

2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2025



# SCPI Edem

## Bulletin trimestriel d'information n°2

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025

### Chiffres clés

AU 30/06/2025

CAPITALISATION <sup>(1)</sup>

**31 220 850 €**

NOMBRE D'ASSOCIÉS

**1 195**

NOMBRE DE PARTS

**624 417**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**4**

TRI CIBLE SUR 10 ANS <sup>(3)</sup>

**7,44 %**

SURFACES GÉRÉES <sup>(2)</sup>

**14 095 m<sup>2</sup>**

TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE SUR 10 ANS <sup>(4)</sup>

**6,50 %**

PRIX DE SOUSCRIPTION <sup>(1)</sup>

**50 / PART <sup>(5)</sup>**

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**374 510 €**

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉ

**8 ans**

TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE SUR 2025<sup>(4)</sup>

**8,00%**

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

<sup>(2)</sup> Les chiffres sont arrondis.

<sup>(3)</sup> Taux de rendement interne : Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (10 ans ici) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

<sup>(4)</sup> Taux de distribution cible : Division du dividende brut avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger, estimé au titre de l'année N par le prix de souscription. Taux calculé pour une part en pleine jouissance et en pleine propriété du 1er janvier au 31 décembre. L'objectif non garanti annoncé est fourni à titre d'illustration uniquement et est basé sur une estimation des performances futures à partir des conditions actuelles. Il ne constitue pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit

<sup>(5)</sup> Engagement minimum de 20 parts



## Edito

Chers Associés,

Lancée en décembre 2024 (visa AMF n°24-28), la SCPI Eden a connu un premier semestre prometteur. Cette première étape témoigne de l'intérêt suscité auprès des distributeurs et investisseurs, séduits par son positionnement différenciant : une stratégie 100 % hors France, avec une structure de frais différente (sans frais de souscription mais avec des frais d'acquisition et des frais de gestion), un prix de part à 50 € <sup>(1)</sup> privilégiant le versement programmé et le réinvestissement de dividendes, et l'obtention de sa labellisation ISR dès son premier trimestre d'activité.

Au 1er semestre, Eden a démontré sa capacité à déployer rapidement les capitaux collectés en sélectionnant des actifs de qualité, dans des pays aux fondamentaux solides et aux perspectives attractives. Après l'acquisition d'un établissement occupé par un acteur majeur de la petite enfance près d'Utrecht (Pays-Bas) et d'un immeuble de bureaux à Aberdeen (Royaume-Uni) occupé par une des principales sociétés de conseil en gestion de patrimoine britannique dès le 1er trimestre, le portefeuille s'est enrichi au 2e trimestre avec :

- L'acquisition d'un centre de formation à Aberdeen au Royaume-Uni, pour un montant d'environ 8 M€ hors droits, loué à 100% par Maersk , un des leaders du transport maritime mondial, dans le cadre d'un bail long terme de près de 9 ans.

- L'acquisition d'un actif logistique aux Pays-Bas, pour un montant d'environ 8.6 M€ hors droits, loué à 100% par un spécialiste de la distribution de pièces et accessoires pour moto, dans le cadre d'un bail long terme de près de 8 ans.

Ces investissements s'inscrivent dans un contexte de reprise progressive des marchés immobiliers européens. En effet, le volume des transactions en immobilier commercial en Europe a progressé de près de 20 % au 2e trimestre 2025 par rapport au trimestre précédent (source : CBRE), porté par le regain d'activité observé au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et dans les pays nordiques.

Eden conforte ainsi ses choix d'allocation en ciblant en priorité des métropoles européennes dynamiques, situées dans des marchés reconnus pour leur résilience économique, leur réajustement rapide des prix et une demande locative soutenue et solide.

Le deuxième trimestre marque également un jalon important dans la vie de la SCPI : Eden réalise le versement de son premier dividende brut de 1,90 € par part pour tout associé ayant la pleine jouissance des parts au cours du 2ème trimestre 2025, soit 3,8 % de distribution brute <sup>(2)</sup>. Ce premier versement matérialise, sur la base d'un taux de rendement interne (TRI) cible sur 10 ans de 7,44% <sup>(3)</sup> notre objectif cible de distribution d'environ 8 % brut pour l'exercice 2025 <sup>(4)</sup>. Cet objectif 2025 ne représente ni un engagement ni une garantie.

Malgré un contexte économique européen encore incertain, la SCPI Eden avance avec ambition et confiance. La dynamique amorcée devrait se prolonger au second semestre.

Fidèle à sa feuille de route, Eden continuera de cibler des marchés européens à fort potentiel, tels que l'Irlande, la Finlande, les Pays-Bas et le Royaume-Uni, tout en élargissant ses allocations à des secteurs porteurs : retail parks, immobilier de santé, locaux d'activités. Des actifs en phase avec les nouveaux usages, offrant un potentiel de rendement, de stabilité locative et une visibilité à long terme, pour continuer à bâtir un portefeuille solide, diversifié et résolument tourné vers un avenir durable.

