

# SCPI Eden

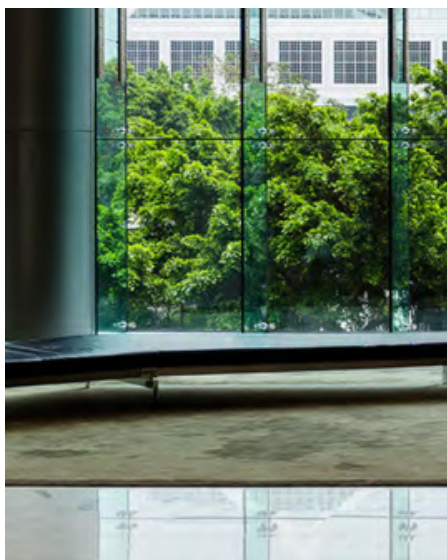
## Rapport d'Investissement Socialement Responsable

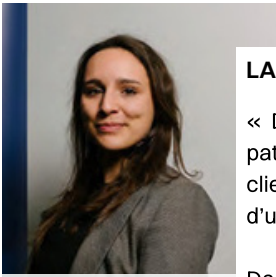


■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# Sommaire

LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS .....	3
LE LABEL ISR .....	4
LA STRATÉGIE ESG DU FONDS .....	4
NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES .....	6
LE SUIVI DE LA PERFORMANCE GLOBALE DU PORTEFEUILLE .....	8
PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE .....	13
LEXIQUE .....	20





Clara LEPRI  
Responsable Développement  
Durable Groupe  
Responsable ISR

## LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS

« Depuis sa création, le Groupe Inovalis Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels. La définition de la politique RSE du groupe Inovalis Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives ».

Dans un souci d'efficacité et de cohérence avec notre vision 360 du secteur de l'immobilier, cette démarche RSE s'adresse le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes : Clients, Partenaires, Collaborateurs, Prestataires et Fournisseurs.

### Notre stratégie RSE repose sur 3 piliers :

#### 1 Impact environnemental

##### S'engager vers la transition écologique

Consiste à mesurer et réduire notre impact environnemental pour tendre vers une trajectoire plus sobre et durable.

#### 2 Impact social

##### S'unir pour répondre aux enjeux sociaux d'aujourd'hui et de demain

Tient compte de la qualité du dialogue social et des conditions dans lesquelles évoluent nos collaborateurs et occupants des immeubles (bien-être, santé, ...).

#### 3 Impact organisationnel

##### Agir ensemble pour un secteur plus responsable

Consiste à intégrer la RSE dans l'organisation du groupe pour la rendre la plus responsable possible. Central dans notre démarche qui se veut collaborative, ce pilier permet de lier les intérêts de notre groupe à celui de ses parties prenantes.

### Les enjeux prioritaires identifiés par l'analyse de matérialité, sont :

- La sobriété énergétique.
- L'énergie.
- La communication et l'efficacité du dialogue social.
- L'engagement des parties prenantes.
- L'intégration des enjeux RSE dans notre stratégie Groupe.

## LA POLITIQUE RSE À L'ÉCHELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Depuis 2020, la société Advenis REIM est engagée dans une approche durable de la gestion de certains fonds d'investissement. Sa charte d'investissement responsable décrit les orientations stratégiques de la société de gestion à la fois en termes d'investissement et de gestion de ses actifs afin de leur assurer une protection et une valorisation dans le temps. L'année 2022 a principalement été marquée par l'obtention du label ISR pour les deux fonds Eurovalys et Elialys. En 2023 et 2024, l'objectif de la société de gestion était de poursuivre la mise en œuvre des plans d'actions ESG (Environnement, Social, Gouvernance) et du suivi de la performance extra-financière. En 2024, la société de gestion clôturait avec succès son premier cycle de labellisation ISR pour les fonds Eurovalys et Elialys. En 2025, le fonds Eden obtenait le label ISR.

## LE LABEL ISR



Le label ISR, créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances a pour objectif de permettre aux investisseurs de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (E, S et G).

Les fonds immobiliers y sont éligibles depuis 2020 avec la déclinaison du référentiel dédié au secteur immobilier.

### LA SCPI Eden ET LE LABEL ISR

La SCPI Eden a obtenu le label ISR en mars 2025, concrétisant ainsi sa démarche responsable, initialement formalisée par la publication de la Charte d'Investissement Responsable d'Advenis REIM. Le renouvellement de ce label est prévu en février 2028.

La stratégie de la SCPI Eden est de contribuer à la transition vers une ville durable, au travers de l'amélioration de la performance ESG de ses actifs.

Le label ISR de la SCPI Eden a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 04/02/2025 jusqu'au 03/02/2028. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. [Cliquez ici](https://www.lelabelisr.fr/) pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés : <https://www.lelabelisr.fr/>

## LA STRATÉGIE ESG DU FONDS

En vue de répondre à l'objectif de transition porté par Eden, Advenis REIM a identifié les enjeux E, S et G permettant de démontrer l'amélioration des actifs sous gestion.

- Environnement : mesure, suivi et maîtrise des consommations énergétiques des actifs sous performants, mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles et obtention de labels et de certifications.
- Social : déploiement de mesures de santé et de sécurité des occupants et développement de dispositifs liés à la promotion des mobilités douces et durables.
- Gouvernance : sensibilisation des locataires sur les sujets ESG et engagement des principaux prestataires.

La stratégie de la SCPI Eden consiste à investir dans des actifs ne nécessitant pas de rénovations majeures outre les améliorations contribuant à augmenter leur performance ESG (Core+).

