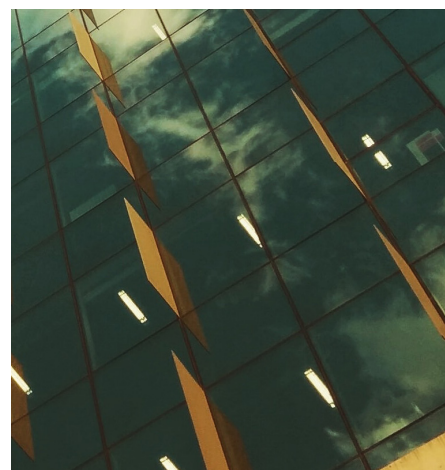
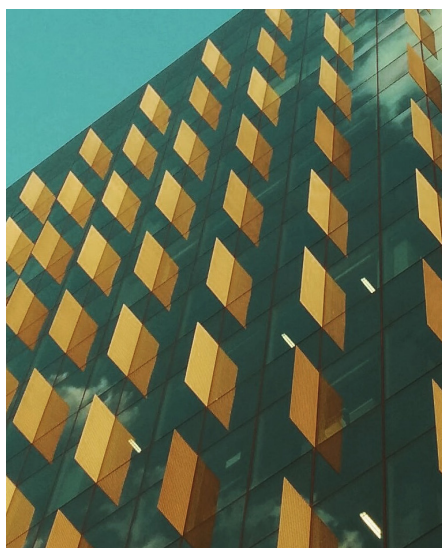
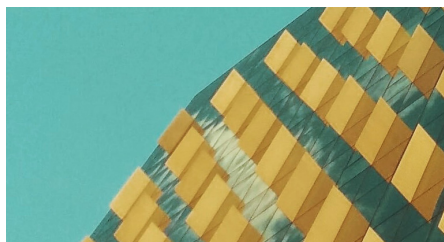


Etude : L'Europe du Nord
Zone de stabilité
dans un contexte mondial incertain
-
SCPI EDEN

Mars 2026

SOMMAIRE

PARTIE 1 : UNE ÉCONOMIE NORDIQUE RÉSILIENTE ET DES PERSPECTIVES ENCOURAGEANTES	4
VUE D'ENSEMBLE	5
LE CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE	6
ZOOM SUR LES PERSPECTIVES D'ATERRISSAGE	8
 PARTIE 2 : L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : RÉSILIENCE ET OPPORTUNITÉS SECTORIELLES	 12
VUE D'ENSEMBLE EN EUROPE	13
UN MARCHÉ ENTRE REPRISE PROGRESSIVE ET REPOSITIONNEMENT DANS LE NORD	14
LE MARCHÉ BRITANNIQUE	14
LE MARCHÉ NÉERLANDAIS	16
LE MARCHÉ IRLANDAIS	18
 PARTIE 3 : LES TENDANCES QUI FAÇONNENT LE MARCHÉ DE DEMAIN	 21
PARTIE 4 : POSITIONNEMENT ET STRATÉGIE DE LA SCPI EDEN	23





Alors que l'Europe dans son ensemble peine encore à retrouver une croissance soutenue, les pays du Nord et anglo-saxons présentent des fondamentaux économiques plus résilients, contribuant à maintenir un cadre économique globalement stable et susceptible de soutenir l'intérêt des investisseurs.



En 2026, les perspectives macroéconomiques de cette région restent globalement favorables. L'inflation se rapproche des objectifs des banques centrales et les risques de récession diminuent. Par ailleurs, ces pays affichent une croissance positive et des finances publiques solides.

Dans un contexte géopolitique marqué par l'incertitude, ces économies apparaissent comme des marchés refuges, attirant naturellement les capitaux internationaux. Le marché immobilier d'entreprise de la région reflète cette dynamique. Malgré les ajustements liés au cycle de taux d'intérêt, la demande reste soutenue dans certains segments clés. Le résidentiel locatif répond à une pénurie structurelle de logements dans les grandes métropoles. La logistique bénéficie de l'essor du e-commerce et des stratégies de relocalisation. Les bureaux prime dans les localisations de qualité conservent leur attractivité, tandis que de nouveaux secteurs comme la santé ou les data centers gagnent en importance.

Pour les investisseurs, cette zone géographique représente ainsi une réelle opportunité de diversification : elle combine un potentiel de rendement attractif avec un niveau de risque maîtrisé, dans des pays où l'environnement des affaires reste parmi les plus favorables au monde.

Cette étude vise à présenter le point d'Advenis REIM sur l'évolution des marchés immobiliers des pays de l'Europe du Nord, pays dans lesquels la SCPI Eden poursuit son développement. En effet, nous sommes convaincus que les fondamentaux de ces marchés restent solides et continuent d'offrir des opportunités d'investissements qui permettront d'accompagner la transition des usages et la diversification du portefeuille.



Jean-François Chaury
Directeur Général d'Advenis REIM

Les points de vue et opinions exprimées dans cette étude sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

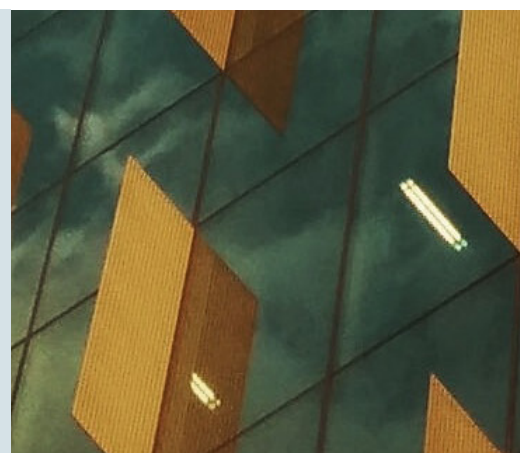
Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC de la SCPI Eden, disponible sur www.advenis-reim.com, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

PARTIE
1

Une économie nordique résiliente et des perspectives encourageantes

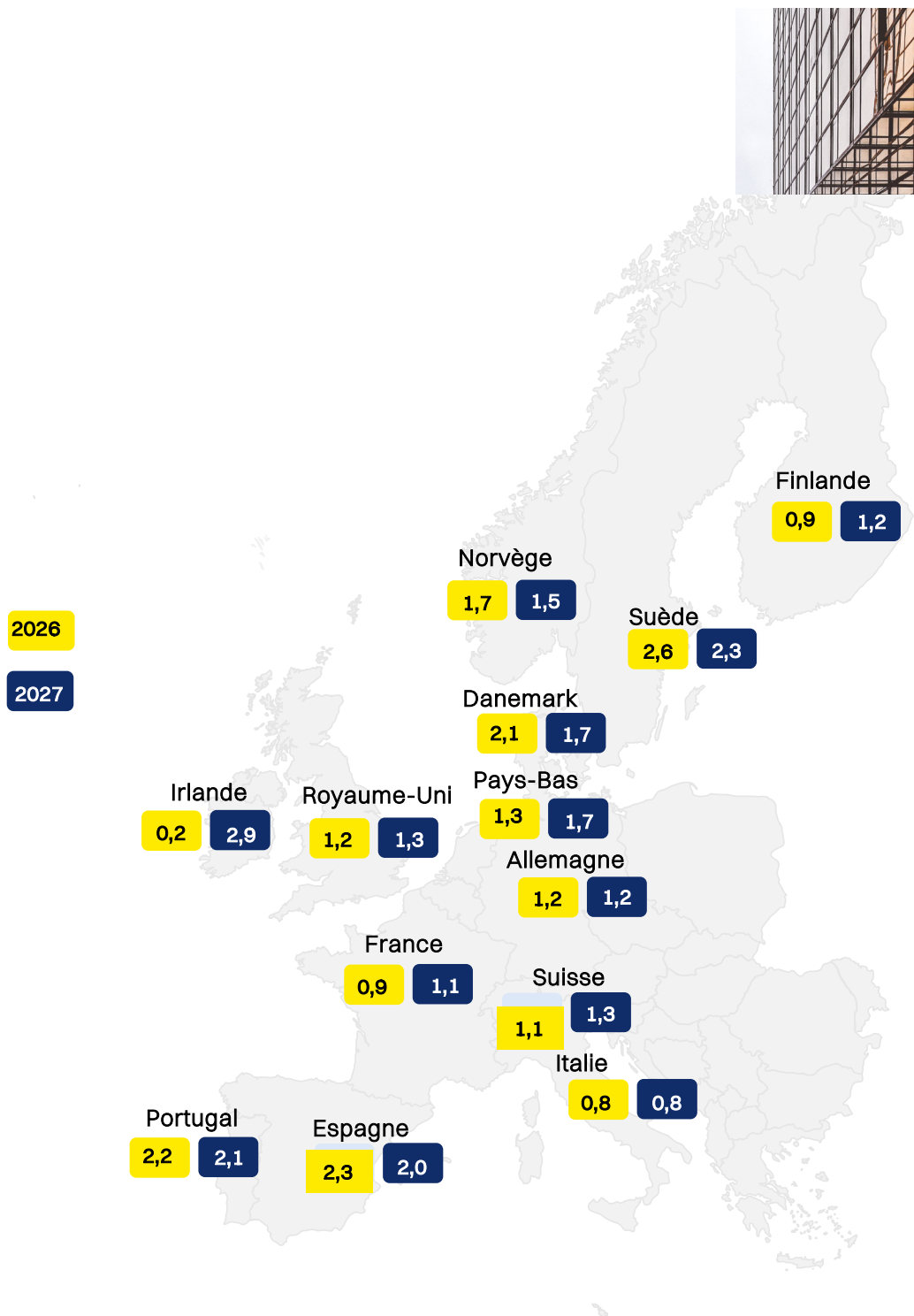
Les points de vue et opinions exprimées dans cette étude sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC de la SCPI Eden, disponible sur www.advenis-reim.com, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

