juillet 2033, ce qui permet d'envisager une stabilité de revenus (non garantis) <sup>(2)</sup>.

Avec un taux d'occupation financier de 100 % <sup>(3)</sup> et un taux de rendement à l'acquisition de 8,65 % <sup>(4)</sup> hors droits (non garanti dans la durée), cet investissement s'inscrit pleinement dans la stratégie rigoureuse de sélection d'actifs d'Advenis REIM.

### Un locataire de premier plan dans la gestion de patrimoine

L'actif est entièrement occupé par St. James's Place Wealth Management, l'une des principales sociétés de conseil en gestion de patrimoine au Royaume-Uni, qui affichait au 31 décembre 2024 un encours sous gestion de 190,2 milliards de livres sterling, un effectif de 2 298 collaborateurs et un réseau de 5 000 conseillers financiers indépendants <sup>(2)</sup>.

**Avec cette nouvelle acquisition, la SCPI Eden renforce son ambition de développer un portefeuille immobilier diversifié et stratégique en Europe, au service de ses investisseurs.**

<sup>(1)</sup> Advenis REIM s'appuie sur cette synergie du groupe dans sa propre activité. Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site internet et la politique complète sur demande.

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

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> 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.

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.





*Cette première acquisition en Écosse confirme l'attractivité du positionnement de la SCPI Eden et sa capacité à mobiliser rapidement sa collecte. Grâce à notre expertise des marchés européens et aux implantations locales du Groupe, 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



### 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 réglementaires 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. 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 <sup>(1)</sup> en 2024).

<sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup>.

Au 31 décembre 2024, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise près d'1,3 Mds€ <sup>(2)</sup> 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.

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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](http://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](mailto:advenis@shan.fr)

Lucas Hoffet - Consultant Shan - [lucas.hoffet@shan.fr](mailto:lucas.hoffet@shan.fr) - 06 16 04 64 61

Cécile Soubelet - Directrice Conseil Shan - [cecile.soubelet@shan.fr](mailto:cecile.soubelet@shan.fr) - 06 12 94 05 66