Cette stratégie est formalisée par une politique d'investissement et de gestion intégrant des critères et des objectifs ESG, ainsi qu'une grille ESG permettant d'évaluer la performance extrafinancière des actifs conformément au référentiel du label ISR, leur attribuant une note ESG sur 100. Sur la base de cette grille de notation, Advenis REIM a défini une note seuil correspondant au score à partir duquel un actif est considéré surperformant. Celle-ci a été construite à partir de benchmarks existants, de l'état du portefeuille et des ambitions ESG du fonds.

### Advenis a identifié deux cas de figure dans la gestion des actifs :

- Note ESG initiale < note seuil, cas des actifs dits « best-in-progress ».
- Note ESG initiale > note seuil, cas des actifs dits « best-in-class ».

### Dès l'acquisition

En amont d'une acquisition, les équipes en charge des investissements réalisent une évaluation ESG initiale de l'actif durant la phase de due-diligence. Le score obtenu est présenté au comité d'investissement et est intégré dans la décision d'investissement. Cette évaluation initiale, complétée à l'issue de l'acquisition, permet d'anticiper les plans d'actions et les CAPEX à mettre en place sur la phase de gestion afin d'atteindre la note seuil ou l'augmentation de 20 points de la note ESG initiale de l'actif.

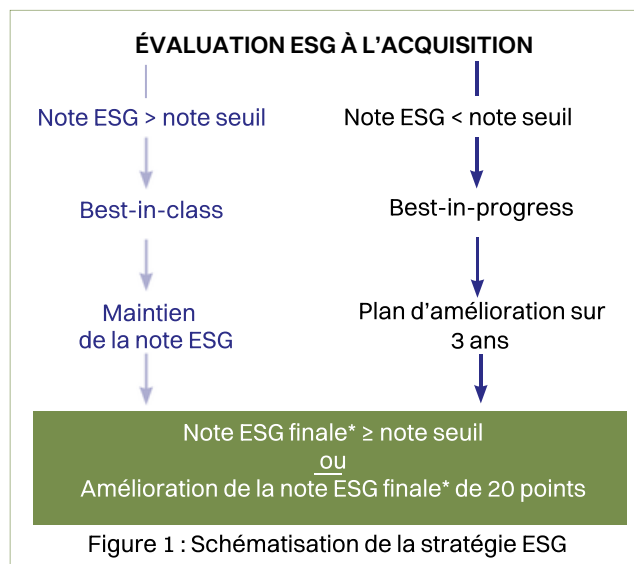
À l'issue de la phase d'acquisition, l'évaluation ESG complète de l'actif permet de déterminer si l'actif entre dans la catégorie « best-in-progress » ou « best-in-class ». Durant la première année de détention de l'actif, le plan d'action ESG est validé en cohérence avec la catégorie à laquelle il appartient.

## Tout au long de la gestion des actifs

● Durant la phase de gestion des actifs inclus dans la SCPI Eden, Advenis REIM se mobilise pour l'amélioration de la performance ESG des actifs sous gestion. Un suivi régulier est mis en place en suivant la comitologie suivante :

● Des comités ISR trimestriels au cours desquels est analysé le niveau de progression de la note ESG des actifs de la SCPI.

Un comité annuel au cours duquel l'évaluation annuelle de chaque actif est présentée, et le plan d'action est ajusté par rapport aux actions déjà engagées et celles restantes.



La méthodologie ISR de la SCPI Eden est disponible dans la « [méthodologie ESG](#) » de la société de gestion qui figure parmi les documents disponibles sur le site internet.

(\*) à l'issue du cycle de certification de 3 ans.

## LA MESURE DE LA PERFORMANCE ESG : NOTRE GRILLE D'ÉVALUATION

Le développement de la grille d'évaluation ESG utilisée pour mesurer la performance des actifs du fonds Eden s'est inscrit dans le prolongement de la matrice de double matérialité. Cette dernière, s'appuie sur une large consultation de parties prenantes internes et externes. Est associé à cette grille un système de pondération prenant en compte les exigences du label ISR et les ambitions de la société de gestion. Cette grille inclut une trentaine de critères répartis sur 17 thématiques ayant trait aux sujets E, S et G.

### ENVIRONNEMENT

- L'énergie.
- La sobriété carbone.
- Les certifications et labels.
- La résilience climatique.
- La pollution des sols.
- La gestion de l'eau.
- La gestion des déchets et l'économie circulaire.
- La biodiversité.

### SOCIAL

- Les mobilités durables et multimodalité.
- La sécurité et santé des occupants.
- L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Le confort et bien-être des occupants.
- Les services aux occupants.
- La connectivité.
- L'impact social positif.

### GOUVERNANCE

- La relation et le dialogue avec les occupants.
- L'engagement et la sélection de nos principaux prestataires.

## LA MOBILISATION DE RESSOURCES HUMAINES ET TECHNIQUES AU SERVICE DE L'ESG

En tant que filiale du groupe Inovalis Advenis, la stratégie ESG d'Advenis REIM s'appuie sur des éléments définis au niveau du groupe. La société de gestion a également déployé des processus qui lui sont propres.

### Au niveau du groupe :

La société de gestion bénéficie du support du service développement durable du groupe Inovalis Advenis. Le service intervient de manière transverse sur toutes les filiales du groupe. Cela permet donc de fournir un accompagnement métier ESG complet à Advenis REIM. Une taskforce dédiée au développement durable en interne a été développée pour porter la démarche d'Advenis et encourager l'engagement des collaborateurs.

### Au niveau d'Advenis REIM :

La démarche de labellisation ISR est pilotée par :

- Le Directeur Général de la société de gestion, membre du comité de direction d'Advenis REIM. Il préside le comité ESG annuel ;
- La Directrice du Fund Management de la société de gestion et ses équipes ;
- La Responsable du Développement Durable du groupe également responsable ISR du fonds Eden, et qui porte la responsabilité de l'analyse ESG.