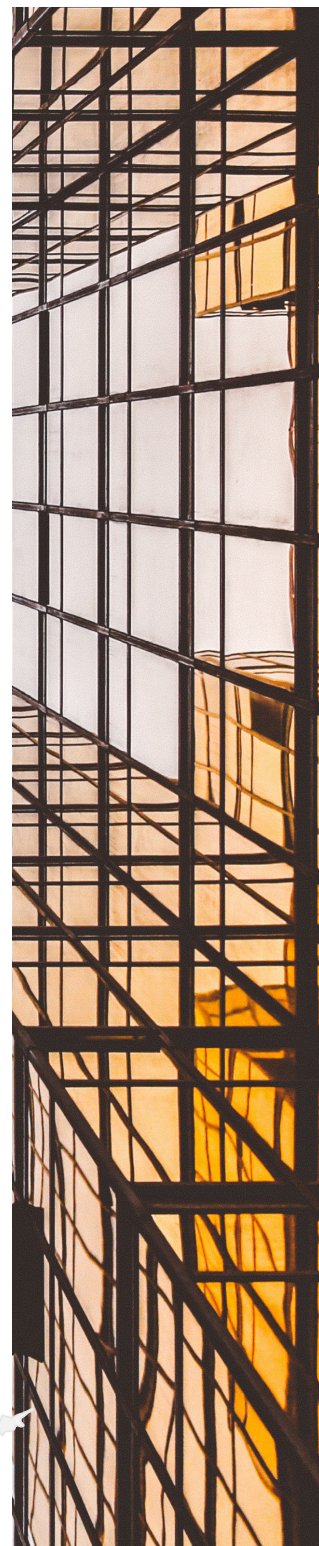


Vue d'ensemble : une croissance à plusieurs vitesses...

PROJECTION DU TAUX DE CROISSANCE EN 2026 ET 2027



SOURCES : European Commission, Surveillance économique des Etats membres de l'UE, Perspectives 2026
https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages_en



Le contexte macroéconomique

Les perspectives économiques montrent que l'Europe du Nord et les économies anglo-saxonnes devraient conserver en 2026 une dynamique globalement plus favorable que le reste de l'Europe, malgré un environnement marqué par une croissance modérée et des incertitudes géopolitiques persistantes.

Selon les prévisions de la commission européenne, la Finlande, la Norvège et la Suède devraient afficher une amélioration ou un maintien de leur croissance entre 2026 et 2027. Cette évolution traduit une sortie progressive du choc inflationniste et énergétique. Elle est soutenue par des finances publiques solides, une spécialisation industrielle marquée et une bonne intégration aux chaînes de valeur européennes. La Norvège bénéficie directement de sa position stratégique dans l'énergie. De leur côté, la Finlande et la Suède profitent du renforcement de leurs secteurs de la défense, de la technologie et de la transition écologique depuis leur intégration à l'OTAN. Le Danemark conserve une croissance élevée, même si une normalisation est attendue à partir de 2027, portée par son industrie pharmaceutique et la solidité de ses exportations. L'Irlande continue, elle, de se distinguer avec des niveaux de croissance nettement supérieurs à la moyenne européenne, grâce à son attractivité auprès des multinationales américaines dans la technologie, la finance et la santé. Le Royaume-Uni et les Pays-Bas affichent des rythmes plus modérés, mais bénéficient d'un environnement institutionnel, juridique et financier robuste, qui leur permet de mieux absorber les chocs économiques.

Dans le contexte macro-financier actuel, marqué par la fin progressive du resserrement monétaire et un retour de la visibilité pour les investisseurs, ces pays apparaissent comme des pôles de stabilité relative. Ils combinent des perspectives de croissance favorables, un environnement politique stable et une profondeur de marché significative, contribuant à maintenir leur attractivité auprès des capitaux et des grandes entreprises internationales, notamment dans des secteurs clés :

- l'énergie et les ressources naturelles (Norvège),
- la technologie, la défense et l'innovation (Suède, Finlande),
- la pharmacie et les biotechnologies (Danemark),
- les sièges européens de multinationales (Irlande, Pays-Bas, Royaume-Uni).

PROJECTION DES INDICATEURS EN 2026

	Royaume-Uni	Irlande	Finlande	Suède	Norvège	Danemark	Pays-Bas	France	Zone Euro
Inflation (%)	2,5	1,9	1,6	0,6	2,5	1,0	2,5	1,3	1,9
Taux de chômage (%)	4,9	4,7	9,3	7,9	4,0	6,1	4,1	8,0	6,3
Dette publique (% du PIB)	95	32,5	90,9	35,3	35	27,7	47,9	118,1	90,0
Solde budgétaire (% du PIB)	- 2,1	7,8	-1,5	4,8	7,0	11,9	9,5	0,6	3,6

Le solde budgétaire d'un pays correspond à la différence entre ses recettes publiques (impôts, taxes, autres revenus de l'État) et ses dépenses publiques (dépenses sociales, investissements, fonctionnement de l'État).

- Solde positif : le pays affiche un excédent budgétaire, c'est-à-dire que ses recettes sont supérieures à ses dépenses.
- Solde négatif : le pays est en déficit budgétaire

SOURCES : European Commission, Surveillance économique des Etats membres de l'UE, Perspectives 2026
https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages_en

Dans l'ensemble, l'environnement macroéconomique des pays présentés précédemment apparaît favorable à une reprise progressive de l'investissement immobilier à horizon 2026, avec des perspectives de croissance positive, une inflation globalement maîtrisée et des situations de finances publiques relativement solides.

L'inflation devrait être globalement contenue entre 1,6% et 3%, proche ou en-dessous des objectifs des banques centrales, avec une situation particulièrement favorable en Irlande, au Danemark et en Finlande, ce qui soutient la confiance des ménages, des entreprises et des investisseurs.

Le marché du travail reste robuste. Les taux de chômage sont bas en Norvège, en Irlande et aux Pays-Bas, et demeurent à des niveaux maîtrisés en Suède et au Danemark, ce qui limite les risques sociaux et économiques.

Les finances publiques constituent également un facteur de soutien majeur. Les pays nordiques, comme le Danemark, la Suède et la Norvège, affichent des niveaux de dette très faibles et disposent, pour la plupart, de marges de manœuvre budgétaires en cas de ralentissement. Le Royaume-Uni présente un niveau d'endettement plus élevé, mais reste engagé dans une trajectoire de stabilisation.

