

01 septembre 2025

Première distribution pour la SCPI Eden



La SCPI Eden, gérée par Advenis REIM, a distribué son premier dividende au titre du 2^e trimestre 2025. Un jalon important qui vient conforter le succès de son lancement : en seulement six mois, elle a réuni plus de 1 195 associés pour une **capitalisation* dépassant 31 M€**. Parallèlement, la SCPI s'est rapidement déployée en Europe avec des investissements ciblés dans des actifs diversifiés de qualité.

Un **premier dividende brut trimestriel de 1,90 €¹ par part** a été versé aux associés, disposant de la pleine jouissance de leurs parts au cours du 2nd trimestre 2025, soit un **taux de distribution brut trimestriel de 3,8 %**, calculé sur un prix de souscription de 50 €.

Avec un **taux de rendement interne (TRI) cible à 10 ans de 7,44 %² (non garanti)** et forte de ce démarrage, Advenis REIM vise un **objectif de taux de distribution brut de 8 %³ sur l'exercice 2025 (non garanti)**.

Ces objectifs ne constituent ni un engagement ni une garantie de rendement. Ils s'appuient sur des projections internes de la société 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.

Côté portefeuille, Eden s'appuie déjà sur des bases solides

- **4 acquisitions** réalisées aux Pays-Bas et au Royaume-Uni,
- **100 %** de taux d'occupation financier*,
- **8,1 ans** de durée moyenne des baux restants (WALT)*.

**Chiffres arrondis au 30/06/2025 et définitions dans le lexique.*

Une stratégie européenne ciblée qui porte ses fruits

Ces résultats traduisent les effets immédiats d'une stratégie d'investissement claire et rigoureuse :

- Une **exposition aux métropoles régionales européennes** (hors France) à fort potentiel économique,
- Des **acquisitions déjà génératrices de revenus**, avec des actifs loués à des locataires de référence,
- Une **gestion active et de proximité**, dans la continuité du savoir-faire d'Advenis REIM sur les marchés paneuropéens.

¹Division 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, versé au titre du trimestre (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année.

²TRI : Indique la rentabilité sur 10 ans, en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus, et de la valeur de retrait. Hors cessions de gré à gré.

³Objectif non garanti et net de frais de gestion. 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 des conseils en investissement fournis aux clients et de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI. 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 la période par le prix de souscription.



Avertissements

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Risque de change. 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 liquidité est limitée. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 8 ans.
- La taxation des revenus éventuels est dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs. Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées.
- Les investissements s'ouvrent à différents pays et secteurs, sans répartition prédéfinie. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC avant de prendre toute décision finale d'investissement.

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 lesancements consécutifs des SCPI Eurovalys (Allemagne) et Elialys (Europe du Sud). En juillet 2021, Advenis REIM a également annoncé le lancement de la SC Advenis Immo Capital, une solution paneuropéenne d'investissement immobilier multisupports et multi-classes d'actifs disponible uniquement en assurance-vie sous forme d'unité de compte.

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 ⁽¹⁾.

Au 30 juin 2025, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise plus de 1,2 Mds€ ⁽²⁾ et près de 90% des encours sous gestion investis en Allemagne et en Espagne. Elle détient par le biais de ses fonds 101 immeubles, accompagne quotidiennement 558 locataires.

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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



CAPITALISATION

Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts. (Chiffre arrondi).

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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.

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.