L'équipe de Fund Management a été sensibilisée aux enjeux ESG dans le cadre de la labellisation ISR du fonds et suit un plan de formation continue ESG défini annuellement. Des comités opérationnels trimestriels dédiés à l'ISR sont organisés en présence du Directeur Général de la société de gestion, des gérants, de la responsable ISR et de la chargée de mission ESG pour le suivi de l'avancement de la démarche.

La collecte des données a pu être partiellement automatisée depuis 2023 grâce à la mise en place par un prestataire externe d'un outil digital sur l'ensemble du patrimoine. Celui-ci permet de fiabiliser et d'améliorer la qualité et le suivi de la notation ESG.

## NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

De manière à valoriser sa complémentarité métier et de décliner son approche responsable sur toute sa chaîne de valeur, Advenis REIM mène pour sa SCPI Eden une politique d'engagement adressée aux parties prenantes. L'équipe ESG est en charge du contrôle de la mise en oeuvre de la politique d'engagement.

### Les locataires

- Signature de baux intégrant des clauses ESG.
- Implication des occupants dans la collecte des données, notamment énergétiques, concernant l'actif et nécessaires au calcul de sa performance.
- Diffusion d'un guide éco-gestes à destination des occupants abordant les thématiques de l'énergie, de l'eau et des déchets.
- Diffusion de questionnaires de satisfaction.
- Diffusion de communications ESG annuelles.

Au 31/12/2025, aucune annexe ESG n'a été signée avec des locataires des immeubles du fonds. Cette action sera réalisée en 2026.

### Les prestataires

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des gestionnaires property managers et facility managers.
- Implication des gestionnaires property managers dans les processus de démarche de labellisation ISR (reporting, évaluation de la performance des actifs, ...).
- Formation des property managers aux enjeux ESG du patrimoine géré.
- Signature de contrats prohibant l'utilisation de produits phytosanitaires pour la maintenance des espaces verts.

Nous avons mis progressivement en place des clauses ESG dans nos contrats de Property Management (PM) et de Facility Management (FM) depuis 2025. Pour les immeubles où les occupants ont leur propre contrat FM, seul le contrat PM peut contenir des clauses ESG.

100 % des immeubles du portefeuille Eden au 31/12/2025 sont couverts par un contrat de Property Management (rang 1) qui comporte des clauses ESG.

Au cours de l'année 2025, 66% des gestionnaires property managers ont suivi une formation ESG délivrée par la société de gestion Advenis REIM.

### Les investisseurs

- Mise à disposition des clients d'informations sur la performance ESG des actifs immobiliers en portefeuille.

100 % des associés de la SCPI Eden sont informés, dans la documentation qui leur est communiquée, de la stratégie ESG du fonds. Ils recevront tous ce présent rapport d'investissement socialement responsable intégré sous forme de QR code au rapport annuel du fonds. Il sera également disponible sur notre site internet.

100 % des associés ont été invités à l'assemblée générale 2025 lors de laquelle les résultats ESG 2025 ont été présentés.

### Les collaborateurs

- Formation et sensibilisation aux enjeux ESG.
- Participations aux comités opérationnels et annuels ESG.

100 % de l'équipe de gestion a suivi la formation dispensée par l'équipe ESG en 2025. Elle a porté sur la valeur verte.

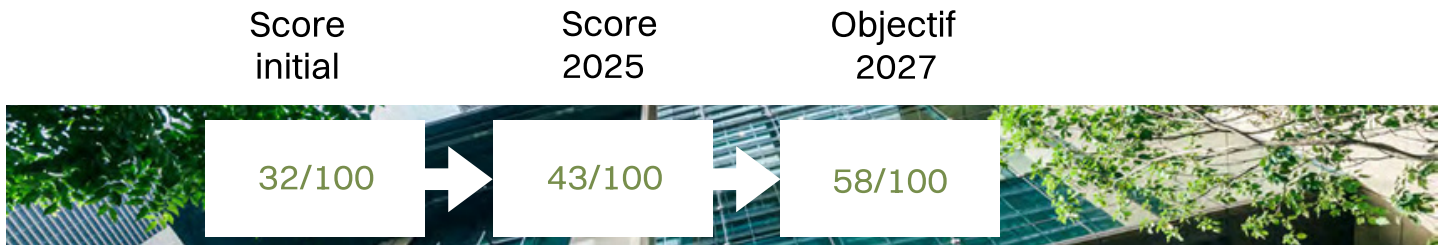
Les comités trimestriels ont réuni tous les collaborateurs de l'équipe de gestion, la chargée de mission ISR et la responsable ISR. Le comité annuel a quant à lui réuni tous les collaborateurs de l'équipe de gestion ainsi que les équipes conformité, risques, juridique, la chargée de mission ESG, la responsable ISR et les responsables asset manager et property manager dans les pays concernés. Au sein de ces comités nous avons intégré des rappels des réglementations ESG des pays concernés.

NB : les données en vert sont le résultat de la mise en œuvre de notre politique d'engagement des parties prenantes sur la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

## LE SUIVI DE LA PERFORMANCE GLOBALE DU PORTEFEUILLE

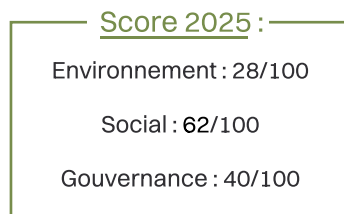
Pour suivre la performance du fonds Eden et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place deux mesures de la performance :

- Une grille d'analyse ESG des actifs composée d'environ quarante critères d'évaluation permettant de calculer le **score ESG par immeuble**. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérés selon la valeur vénale des actifs. Le score prend en compte 100 % des actifs présents dans le portefeuille au 31 décembre de l'année d'exercice présentée. L'ensemble des informations au 31/12/2025 de ce portefeuille sont présentées dans le rapport annuel disponible dans la documentation du fonds sur notre site internet.



