

04/06/2025

Deuxième acquisition aux Pays-Bas pour la SCPI Eden : cap sur la logistique

Lancée en décembre 2024, la SCPI Eden, gérée par Advenis REIM, poursuit son déploiement rapide en Europe avec une nouvelle acquisition aux Pays-Bas. Après une première opération dans le pays, la SCPI Eden y signe une deuxième, confirmant sa stratégie d'exposition aux grandes métropoles régionales européennes. L'actif, situé à Groningen, combine des surfaces logistiques, d'entrepôt et de bureaux, et illustre la volonté de la SCPI Eden de renforcer la diversification sectorielle de son portefeuille.

Un actif logistique au cœur du nord des Pays-Bas

L'immeuble, d'une surface totale de 8 323 m², est entièrement loué à Motorcycle Storehouse, un des leaders européens de la distribution de pièces et accessoires pour motos custom. L'entreprise, fondée à Groningen en 1982, opère dans plus de 90 pays, avec une plateforme logistique basée sur des technologies avancées (stockage automatisé Kardex, emballage sur mesure) garantissant une efficacité reconnue.

La ville de Groningen est le principal centre économique du nord du pays. Elle se distingue par une forte dynamique démographique et universitaire (plus de 60 000 étudiants, dont de nombreux internationaux), un écosystème tourné vers l'innovation (santé, énergie, numérique), et une excellente connectivité aux grands pôles néerlandais comme Amsterdam ou Rotterdam.

Les indicateurs clés de l'opération :

- Surface : 8 323 m²
- Montant d'acquisition (hors droits) : 8,60 M€
- Locataire : Motorcycle Storehouse – Groupe indépendant basé à Groningen
- Taux d'occupation ⁽¹⁾ : 100 %
- Durée moyenne des baux restants (WALT) ⁽²⁾ : 7,7 ans
- Taux de rendement à l'acquisition ⁽³⁾ : 9 % HD (non garanti)

⁽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.

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 nouvelle acquisition s'inscrit dans la continuité du déploiement actif de la SCPI Eden. Après une première opération réussie aux Pays-Bas, nous renforçons notre présence avec un actif logistique performant, loué à un acteur de référence ⁽¹⁾. Elle illustre notre volonté de conjuguer diversification géographique, sélectivité des locataires et dynamique d'investissement. »

Jean-François Chaury
Directeur Général d'Advenis REIM

Groningen : une métropole régionale dynamique et bien connectée

- Métropole étudiante et innovante, avec plus de 60 000 étudiants ;
- Spécialisation croissante dans les secteurs de la santé, des technologies, de l'énergie et du numérique ; Infrastructures
- modernes, liaisons directes vers Amsterdam (2h10) et Rotterdam (2h30) ;
- Tissu économique solide et demande locative stable, en particulier sur les actifs mixtes à dominante logistique.

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

⁽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. Advenis REIM n'est pas implantée localement aux Pays-Bas.

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 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 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 mars 2025, 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 101 immeubles, accompagne quotidiennement plus de 551 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