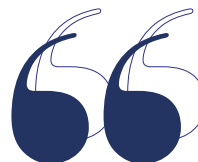
<sup>(1)</sup> Engagement initial de 20 parts minimum soit 1 000€.

<sup>(2)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

<sup>(3)</sup> TRI: Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (10 ans ici) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

<sup>(4)</sup> Objectif non garanti et net de frais de gestion. Le taux de distribution présenté au titre du premier exercice peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé. Objectif basé sur des projections et des simulations de la société de gestion. Dans ce contexte, il n'y a absolument aucune garantie que ce placement sera rentable. Toute souscription doit être effectuée sur la base de conseils en investissement fournis aux clients et de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI.

La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. Label ISR décerné par AFNOR Certification et valable jusqu'au 03/02/2028. Pour en savoir plus sur la méthodologie d'obtention des différents prix obtenus par les SCPI, n'hésitez pas à consulter le site des organisateurs



**Sarah Sisombat**  
Gérante de la  
SCPI Eden

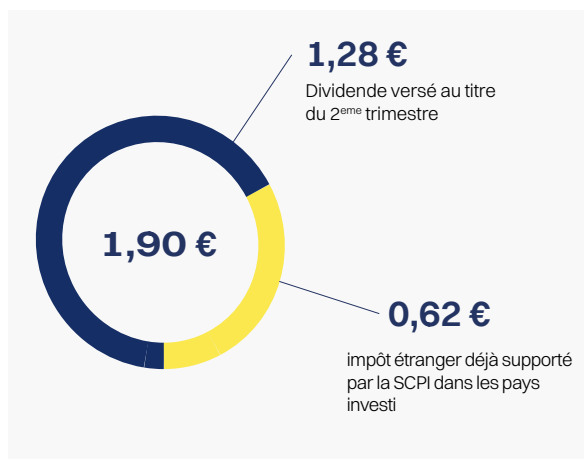
DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS  
AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

## Focus sur votre épargne



### Dividende brut par part



Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. La liquidité est limitée.



### Évolution du capital

	1T 2025	2T 2025
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	441 167	39 445
Retraits du trimestre (nbre de parts)	0	0
Nombre de parts fin de trimestre	584 972	624 417
Associés fin de trimestre	1 088	1 195
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre	29 248 600 €	31 220 850 €
Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre	23 398 880 €	24 976 680 €
Nombre de part en attente de retrait	0	0
Prix de souscription	50 €	50 €

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. La liquidité est limitée.



# Patrimoine de votre SCPI AU 30/06/2025

**2** actifs au Pays-Bas  
**2** actifs au Royaume-Uni



## Chiffres clés du trimestre

AU 30/06/2025

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE <sup>(1)</sup>

**23 325 193 € HD**

SURFACE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup>

**14 417 M²**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**4**

DIVIDENDE BRUT <sup>(1)</sup>

**1,90 €** PAR PART  
2<sup>ME</sup> TRIMESTRE

WALT <sup>(1)</sup>

(durée moyenne restante des baux)

**8,51 ans**

WALB <sup>(1)</sup>

(durée moyenne ferme des baux)

**7,92 ans**

## Ratio dettes et autres engagements ASPIM <sup>(1)</sup>

AU 30/06/2025

VALEUR DE  
RÉALISATION

**100 %**

EMPRUNTS  
BANCAIRES

**0 %**

**0%**

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier <sup>(1)</sup> intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.

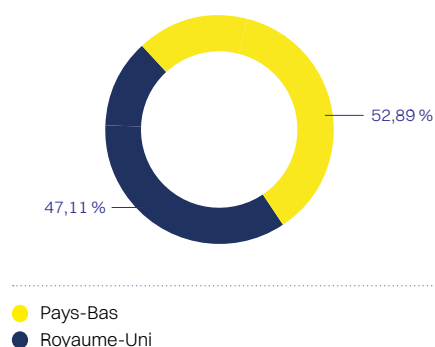
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

<sup>(2)</sup> Les chiffres sont arrondis.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

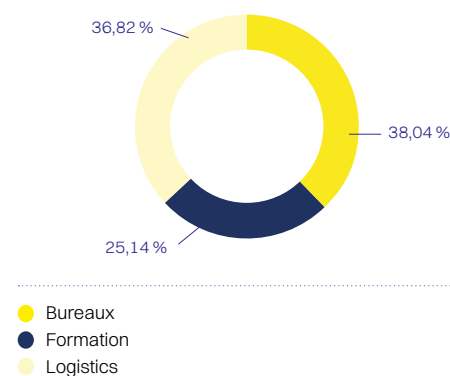
## Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup>



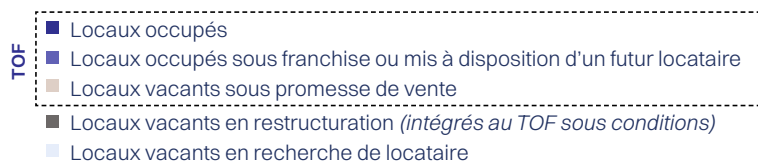
## Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup>