Valeur du score 2025 au 31/12/2025

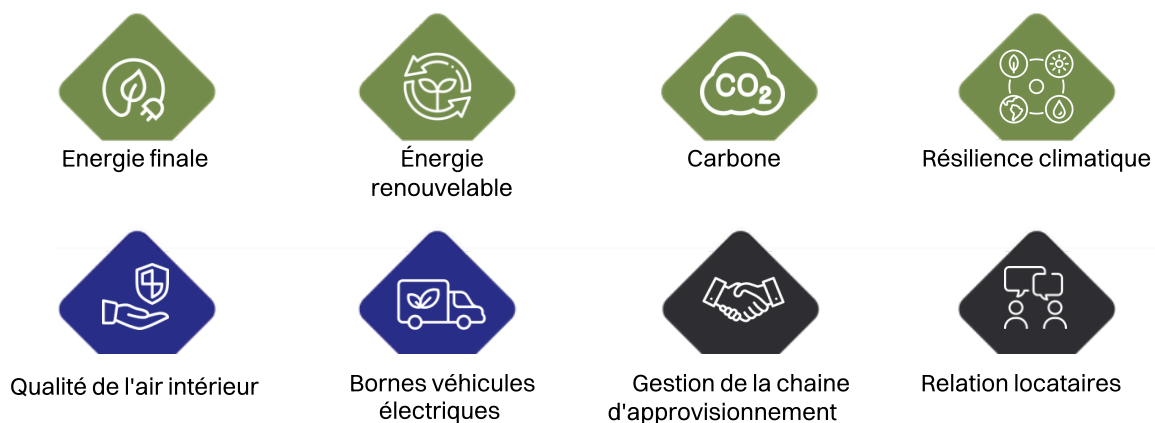
Le score courant est réparti comme suit selon les piliers E, S et G :



**La poche best in class représente 23 % du portefeuille en valeur et la moyenne de ses scores est de 59,5/100.**  
**La poche best in progress représente 77 % du portefeuille en valeur et la moyenne de ses scores est de 38,8/100.**

- Un ensemble de **8 indicateurs** de suivi de la performance ESG du fonds.

Advenis REIM a identifié 8 indicateurs couvrant les sujets E, S et G pour suivre la performance de la SCPI Eden dans le cadre de sa labellisation ISR. Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.



Le taux de couverture des indicateurs est de 100 % des actifs présents dans le portefeuille au 31 décembre de l'année d'exercice présentée. Les indicateurs sont obtenus en calculant la part des actifs en surface concernés par l'indicateur par rapport à l'ensemble des surfaces du fonds.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



ÉNERGIE FINALE

RÉSULTATS 2025

124,34 kWhFE/m²\*

**Indicateur :** Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhFE/m².an).

Les consommations énergétiques (tous fluides, tous usages, parties communes et privées) sont collectées ou estimées pour tous les actifs du portefeuille. Un partenariat avec une société spécialisée dans la collecte fiabilisée de données énergétiques a permis d'automatiser partiellement et de fiabiliser la collecte. La moyenne des consommations énergétiques d'immeubles de mêmes typologies et situés dans les mêmes régions que nos actifs en 2025 selon les données de l'index ESG Deepki est de 134.38 kWhFE/m².

Le résultat 2025 traduit une superperformance de cet indicateur par rapport au benchmark.

(\* ) Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (78 % en 2025). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.

ÉNERGIE  
RENOUVELABLE

RÉSULTATS 2025

33 %

**Indicateur :** Part des actifs utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes (%).

Cet indicateur suit la part d'actifs utilisant de sources d'énergie renouvelable pour l'alimentation des parties communes. Cette énergie peut provenir d'une production sur site ou de fournisseurs externes attestant d'une part minimale de 80% de sources renouvelables.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



CARBONE

RÉSULTATS 2025

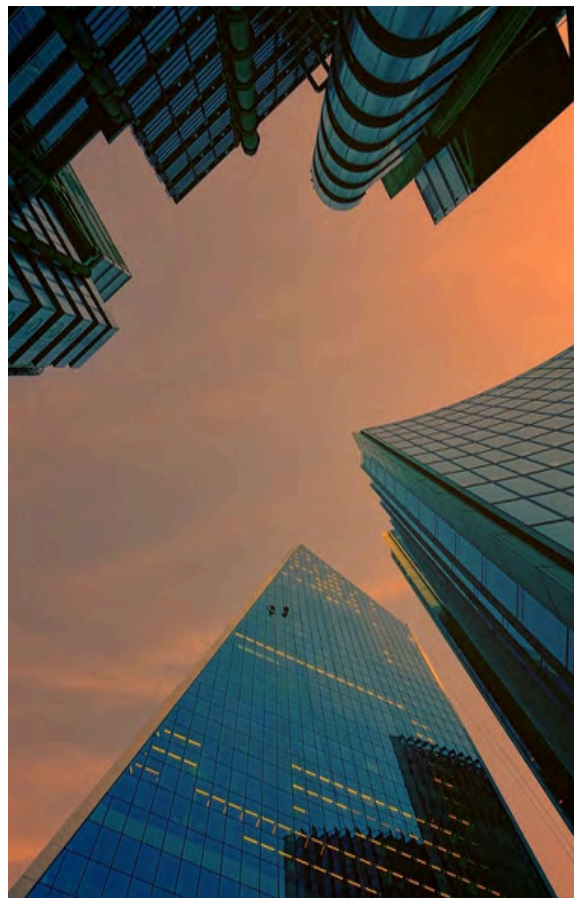
15,62 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> \*

**Indicateur :** Émissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)

Le calcul de cet indicateur est réalisé à partir des données de consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et privatives. Les facteurs d'émissions utilisés sont ceux communiqués par les fournisseurs d'énergie ou par défaut ceux de l'IEA ou par défaut ceux de l'ADEME pour tous les scopes. La moyenne des consommations énergétiques d'immeubles de mêmes typologies et situés dans les mêmes régions que nos actifs en 2025 selon les données de l'index ESG Deepki est de 27,42 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an.