Dans ce contexte, les profils par pays se dessinent de la façon suivante : l'Irlande et le Danemark se distinguent par une dynamique économique et budgétaire très favorable, la Norvège bénéficie de la solidité de ses revenus énergétiques, la Suède combine croissance et discipline budgétaire malgré un marché du travail plus tendu, les Pays-Bas restent stables mais avec une inflation encore présente, la Finlande évolue dans un environnement plus contraint, et le Royaume-Uni se trouve dans une phase de stabilisation, ce qui dessine un cadre globalement porteur pour l'investissement immobilier à moyen terme.

Sur le plan monétaire, selon les dernières annonces, la Banque Centrale Européenne devrait poursuivre l'assouplissement de sa politique en 2026-2027, avec des taux directeurs qui pourraient atteindre 2-2,5 % d'ici fin 2026, contre 3,25 % actuellement. Cette trajectoire descendante améliore les conditions de financement pour l'immobilier d'entreprise et réduit la pression sur les valorisations. Par ailleurs, les considérations de change restent importantes pour les investisseurs de la zone euro : la livre sterling se maintient autour de 0,87 GBP/EUR au 20 février 2026, offrant une relative stabilité pour les investissements au Royaume-Uni, tandis que la couronne norvégienne et la couronne suédoise présentent une volatilité modérée qui doit être prise en compte dans les stratégies d'allocation.



Zoom sur les perspectives d'atterrissage

	2026	2027		2026	2027
PIB (%)	1,2	1,3	PIB (%)	1,3	1,7
Inflation (%)	2,5	2,1	Inflation (%)	2,5	2,1
Taux de chômage (%)	4,9	5,0	Taux de chômage (%)	4,1	4,3
Dette publique (% du PIB)	95	95	Dette publique (% du PIB)	47,9	48,1
Solde budgétaire (% du PIB)	-2,1	-2,1	Solde budgétaire (% du PIB)	9,5	9,4
	2026	2027		2025	2026
PIB (%)	0,2	2,9	PIB (%)	1,3	1,6
Inflation (%)	1,9	1,7	Inflation (%)	2,1	1,9
Taux de chômage (%)	4,7	4,7	Taux de chômage (%)	6,3	6,3
Dette publique (% du PIB)	32,5	31,3	Dette publique (% du PIB)	89,6	90,0
Solde budgétaire (% du PIB)	7,8	7,3	Solde budgétaire (% du PIB)	3,6	3,6

Le solde budgétaire d'un pays correspond à la différence entre ses recettes publiques (impôts, taxes, autres revenus de l'État) et ses dépenses publiques (dépenses sociales, investissements, fonctionnement de l'État).

- Solde positif : le pays affiche un excédent budgétaire, c'est-à-dire que ses recettes sont supérieures à ses dépenses.
- Solde négatif : le pays est en déficit budgétaire

Irlande : Cycle déjà en phase d'expansion

L'Irlande se distingue par une croissance qui devrait d'accélérer dès 2027, dans un contexte d'inflation maîtrisée et de plein emploi. La baisse continue de la dette publique et les excédents budgétaires exceptionnels offrent une marge de manœuvre rare en Europe, renforçant la stabilité du cadre économique.

Pays-Bas : Reprise saine et structurellement robuste

Les Pays-Bas montrent un profil de normalisation suivie d'un redémarrage progressif : la croissance devrait passer de 1,3 % à 1,7 % entre 2026 et 2027, signe d'un regain d'activité après un ralentissement. Le chômage devrait rester bas, preuve de la solidité du tissu économique, tandis que les finances publiques affichent des excédents très élevés malgré une dette modérée.

Royaume-Uni : Sortie de cycle inflationniste, trajectoire plus prudente

Le Royaume-Uni affiche un profil différent : après une croissance plus élevée en 2025, l'activité pourrait ralentir en 2026 pour se stabiliser en 2027. L'inflation se normalise, mais le marché du travail se détend légèrement et la dette publique reste élevée, limitant les marges de soutien budgétaire.

Union Européenne : Stabilisation lente, dynamique hétérogène

À l'échelle de l'UE, la croissance reste modérée et le chômage stable, traduisant une reprise graduelle mais sans véritable impulsion. Les niveaux d'endettement élevés restreignent les politiques de relance, ce qui maintient l'économie dans une phase de stabilisation plus que d'expansion.



DIFFÉRENTIEL DE MOMENTUM ÉCONOMIQUE SELON ADVENIS REIM (PERSPECTIVES 2026 - 2027)

	Irlande	Pays-Bas	Royaume-Uni	Union Européenne
Inflation	Accélération nette	Reprise progressive	Ralentissement après pic	Croissance mole
Marché du travail	Maîtrisé et en baisse	Modérée	En normalisation	Sous contrôle
Finances publiques	Excédent massif, dette en baisse	Solide mais détente	Léger affaiblissement	Stagnation
Visibilité macro moyen terme	Très fort	Forte	Modérée	Modérée
Momentum global	Porteur	Solide	En transition	Modérée



EVOLUTION DES TAUX



*(p) projection

SOURCES : OCDE, Webstat, FRED

<https://www.oecd.org/fr/data/indicators/long-term-interest-rates.html>

<https://fred.stlouisfed.org/>

Sur la période 2010-2025, les rendements des obligations souveraines à 10 ans ont évolué différemment selon les pays. En Irlande et aux Pays-Bas, les taux étaient élevés au début des années 2010, notamment autour de la crise de la dette européenne, avant de diminuer progressivement jusqu'au début des années 2020, puis de remonter légèrement. Le Royaume-Uni a suivi une trajectoire un peu différente : les taux y sont restés plus stables sur une longue période, avant d'augmenter plus nettement après 2022.

Dans l'ensemble, l'Irlande et les Pays-Bas présentent une certaine stabilité : leurs taux, bien qu'ayant fluctué, restent proches de la moyenne européenne, ce qui traduit une perception de risque modérée par les marchés et des fondamentaux macroéconomiques solides. Le Royaume-Uni a montré davantage de volatilité, surtout depuis 2022, en lien avec les incertitudes économiques et les ajustements de politique monétaire.

La moyenne de la zone euro suit une tendance similaire, avec une baisse progressive après la crise de 2010-2012 et des rendements très faibles entre 2019 et 2021, puis une remontée marquée à partir de 2022.

Cette évolution des taux souverains à 10 ans a des implications directes sur le marché immobilier d'entreprise. Après avoir culminé entre 4 % et 4,5 % en 2023, les taux se sont stabilisés autour de 3 - 4 % fin 2025, réduisant significativement la pression sur les taux de capitalisation (cap rates) immobiliers. Historiquement, on observe un spread de 150 à 250 points de base entre les taux souverains et les rendements immobiliers prime en Europe du Nord. Avec des taux à 10 ans qui devraient se maintenir dans une fourchette de 2,5-3 % en 2026-2027, cela crée un environnement favorable pour une compression progressive des rendements immobiliers, particulièrement sur les actifs core bien loués. Ce contexte de taux stabilisés mais toujours attractifs constitue une fenêtre d'opportunité pour les investisseurs : les prix d'acquisition devraient rester ajustés post-cycle de hausse des taux, tandis que les perspectives de valorisation redeviennent positives à moyen terme.

Enfin, l'Euribor 3 mois, qui mesure les taux interbancaires court terme en euro, est resté très bas pendant plusieurs années avant d'augmenter fortement, puis de se replier légèrement en 2025.