## Situation locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) <sup>(1)</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>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

AU 30/06/2025

### Maersk Aberdeen

ECOSSE

VOLUME D'INVESTISSEMENT

**8 189 705 € HD**

SURFACE

**2 359 m²**

TPOLOGIE

**Education**

NOMBRE DE LOCATAIRES

**1**

WALT

**8,66**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER <sup>1</sup>

**100 %**

### Groningen

PAYS-BAS

VOLUME D'INVESTISSEMENT

**8 600 000 € HD**

SURFACE

**8 323 m²**

TPOLOGIE

**Mixte (Logistique/Bureaux)**

NOMBRE DE LOCATAIRES

**1**

WALT

**7,4**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER <sup>1</sup>

**100 %**

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.







## Lexique

### Autorité des Marchés Financiers (AMF) :

Autorité qui régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

**Capital social** : Montant réunissant l'ensemble des apports réalisés à la société.

**Capitalisation** : Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

### Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG) :

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociétaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

**Délai de jouissance** : Période pendant laquelle tout nouvel investisseur ne perçoit pas de revenu, en attendant que les immeubles soient acquis.

**Dividende brut par part** : Dividendes avant prélèvements libératoires et autres fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période divisé par le nombre moyen de parts en jouissance de l'année.

**Investissement Socialement Responsable (ISR)** : Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.

**Taux d'encaissement des loyers** : Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15<sup>e</sup> jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

**Prix de souscription** : 50 € soit une valeur nominale de 40 € et une prime d'émission de 10 €.

### Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation :

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

### Ratio dettes et autres engagements aspim :

Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

### Taux de distribution cible :

Taux de distribution cible : Division du dividende brut avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger, estimé au titre de l'année N par le prix de souscription. Taux calculé pour une part en pleine jouissance et en pleine propriété du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre. L'objectif non garanti annoncé est fourni à titre d'illustration uniquement et est basé sur une estimation des performances futures à partir des constats actuelles. Il ne constitue pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

### Taux d'occupation financier (TOF) :

indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il est calculé en fonction des loyers. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

**Valeur comptable** : Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

**Valeur de retrait** : Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

**Valeur de réalisation** : C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

**Valeur IFR** : La valeur IFR est donnée à titre indicatif. Valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

**Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine)** : Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».

**Weight Average Lease Break (WALB)** : Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

**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.

## Fiche d'identité

Forme juridique
<b>SCPI d'entreprise à capital variable</b>
Siège social
<b>52 rue de Bassano - 75008 Paris</b>
Numéro d'immatriculation
<b>RCS Paris n° 934 638 081</b>
Visa AMF SCPI
<b>Visa SCPI n° 24-28 du 26 novembre 2024</b>
Date d'ouverture au public
<b>5 décembre 2024</b>
Durée de la SCPI
<b>99 ans</b>
Capital social maximum statutaire
<b>100 000 000 €</b>
Expert externe en évaluation
<b>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION</b>
Code ISIN
<b>FR001400SCNO</b>
Dépositaire
<b>CACEIS Bank</b>
Commissaire aux comptes
<b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT</b>
Société de gestion
<b>Advenis Real Estate Investment Management</b>
Agrément AMF
<b>GP 18000011 en date du 29 juin 2018</b>





# SCPI Eden

## Vie de votre SCPI

### Option de dispense du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus financiers 2026

Conformément à la réglementation fiscale en vigueur, les revenus financiers perçus par la SCPI en 2026 sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu. Ce prélèvement s'élève à 12,8 % (impôt) auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 30 %, sauf option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette imposition fait l'objet d'une retenue à la source par la Société de Gestion à titre d'acompte.

Il est toutefois possible, sous conditions de ressources, de demander à être dispensé de cet acompte.

Les associés peuvent bénéficier de cette dispense si leur revenu fiscal de référence 2024 est inférieur :

- à 25 000 € (ou 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune) pour les produits à revenu fixe ;
- à 50 000 € (ou 75 000 € pour un couple soumis à imposition commune) pour les dividendes et revenus assimilés.

Le formulaire de demande de dispense est disponible :

- dans votre espace associé dans l'onglet « Mes documents utiles »
- ou sur simple demande auprès d'Advenis REIM : [contact.associes@advenis.com](mailto:contact.associes@advenis.com)

Pour que la dispense soit prise en compte pour les revenus perçus en 2026, ce formulaire dûment complété et signé doit être retourné, via le formulaire de contact de votre espace dédié, par mail à [contact.associes@advenis.com](mailto:contact.associes@advenis.com) ou par courrier adressé à Advenis REIM, Service clients, 52 rue de Bassano 75008 Paris, avant le 30 novembre 2025.

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement.



### Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI à découvrir.

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !



### SCPI Eden

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris n° 934 638 081  
Visa AMF SCPI Eden N° 24-28  
en date du 26 novembre 2024  
Code ISIN : FR001400SCN0  
Dépositaire : Caceis Bank

### Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)  
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899  
Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899

 **ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management