Le résultat 2025 traduit une superperformance de cet indicateur par rapport au benchmark.

(\*) Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites dans l'encart dédié à l'indicateur «consommations énergétiques» à la page précédente.



RÉSILIENCE CLIMATIQUE

RÉSULTATS 2025

100 %

**Indicateur :** Part des actifs couverts par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (%).

La SCPI Eden s'efforce de déployer sur ses actifs des analyses sur 10 risques climatiques: affaissement de l'argile, inondations côtières, jours secs, tremblements de terre, vagues de chaleur, inondations intérieures, glissements de terrain, précipitations, feux de forêt, tempêtes de vent.



## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



QUALITÉ DE L'AIR  
INTÉRIEUR

RÉSULTATS 2025

35 %

**Indicateur** : Part des actifs couverts par un dispositif de mesure , a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur (%).

La SCPI Eden s'efforce de déployer sur ses actifs des mesures de promotion du confort et de la santé des occupants par un suivi de la qualité de l'air intérieur.



BORNES VÉHICULES  
ÉLECTRIQUES

RÉSULTATS 2025

73 %

**Indicateur** : Part des actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques (%).

Dans un objectif de réduction des émissions carbone émises par les occupants de nos immeubles en se rendant sur le site, des bornes de recharge pour les véhicules électriques sont installées à l'initiative des propriétaires ou des locataires.



## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG

RELATION  
LOCATAIRES

RÉSULTATS 2025

0 %

**Indicateur** : Part des baux ayant une annexe ou une clause environnementale (%).

Les locataires sont parties prenantes de la performance ESG des immeubles. Au travers des annexes ESG intégrées à leurs baux, les locataires s'engagent à réaliser leurs meilleurs efforts pour participer à l'atteinte de nos objectifs ESG.

Les acquisitions étant récentes nous sommes encore en cours de discussion avec les locataires afin d'améliorer le résultat de cet indicateur.

GESTION DE LA CHAÎNE  
D'APPROVISIONNEMENT

RÉSULTATS 2025

100 %

**Indicateur** : Part des contrats avec des prestataires de premier niveau incluant des clauses ESG(%).

Les prestataires intervenant sur les actifs sont parties prenantes de la performance ESG des immeubles. Au travers des clauses ESG des contrats de prestation, nos partenaires Property Manager s'engagent à nos côtés pour l'atteinte de nos objectifs ESG.

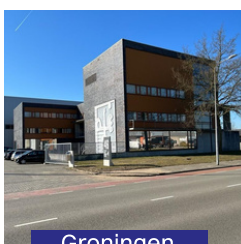
## PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE

Le label ISR a pour objectif de garantir la transparence des données communiquées aux associés. En application de la norme du label, la société de gestion présente dans ce rapport annuel les 5 actifs les plus performants en termes d'ESG, les 5 actifs les moins performants en termes d'ESG et les 5 actifs les plus importants en valeur. Le fonds étant composé de moins de 10 actifs, certains d'entre eux apparaissent donc à la fois dans la liste des 5 actifs les plus performants, et des 5 actifs les moins performants.

### Les actifs les plus performants



Aberdeen Prime  
Four Business Park



Groningen



Utrecht



Aberdeen, St. James's  
Place House

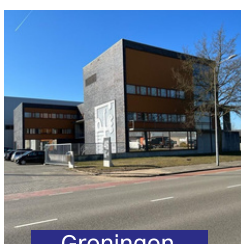


Pleasant Point

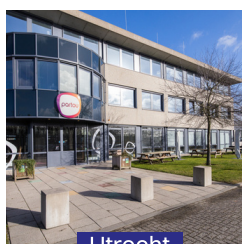
### Les actifs les plus importants en termes de valeur