PARTIE

2

L'immobilier d'entreprise : entre résilience et opportunités sectorielles

Les points de vue et opinions exprimées dans cette étude sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC de la SCPI Eden, disponible sur www.advenis-reim.com, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

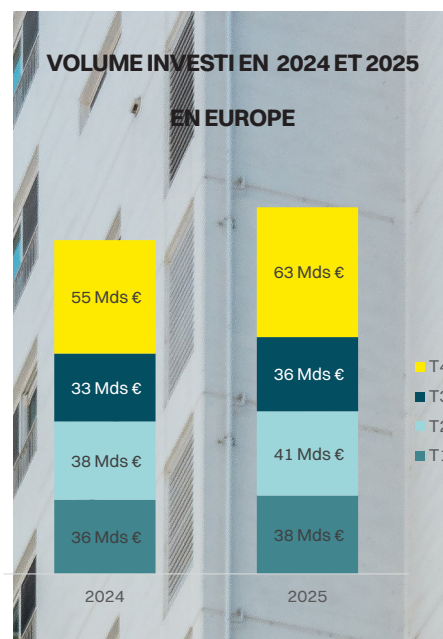
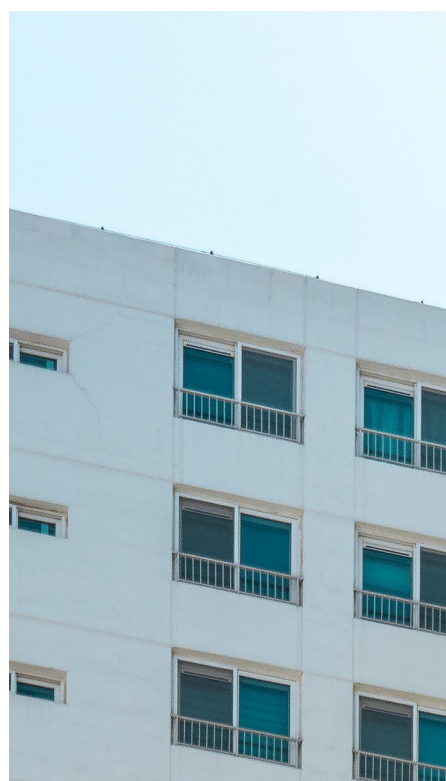
Vue d'ensemble en Europe

Le marché de l'investissement européen en immobilier d'entreprise a confirmé sa reprise en 2025 avec un volume d'investissement total atteignant 176,6 Mds €, en hausse de 9 % par rapport à l'année précédente. Cette croissance s'inscrit dans un contexte économique globalement favorable, malgré quelques épisodes d'incertitude au cours de l'année.

La reprise concerne l'ensemble des classes d'actifs. Le secteur des bureaux se distingue particulièrement avec une croissance de 13 % sur un an, pour atteindre 46,7 Mds € d'investissements. Ce rebond traduit un retour progressif de la confiance après un point bas marqué ces dernières années. La logistique poursuit également sa progression avec 45 Mds € investis, soutenue par une activité particulièrement forte au dernier trimestre. Le commerce de détail lui aussi enregistre un regain d'intérêt, avec 36,9 Mds € investis (+5 %). L'hôtellerie atteint 20 Mds €, en léger recul de 4 %, mais confirme son maintien parmi les classes d'actifs suivies de près par les investisseurs.

Les taux de rendements prime sont restés globalement stables à l'échelle européenne. Le rendement moyen des bureaux prime s'établit à 4,60 %, celui de la logistique à 5 %, tandis que le commerce "high street" se situe à 4,10 % avec une légère baisse de 20 points de base sur un an. Cette stabilisation reflète la fin du cycle de resserrement monétaire qui a limité les pressions à la hausse sur les taux, même si la demande n'a pas encore atteint des niveaux suffisants pour entraîner une compression généralisée des rendements.

L'année 2025 marque ainsi une étape importante dans la normalisation du marché immobilier d'entreprise européen. La reprise reste mesurée, mais elle repose sur des fondamentaux économiques plus solides et sur un retour progressif de la confiance des investisseurs.

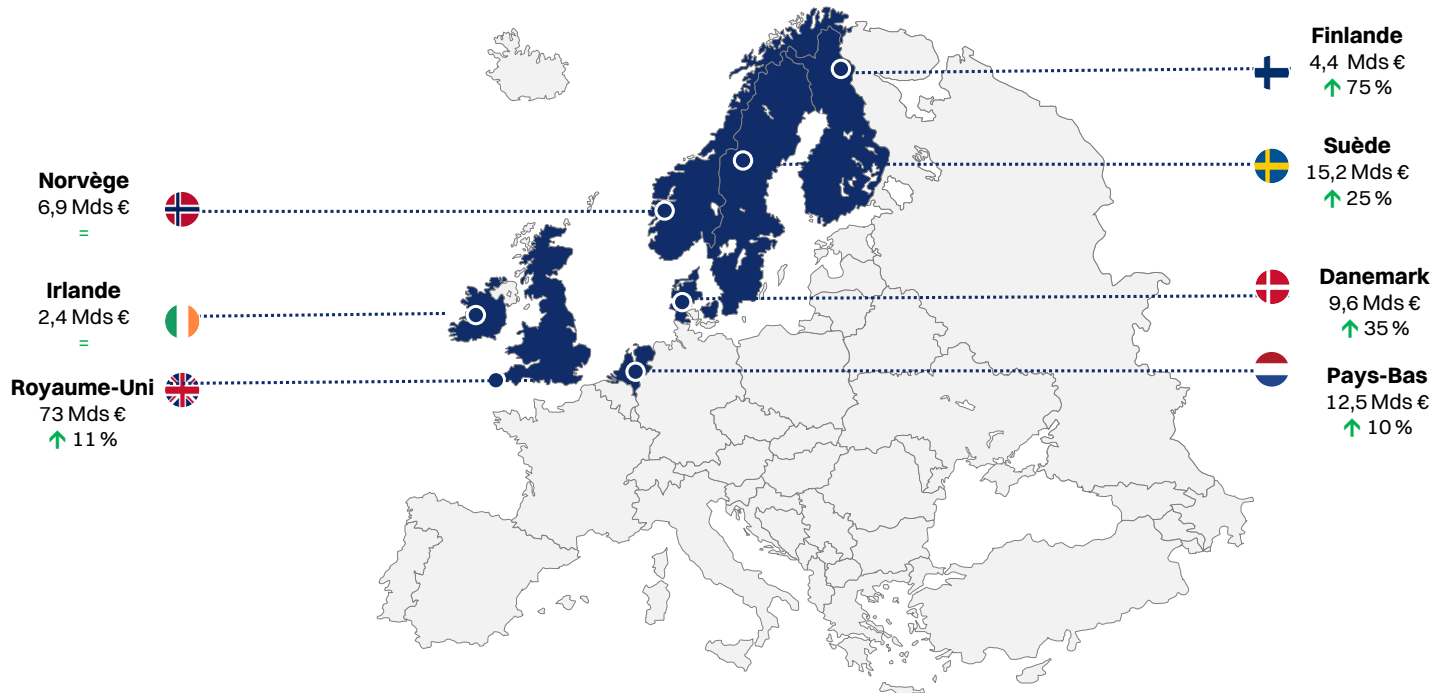


SOURCE : BNP Paribas Real Estate, 2025

<https://www.realestate.bnpparibas.com/review-investment-markets-europe-q4-2025>

Un marché entre reprise progressive et repositionnement dans le nord

VOLUME INVESTI EN 2025 ET ÉVOLUTION SUR UN AN



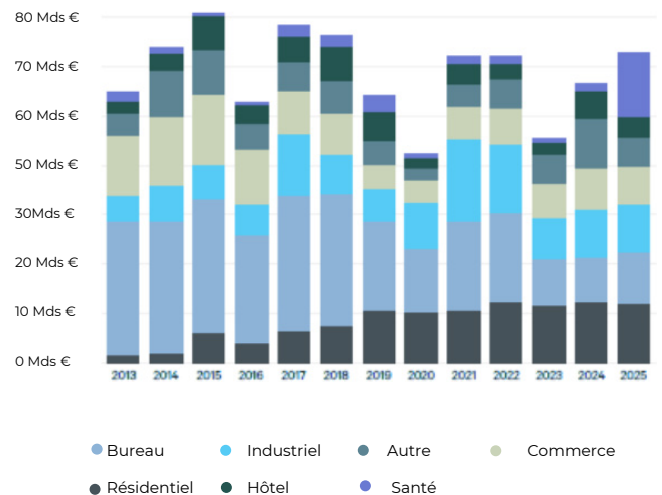
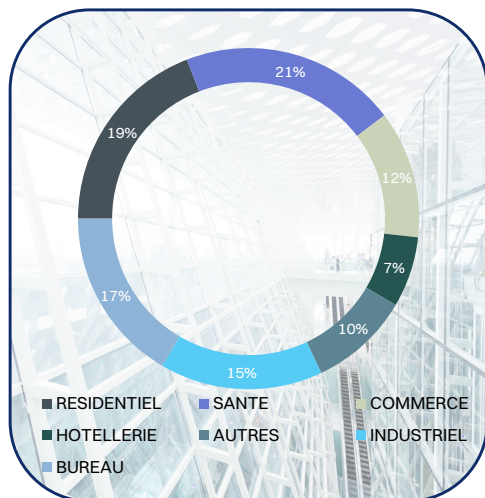
SOURCE : CBRE Research, BNP Paribas Real Estate Research

<https://www.cbre.com/insights#market-reports>

<https://www.realestate.bnpparibas.com/research-and-market-insights/local-research>

Le marché britannique

RÉPARTITION ET HISTORIQUE DES VOLUMES INVESTIS PAR CLASSE D'ACTIF



SOURCE : CBRE Research

<https://www.cbre.com/insights#market-reports>

Le marché britannique de l'investissement immobilier a poursuivi sa reprise en 2025, confirmant la dynamique observée depuis 2022. L'année s'achève sur une performance solide, avec un volume total d'investissement de 75,4 Mds €, en hausse de 11 % par rapport à 2024.