Aberdeen Prime  
Four Business Park



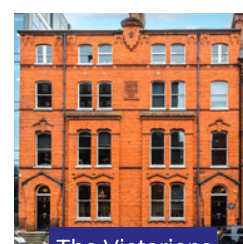
Groningen



Utrecht



Aberdeen, St. James's  
Place House

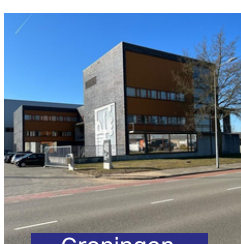


The Victorians

### Les actifs les moins performants



Pleasant Point



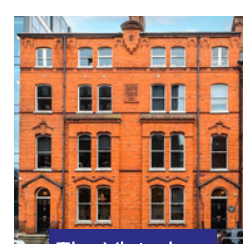
Groningen



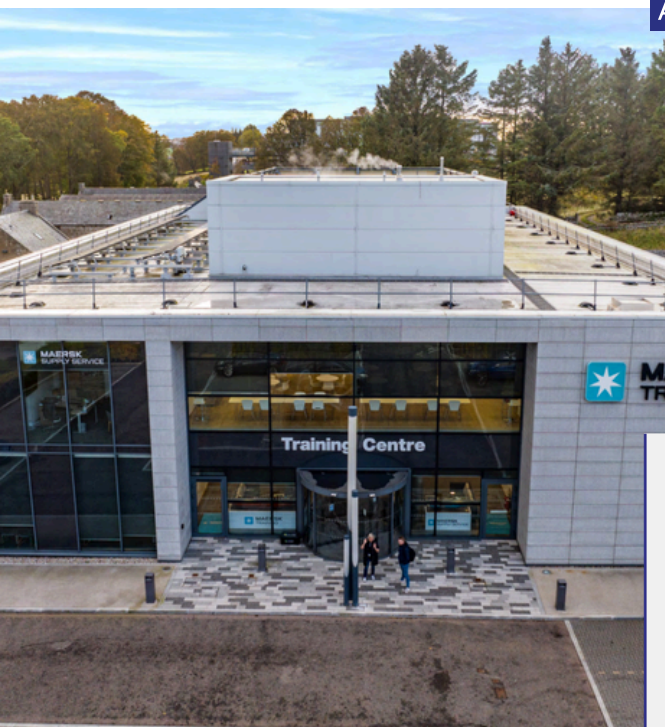
Utrecht



Aberdeen, St. James's  
Place House



The Victorians



## ABERDEEN PRIME FOUR BUSINESS PARK

L'actif acquis est un centre de formation de 2 359 m<sup>2</sup>, situé dans une zone dynamique d'Aberdeen, troisième ville d'Écosse. Il est intégralement loué à Maersk Training UK Limited, filiale du groupe Maersk, conglomérat international de la logistique et du transport maritime, présent dans plus de 130 pays.



### FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Maersk Training Facility, Prime Four Business Park, Kingswell, Aberdeen, AB15 8PU

**Acquisition :** 2025

**Surface :** 2 359 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2013

**Valeur d'acquisition hors droit :** 8 004 813 €

**Typologie :** Formation

### NOTE ESG 2025

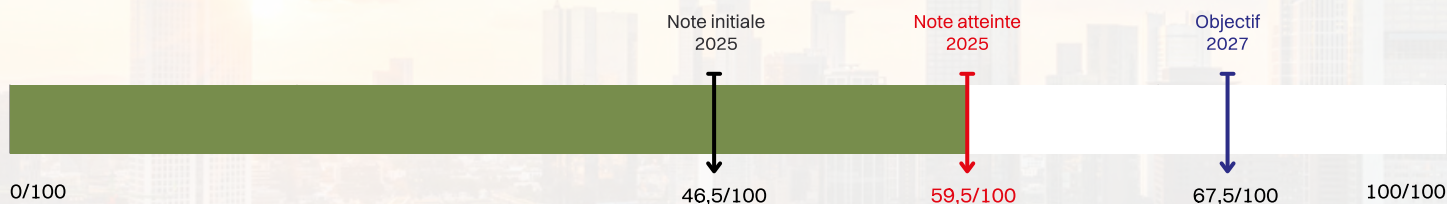
**59,5 / 100**

E : 49,4 / 100

S : 79,5 / 100

G : 45 / 100

### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



### LES ACTIONS

#### Principale action menée :

- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG.

#### Principales actions planifiées :

- Analyse d'exposition et de résilience face aux risques climatiques
- Réalisation annuelle d'analyses de la qualité de l'air
- Clauses ESG dans les contrats FM

### INDICATEURS

	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	199
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	34,3
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	×
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	×
Bornes de recharges pour véhicules électriques	✓
Sensibilisation des locataires	×
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	×

## GRONINGEN



L'immeuble, d'une surface totale de 8 323 m<sup>2</sup>, 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.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Gotenburgweg 46, 9723TM Groningen

**Acquisition :** 2025

**Surface :** 8 323 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2001

**Valeur d'acquisition hors droit :** 9 570 000 €

**Typologie :** Logistique

## NOTE ESG 2025

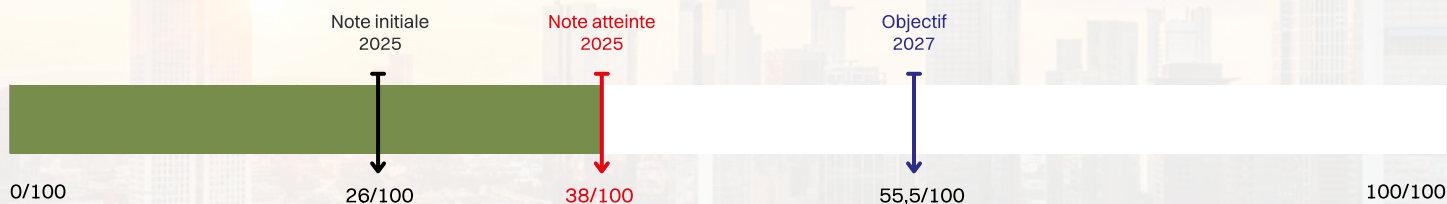
**38 / 100**

E : 17,2 / 100

S : 61,6 / 100

G : 40 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Analyse d'exposition et de résilience face aux risques climatiques.
- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG.

## Principales actions planifiées :

- Installation d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB).
- Installation d'une pompe à chaleur.

## INDICATEURS

	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	78
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	14,4
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	×
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	×
Bornes de recharges pour véhicules électriques	✓
Sensibilisation des locataires	×
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	×

## UTRECHT



L'actif est situé à Utrecht, surnommée « le cœur battant des Pays-Bas » en raison de sa position centrale et son accès direct aux plus grandes villes (Amsterdam et Rotterdam). L'actif est un actif de bureaux sur 2 735 m<sup>2</sup> dont la répartition est la suivante : bureaux (1 622 m<sup>2</sup>) / espace de formation (1 113 m<sup>2</sup>). Construit en 1980 et complètement rénové en 2008, l'actif bénéficie par ailleurs d'une bonne performance en matière énergétique avec un label A (normes néerlandaises).



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Sportlaan 1, 4131NN Vianen

**Acquisition :** 2024

**Surface :** 2 735 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1980

**Valeur d'acquisition hors droit :** 3 755 000 €

**Typologie :** Mixte

NOTE ESG 2025

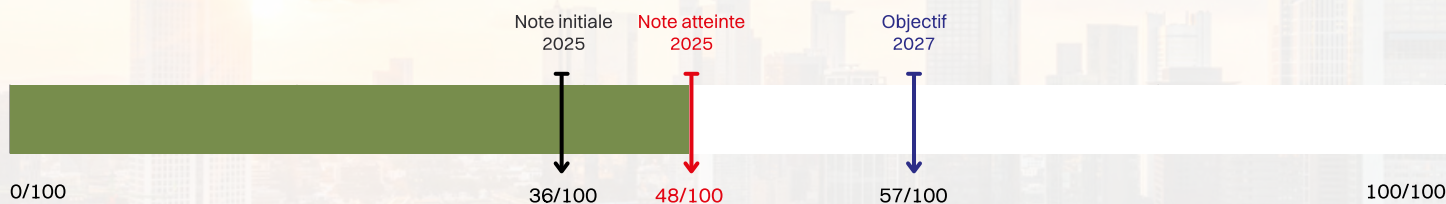
48 / 100

E : 34,5 / 100

S : 68,5 / 100

G : 40 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Analyse d'exposition et de résilience face aux risques climatiques.
- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG.

## Principales actions planifiées :

- Installation d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB).
- Réalisation annuelle d'analyses de la qualité de l'air.

## INDICATEURS

INDICATEURS	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	170
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	1,8
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗
Bornes de recharges pour véhicules électriques	✓
Sensibilisation des locataires	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗

## Aberdeen, St. James's Place House

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



### FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** 3 Queens Gate, Aberdeen, AB15 5YL

**Acquisition :** 2025

**Surface :** 2 359 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1892

**Valeur d'acquisition hors droit :** 2 750 401 €

**Typologie :** Bureaux

### NOTE ESG 2025

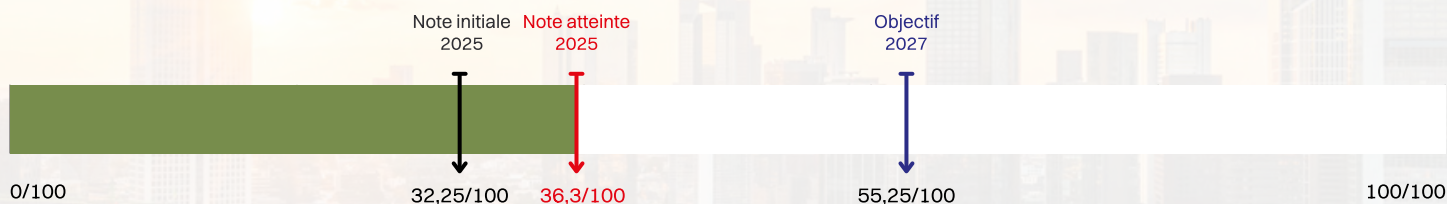
**36,3 / 100**

E : 28,2 / 100

S : 41,1 / 100

G : 45 / 100

### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



### LES ACTIONS

#### Principales actions menées :

- Analyse d'exposition et de résilience face aux risques climatiques.

#### Principales actions planifiées :

- Déploiement d'espaces de stationnement sécurisés pour vélos, afin d'offrir aux occupants une solution pratique, écologique et confortable au quotidien.
- Signature de clauses ESG dans les contrats avec les locataires

### INDICATEURS

	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	195
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	3
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗
Bornes de recharges pour véhicules électriques	✓
Sensibilisation des locataires	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗

## Point Pleasant



L'actif acquis est une crèche d'une surface de 435 m<sup>2</sup>, implantée à Point Pleasant, au sein du quartier très recherché de Wandsworth. À quelques pas de la Tamise et de Wandsworth Park, le secteur conjugue qualité de vie élevée, cadre résidentiel prisé et dynamisme local.

L'établissement accueille jusqu'à 80 enfants âgés de 3 mois à 5 ans, répondant à une demande locale soutenue en infrastructures éducatives de la petite enfance. Les espaces ont été pensés comme des lieux de vie lumineux et apaisants, favorisant la concentration et l'envie d'apprendre.



### FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Unit 6, The Radial, 10 Point Pleasant, Wandsworth, London SW18 1GG

**Acquisition :** 2025

**Surface :** 435 m<sup>2</sup>

**Valeur d'acquisition hors droit :** 2 143 021 €

**Typologie :** Crèche

### NOTE ESG 2025

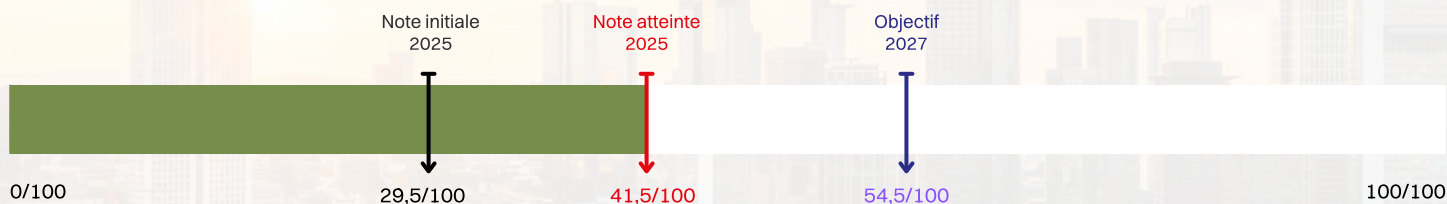
**41,5 / 100**

E : 23 / 100

S : 61,6 / 100

G : 45 / 100

### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



### LES ACTIONS

#### Principales actions menées :

- Analyse d'exposition et de résilience face aux risques climatiques.