Le 4^{ème} trimestre a été particulièrement actif, avec 31,9 Mds € investis, soit une progression de 36 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Cette accélération en fin d'année reflète un retour de confiance des investisseurs et une amélioration des conditions de marché.



Santé

Le secteur de la santé a émergé comme le grand gagnant de 2025 avec 15,5 Mds € investis, dont 12,4 Mds € sur le dernier trimestre. Ce rebond spectaculaire de 717 % s'explique par plusieurs transactions de portefeuilles d'envergure et l'intérêt croissant pour les actifs immobiliers opérationnels offrant des revenus stables.

Résidentiel

Le résidentiel se maintient en deuxième position avec 14,4 Mds € sur l'année. Ce secteur reste privilégié grâce à la demande locative soutenue.



Bureau

Les bureaux affichent une reprise encourageante avec 12,5 Mds € investis (+ 14 %), et ce, essentiellement pour des actifs modernes et bien situés. Le dernier trimestre a été particulièrement actif avec 4,1 Mds € déployés.

Logistique

L'industriel et logistique enregistre 11,6 Mds € (+2%), marquant une phase de normalisation après plusieurs années de croissance explosive portée par l'e-commerce.

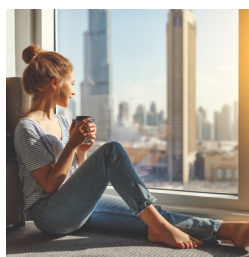


Commerce

Le commerce de détail recule de 10 % à 9,1 Mds €, reflétant les défis persistants du secteur face à l'évolution des habitudes de consommation.

Hôtellerie

L'hôtellerie chute de 26 % pour atteindre 5 Mds €, suggérant une normalisation après la reprise post-pandémique.



4,25 %

Taux de rendement
prime
résidentiel



5,50 %

Taux de rendement
prime
commerce



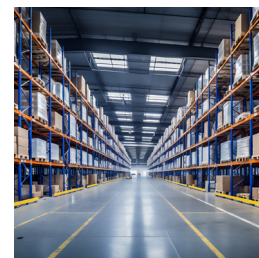
4,50 %

Taux de rendement
prime
hôtel



5 %

Taux de rendement
prime
industriel



4,35 %

Taux de rendement
prime
bureau

SOURCE : Colliers

<https://www.colliers.com/en-dk/research/emea-capital-markets-snapshot-q4-2025>

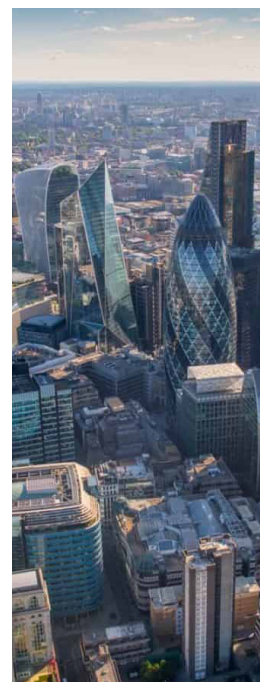
Les perspectives restent favorables. Les indicateurs du marché suggèrent une reprise progressive, et de plus en plus d'investisseurs cherchent à repositionner leurs portefeuilles dans un environnement de liquidité amélioré. Le Royaume-Uni continue d'attirer les capitaux étrangers investissant en Europe.

L'activité devrait également bénéficier de l'augmentation de l'exposition des fonds de pension britanniques aux marchés privés, ainsi que de l'intérêt croissant pour les secteurs immobiliers opérationnels, au-delà des actifs commerciaux traditionnels.

En résumé, le marché britannique a montré sa résilience en 2025 et semble bien positionné pour poursuivre sa trajectoire positive en 2026.

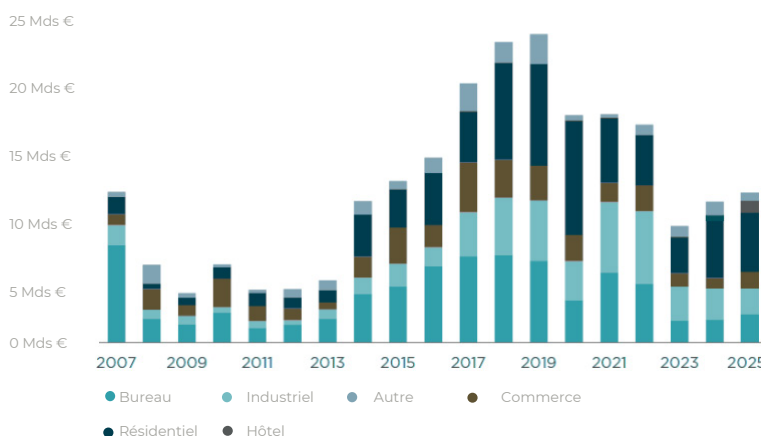
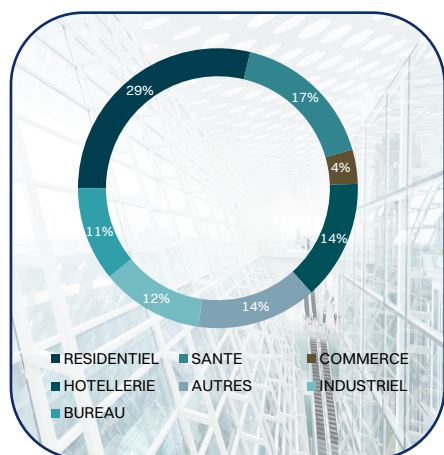
A retenir

- Plus grand marché de la région : Volumes 3-4 x supérieurs aux autres pays
- Londres conserve son statut : Place financière mondiale, attire capitaux internationaux
- Diversité géographique : Londres, Manchester, Birmingham, Édimbourg
- Profondeur et liquidité uniques : Facilite entrées/sorties, large choix d'actifs
- Bureaux Londres prime résilients : City et West End maintiennent valorisations
- Build-to-Rent en expansion : Modèle résidentiel locatif en forte croissance
- Logistique "Golden Triangle" : hub logistique majeur
- Polarisation Retail : Retail parks performant, high street en difficulté
- Incertitudes persistantes :
 - Évolution post-Brexit (régulation, fiscalité)
 - Politique intérieure instable
 - Prime de risque UK vs Europe continentale
 - Opportunités value-add : Actifs décotés à repositionner, segments alternatifs



Le marché néerlandais

RÉPARTITION ET HISTORIQUE DES VOLUMES INVESTIS PAR CLASSE D'ACTIF



SOURCE : CBRE Research, Pour 2025 il s'agit de perspectives fin 2025

<https://www.cbre.com/insights#market-reports>

Le marché néerlandais devrait connaître une reprise généralisée en 2025 avec un volume d'investissement total attendu de 12,5 Mds €, soit une progression de 10,6 % par rapport à 2024. Cette croissance sera portée par le retour progressif du capital institutionnel core qui était resté en retrait en 2024.

Le phénomène le plus marquant attendu dès 2026 est l'inversion des flux de capitaux dans le segment core : après une période de sorties nettes, les investisseurs institutionnels de long terme devraient revenir massivement sur le marché, rassurés par la stabilisation des taux d'intérêt et l'amélioration de la visibilité économique.

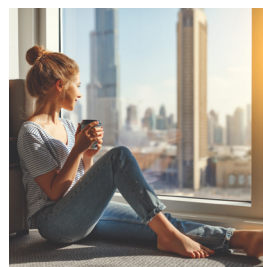


Santé

Le marché de l'immobilier de santé a connu un déclin significatif ces dernières années mais semble amorcer une reprise partielle en 2025, notamment grâce à un élargissement de l'intérêt des investisseurs vers le segment des soins actifs.

Résidentiel

Le secteur résidentiel restera le moteur principal du marché avec un volume anticipé d'environ 4,5 Mds €. Les acquisitions de programmes neufs par les investisseurs n'augmenteront que de manière limitée, témoignant des difficultés persistantes du secteur de la construction face à la hausse des coûts. Pour les logements étudiants, une reprise est attendue, en lien avec la croissance des effectifs universitaires dans les grandes villes néerlandaises.



4,25 %

Taux de rendement
prime
résidentiel



Bureau

Bien que la dynamique du marché des bureaux ait le plus tardé à redémarrer, le secteur émerge progressivement de sa torpeur d'investissement. Après une correction de valeur substantielle et une perception du risque détériorée qui ont généré de la prudence, la confiance revient lentement et le nombre d'investisseurs augmente régulièrement.

4,25 %

Taux de rendement
prime
commerce



5,90 %

Taux de rendement
prime
hôtel

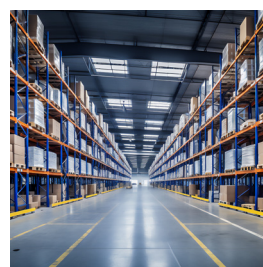
Logistique

Le secteur industriel et logistique devrait afficher un volume similaire à 2024, autour de 3,1 Mds €. L'augmentation des taux de vacance et le déclin de la construction neuve vont provoquer un basculement stratégique vers les investissements dans l'immobilier existant. Le marché entre dans une phase de maturité où la qualité, l'emplacement et la durabilité des actifs existants primeront sur le développement spéculatif.



4,75 %

Taux de rendement
prime
industriel



Commerce

Le marché du commerce de détail affiche une forte amélioration. Les investisseurs privés réallouent massivement leurs capitaux vers le retail, en partie en réaction à la forte baisse des rendements sur le marché résidentiel qui rend ce secteur moins attractif. Parallèlement, le nombre d'investisseurs internationaux augmente légèrement, témoignant d'un regain d'intérêt pour le marché néerlandais.

Hôtellerie

La dynamique du marché hôtelier ne devrait pas différer significativement de celle de 2024.



5,25 %

Taux de rendement
prime
bureau



SOURCE : Colliers

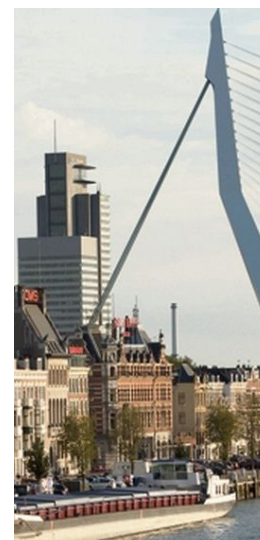
<https://www.colliers.com/en-dk/research/emea-capital-markets-snapshot-q4-2025>

L'année 2025 est donc considérée comme une année de transition et de normalisation pour le marché immobilier néerlandais. Cette croissance sera principalement portée par le retour du capital institutionnel core qui était resté en retrait en 2024, marquant une inversion significative des flux de capitaux.

Le marché néerlandais montre ainsi sa résilience et sa capacité à rebondir, soutenu par des fondamentaux solides, une position géographique stratégique en Europe et un environnement monétaire plus favorable. Pour 2026, le marché immobilier devrait continuer de bénéficier d'une dynamique favorable, avec une progression attendue des volumes d'investissement. Les investisseurs se tournent de plus en plus vers des actifs générant des revenus stables et présentant un potentiel de valorisation, comme le logement étudiant ou les résidences seniors. Si la reprise des transactions se confirme malgré un contexte géopolitique incertain, le maintien de l'attractivité des Pays-Bas pour les capitaux internationaux restera un facteur clé pour soutenir la durabilité et le renouvellement du parc immobilier.

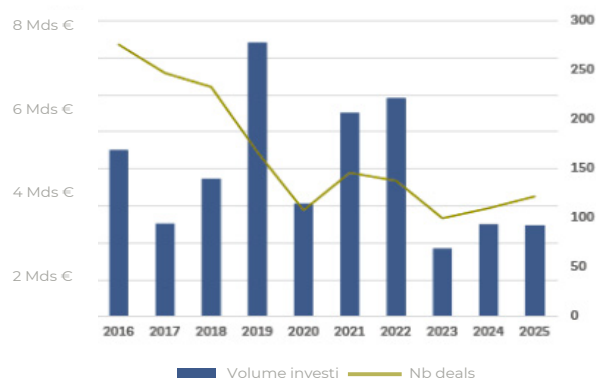
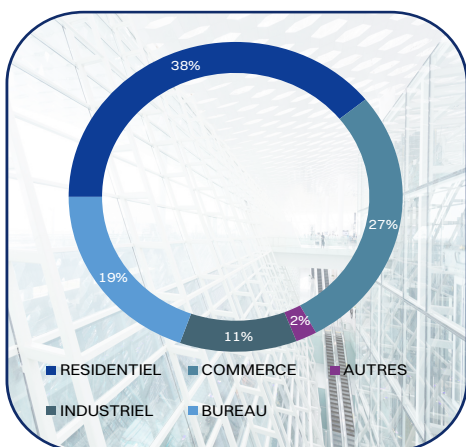
A retenir

- Volumes en consolidation après un pic en 2019-2020, mais reprise amorcée
- Concentration forte sur résidentiel et logistique
- Pénurie structurelle de logements dans la Randstad
- Position géographique idéale pour la logistique européenne
- Amélioration de l'environnement financier favorise la reprise
- Transactions majoritairement sur des lots < 60 M€, approche sélective
- Perspectives 2026 positives portées par l'assouplissement monétaire



Le marché irlandais

RÉPARTITION ET HISTORIQUE DES VOLUMES INVESTIS PAR CLASSE D'ACTIF



SOURCE : BNP Paribas Research

<https://www.realestate.bnpparibas.ie/research/periodic-research>

Le marché irlandais de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une dynamique solide en 2025, avec un volume total annuel atteignant 2,44 Mds €, et un 4^{ème} trimestre particulièrement actif à 808 M€ répartis sur 41 transactions, soit une taille moyenne de deal d'environ 19,7 M€. Cette performance témoigne d'un regain d'appétit des investisseurs après une année de correction liée à la hausse des taux d'intérêt observée 2023.

Le marché bénéficie d'une base d'investisseurs diversifiée. En 2025, les investisseurs européens représentent 33 % du total. Les investisseurs locaux irlandais contribuent pour 22 %, tandis que les investisseurs américains et britanniques représentent respectivement 13 % et 25 % des volumes.

Résidentiel

Le résidentiel représente 38 % des volumes. Malgré ce regain, l'activité résidentielle reste modérée comparée aux sommets des cycles précédents et se limite aux actifs existants. Par ailleurs, Le marché des programmes en construction ou en développement reste atone, pénalisé par la hausse des coûts de construction (+15% en 2023) et les difficultés de financement.



4,75 %

Taux de rendement
prime
résidentiel

Bureau

Les bureaux ont cumulé 19 % des volumes. Cette performance s'explique par plusieurs facteurs : le retour au bureau s'est stabilisé, les entreprises recherchent désormais des espaces modernes répondant aux nouvelles exigences ESG et les actifs de qualité générant des revenus locatifs sécurisés sont particulièrement prisés dans un contexte économique encore incertain.



5 %

Taux de rendement
prime
commerce



4,50 %

Taux de rendement
prime
hôtel

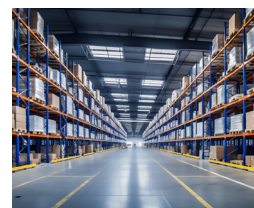
Logistique

L'industriel et logistique reste robuste sur l'année, malgré une offre qui continue de faire défaut.



5 %

Taux de rendement
prime
industriel



Commerce

Le commerce a affiché de belles performances totalisant 27 % des volumes. Le marché du commerce de proximité (high street retail) devrait néanmoins continuer à attirer une demande soutenue des investisseurs privés, ces actifs offrant des emplacements stratégiques dans les zones à forte fréquentation piétonne. Les rendements se maintiennent à 5,25%, reflétant un équilibre entre attractivité et prudence face aux mutations du commerce.



5 %

Taux de rendement
prime
bureau

SOURCE : Colliers

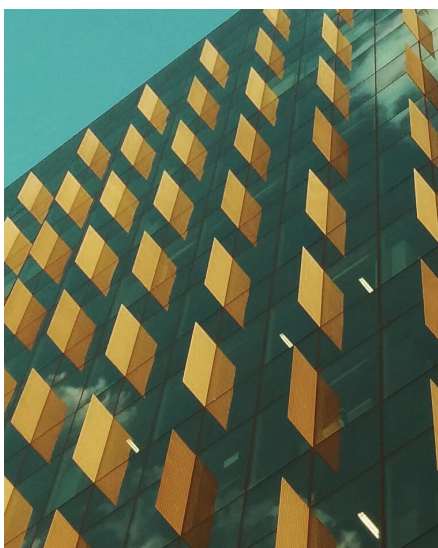
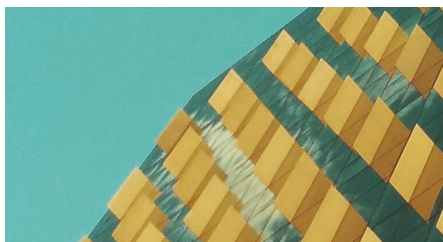
<https://www.colliers.com/en-dk/research/emea-capital-markets-snapshot-q4-2025>

Le marché irlandais aborde 2026 avec des fondamentaux solides, une base d'investisseurs diversifiée et des perspectives de légère revalorisation des actifs, sous réserve d'une stabilisation durable de l'environnement de taux et d'une offre nouvelle suffisante dans le résidentiel.

Le marché irlandais pourrait ainsi entamer un nouveau cycle de valorisation. La combinaison d'une activité transactionnelle soutenue, de rendements stabilisés et de fondamentaux économiques solides crée un environnement favorable pour les investisseurs. Toutefois, certains segments restent à surveiller : le résidentiel (si la régulation s'assouplit), les bureaux secondaires à repositionner, le student housing (démographie étudiante favorable), et l'infrastructure numérique (data centers, malgré les contraintes énergétiques).

A retenir

- Point d'inflexion potentiel après une phase de compression des rendements
- Résidentiel : regain d'intérêt post-changements réglementaires, pénurie sévère
- Bureaux secondaires : transactions en hausse, opportunités repositionnement
- Industriel/data centers : segment porteur malgré contraintes énergétiques
- Rendements globalement stabilisés avec quelques compressions ciblées
- Atouts : hub tech, fiscalité, main-d'œuvre anglophone



PARTIE
3

2026 : Les tendances qui façonnent le marché de demain

Les points de vue et opinions exprimées dans cette étude sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC de la SCPI Eden, disponible sur www.advenis-reim.com, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : TENDANCES CLÉS ET OPPORTUNITÉS EN 2026 SELON ADVENIS REIM

RÉSIDENTIEL : Demande structurelle forte

- Pénurie structurelle dans toutes les grandes villes
- Build-to-Rent, co-living, student housing
- Rendements comprimés
- Demande dynamique
- Core / Core +

BUREAU : Sélectivité renforcée

- Appétence Prime/Core
- Opportunités value-add
- Repositionnement
- ESG et flexibilité : différenciateurs clés

COMMERCE : Transformation, nouveaux usages

- Retail parks > High street
- Expérience client et omnicanal
- Opportunités value-add

HÔTELLERIE : Demande structurelle forte

- Tourisme urbain et d'affaires
- Opérateurs premium recherchés
- Valorisations attractives post-Covid

LOGISTIQUE : Essor E Commerce

- E-commerce, nearshoring
- Pays-Bas et UK leaders
- Rendements sous pression
- Fondamentaux solides

SANTÉ : Marché de niche en corrélation avec la population

- Vieillesse démographique
- Rendements réguliers
- Risque réglementaire à surveiller

CATALYSEURS ET RISQUES : CE QUI FAIT BOUGER LE MARCHÉ



Catalyseurs positifs

- Poursuite de la baisse des taux directeurs de la BCE (anticipation : 2,0-2,5% fin 2026)
- Stabilisation ou légère compression des rendements immobiliers prime
- Retour des investisseurs institutionnels sur le marché après une phase d'attentisme
- Déploiement des plans d'infrastructure et de transition énergétique (opportunités green buildings)



Risques à surveiller

- Incertitudes géopolitiques persistantes (tensions commerciales, instabilité au Moyen-Orient)
- Évolutions réglementaires ESG (CSRD, taxonomie) pouvant pénaliser certains actifs
- Tensions sur les marchés de la construction (coûts, délais) impactant le développement neuf
- Divergences de politique monétaire entre BCE et Banque d'Angleterre créant de la volatilité EUR/GBP



PARTIE

Positionnement et stratégie de la SCPI EDEN

Les points de vue et opinions exprimées dans cette étude sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC de la SCPI Eden, disponible sur www.advenis-reim.com, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Après avoir analysé l'environnement macroéconomique favorable de l'Europe du Nord et identifié les dynamiques sectorielles porteuses sur chaque marché national, nous examinons maintenant comment la Société de Gestion de la SCPI Eden souhaite se positionner pour saisir ces opportunités.

Les trois parties précédentes, selon l'analyse de la Société de Gestion, permettent de mettre en évidence plusieurs constats clés :

- Des fondamentaux macroéconomiques solides (croissance positive, inflation maîtrisée, finances publiques saines)
- Une reprise confirmée des marchés immobiliers d'entreprise (+9% en Europe en 2025)
- Des opportunités différenciées selon les pays et les secteurs (résidentiel structurellement porteur, bureaux prime résilients, logistique soutenue)

C'est précisément dans ce contexte que la SCPI Eden déploie sa stratégie. Créée il y a un peu plus d'un an, la SCPI connaît un développement rapide, avec déjà 6 actifs dans son portefeuille situés en Europe du Nord. Ces acquisitions illustrent sa capacité à mettre en œuvre sa stratégie de manière efficace, et plusieurs nouvelles opportunités sont actuellement à l'étude sur ces marchés, considérés par la société de gestion comme présentant une solidité économique et une profondeur de marché immobiliers, à la fois liquides et résilients.

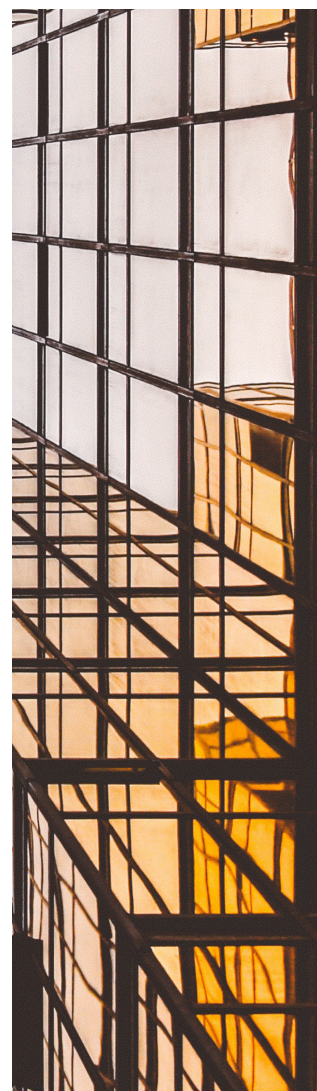
Chiffres clés		AU 31/12/2025	
CAPITALISATION ⁽¹⁾		NOMBRE D'ASSOCIÉS	
42 169 500 €		1 505	
NOMBRE DE PARTS		NOMBRE D'IMMEUBLES	
843 390		6	
TRI CIBLE SUR 10 ANS ⁽²⁾ (NON GARANTI)		SURFACES GÉRÉES	
7,44 %		16 332 m²	
PGA/TAUX DE DISTRIBUTION 2025 ⁽³⁾		PRIX DE SOUSCRIPTION ⁽¹⁾	
8,00 %		50 € / PART	
LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE		DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉ	
584 973 €		8 ans	

⁽¹⁾ Capitalisation : Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

⁽¹⁾ Prix de souscription : 50 € soit une valeur nominale de 40 € et une prime d'émission de 10€.

⁽²⁾ Taux de Rentabilité Interne (TRI) : indicateur de performance calculé sur une durée de 10 ans qui prend en compte l'ensemble des flux de trésorerie (investissement, distributions, désinvestissement).

⁽³⁾ Taux de distribution : Division du dividende brut avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier de l'année 2025. Le taux de distribution est inclus dans la performance globale annuelle (PGA).



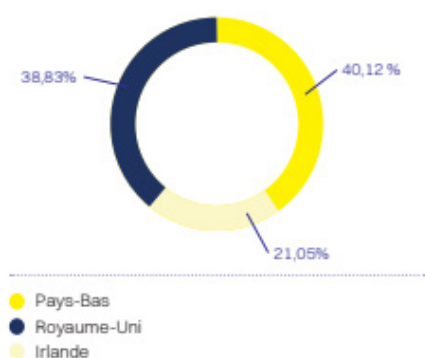
Performance globale annuelle (PGA) : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. Ces taux peuvent ne pas être représentatifs de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution. La SCPI vise un objectif de taux de distribution annuel de 6,5% (non garanti).

L'investissement dans des parts de la SCPI Eden présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La SCPI déploie une stratégie paneuropéenne fondée sur la sélection d'actifs jugés de qualité, situés dans des métropoles régionales dynamiques hors de France. Après le Royaume-Uni et les Pays-Bas, Eden poursuit son expansion avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Dublin, consolidant sa présence sur des marchés aux perspectives de croissance positives et caractérisés par une demande locative soutenue. Les équipes de gestion bénéficient du support de nos équipes groupe implantées localement ce qui leur permet de bénéficier d'une connaissance des marchés locaux pour sélectionner des actifs selon notre objectif.

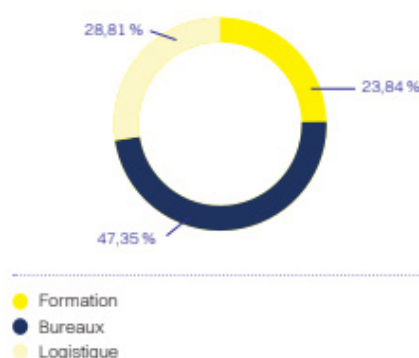
Répartition du patrimoine par pays

EN VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾ AU 31/12/2025



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾ AU 31/12/2025



⁽¹⁾ Valeur vénale : La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise par un vendeur désireux de vendre, dans les conditions normales du jeu de l'offre et de la demande.

La répartition géographique actuelle du portefeuille reflète une approche opportuniste dans le déploiement initial, tout en respectant la stratégie d'investissement définie. La présence aux Pays-Bas (40,12%), au Royaume-Uni (38,83%) et en Irlande (21,05%) correspond aux marchés offrant selon la société de gestion la meilleure combinaison de liquidité, de profondeur de marché et d'opportunités d'acquisition à des valorisations attractives.

Sur le plan sectoriel, la forte exposition aux bureaux (47,35%) s'inscrirait dans une logique core/core+, privilégiant des immeubles modernes, bien situés et loués à des locataires de qualité sur des baux long terme. Cette allocation pourrait être progressivement équilibrée avec le développement de positions dans les secteurs alternatifs jugés porteurs : la logistique (23,84% actuellement) pourrait être renforcée compte tenu des fondamentaux identifiés, tandis que le segment formation (28,81%), qui inclut notamment des actifs éducatifs et de santé, constituerait un axe de diversification stratégique à moyen terme.

L'investissement dans des parts de la SCPI Eden présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/12/2025



2 actifs au Pays-Bas
5 actifs au Royaume-Uni
1 actifs en Irlande



Illustrations d'investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

Chaque acquisition s'inscrit dans une feuille de route claire : construire un portefeuille européen diversifié, en recherchant des locataires de référence et ancré dans des territoires à fort potentiel économique, avec une vision long terme. La stratégie d'Eden repose sur trois piliers principaux :

- La recherche de locataires fiables, engagés sur des baux de long terme, offrant visibilité et stabilité des revenus.
- La sélection de marchés porteurs, où la croissance économique et la demande locative restent soutenues.
- Une gestion sélective, permettant de maintenir un taux d'occupation proche de 100 %, garant de performance et de sécurité.

Cette approche prudente et rigoureuse permet à Eden de viser un rendement attractif cible de 6,5 % non garanti (8 % en 2025 sur 3 trimestre), tout en construisant un patrimoine résilient, diversifié géographiquement et sectoriellement. A noter que ce taux 2025 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.

Tout en maintenant une forte exposition aux bureaux, qui restent au cœur de sa stratégie d'investissement, la SCPI a pour objectif d'élargir progressivement ses allocations vers des segments porteurs tels que l'immobilier de santé, l'éducation ou le light industriel... en phase avec les mutations des nouveaux usages de l'immobilier d'entreprise.

La SCPI s'inscrit également dans une démarche responsable, comme le confirme son label ISR, en intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans ses décisions d'investissement et dans la gestion de ses actifs, conciliant performance financière et impact durable.

L'investissement dans des parts de la SCPI Eden présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Nos engagements et actions ESG

Décarbonation et énergie

Les mix énergétiques des pays dans lesquels sont implantés les actifs de la SCPI Eden sont plus carbonés que le mix énergétique Français. Par exemple l'intensité carbone de l'électricité française avoisine les 50gCO₂/kWh, alors que celle des Pays-Bas, de l'Irlande ou du Royaume Uni sont environ 3 à 6 fois plus élevée. Il y a donc un fort intérêt à recourir aux énergies renouvelables dès que cela est possible.

Dans les prochaines années, la SCPI Eden prévoit également la mise en place de systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB) afin d'optimiser le fonctionnement des équipements techniques et ainsi réduire les consommations des immeubles concernés.



Certifications environnementales

Intégration de clauses ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance) dans les baux : incitation aux réductions de consommation des ressources, à la bonne gestion des déchets, à la mise en place de mesures de protection de la biodiversité et à la transmission des données d'exploitation.

Sensibilisation des locataires pour une occupation responsable de leurs locaux grâce à des guides éco-gestes et des communications sur la performance ESG des immeubles.



Mobilité durable

Décarbonation des mobilités des locataires, réponse aux attentes RSE des entreprises, adaptation aux mutations urbaines.

Niveau de maturité réglementaire variable en fonction des pays dans lesquels sont situés les immeubles.

Performance du fonds Eden au 31/12/2025 : 3/6 immeubles avec des parkings à vélos. 6/6 immeubles avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

À PROPOS DE LA SCPI EDEN

SCPI d'entreprise à capital variable, labellisé ISR le 23 février 2025 par AFNOR Certification (validité jusqu'au 22/02/2028) et 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 89-91 rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge. Code ISIN : FR001400SCN0. 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 ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ 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 9 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 des 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) 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 en 2024, sans frais de souscription ⁽¹⁾).

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 décembre 2025, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise plus de 1,3 Md€ ⁽³⁾ et près de 90 % des encours sous gestion investis en Allemagne et en Espagne. Elle détient par le biais de ses fonds 61 immeubles, accompagne quotidiennement 260 locataires.

⁽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.

⁽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.



SCPI Eden

SCPI Eden

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS PARIS N°934 638 081
VISA SCPI N°24-28 du 26/11/2024
Dépositaire : CACEIS Bank
Code ISIN : FR001400SCN0

Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
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