#### Principales actions planifiées :

- Installation d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB).
- Signature de clauses ESG dans les contrats avec les locataires
- Diffusion d'écoguides aux locataires

### INDICATEURS

	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	N/A (Aquis 12/25)
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO2e/m <sup>2</sup> .an)	N/A (Aquis 12/25)
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	N/A (Aquis 12/25)
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	×
Bornes de recharges pour véhicules électriques	×
Sensibilisation des locataires	×
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	×

## The Victorians



L'immeuble The Victorians, un ensemble de bureaux premium de près de 3 500 m<sup>2</sup>, est exploité par Iconic Offices, l'un des principaux acteurs irlandais du coworking et des bureaux flexibles. Cette enseigne haut de gamme, implantée dans les quartiers les plus recherchés de Dublin, offre des espaces design et clé-en-main, combinant salles de réunion, bureaux privatifs, services hôteliers et technologies de pointe - un positionnement particulièrement prisé par les entreprises internationales, start-ups et équipes en croissance.



### FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Hollis, South Point, Harmony Row, Dublin D02 W025

**Acquisition :** 2025

**Surface :** 1 822 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1881

**Valeur d'acquisition hors droit :** 8 010 543 €

**Typologie :** Bureaux

NOTE ESG 2025

40,8 / 100

E : 35,1 / 100

S : 50,7 / 100

G : 35 / 100

### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



### LES ACTIONS

#### Principales actions menées :

- Analyse d'exposition et de résilience face aux risques climatiques.

#### Principales actions planifiées :

- Installation d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB).
- Signature de clauses ESG dans les contrats avec les locataires
- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG .

### INDICATEURS

INDICATEURS	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	125
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	17,8
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗
Bornes de recharges pour véhicules électriques	✓
Sensibilisation des locataires	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗

## LEXIQUE

**Approche best-in-class** : L'approche best-in-class consiste à investir dans des actifs qui sont surperformants dans leur secteur sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

**Approche best-in-progress** : L'approche best-in-progress consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

**CAPEX** : Abréviation issue du terme anglais Capital Expenditure, les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une entreprise capitalisées au bilan.

**ESG** : L'ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans les investissements.

**Facteur de conversion de l'énergie primaire en énergie finale** : Ce facteur est un indicateur permettant d'identifier la perte d'énergie entre le moment où elle est produite et celui de sa consommation. Il s'agit du rapport entre l'énergie primaire, potentiellement contenue dans les différentes sources d'énergie, et l'énergie finale, consommée et facturée à l'utilisateur. Ce coefficient permet de connaître la quantité d'énergie totale nécessaire pour obtenir 1 kWh d'énergie finale.

**Fonds** : Un fonds est un organisme de détention collective d'actifs financiers, géré par une structure spécialement réglementée et agréée à cet effet : une société de gestion.

**Indicateur** : Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision, élaboré à partir d'un élément mesurable ou appréciable, permettant de suivre l'évolution d'un processus par rapport à une référence.

**ISR** : L'Investissement Socialement Responsable consiste à intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à la gestion financière.

**RSE** : La Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), également appelée Responsabilité Sociale des Entreprises, est définie par la Commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et à leurs relations avec les parties prenantes.

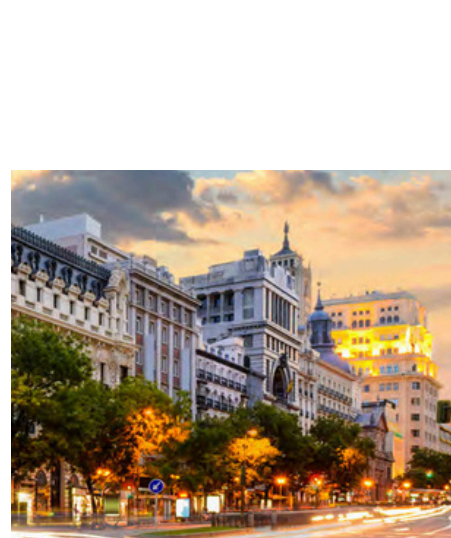
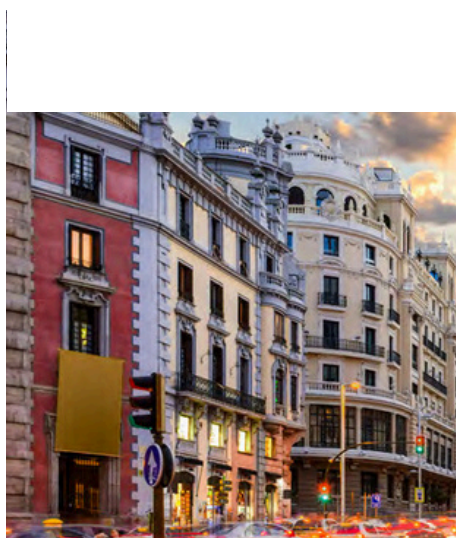
**Scopes** : Les termes scope 1, scope 2 et scope 3 sont utilisés dans le cadre des bilans d'émissions de gaz à effet de serre, ou « bilan carbone ». Ils désignent le périmètre dans lequel sont étudiées les émissions de gaz à effet de serre d'une organisation ou d'un produit, le scope 1 étant le plus restreint et le scope 3 le plus large.

**GTB** : Les systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) supervisent et contrôlent des services comme le chauffage ou la ventilation, en s'assurant qu'ils fonctionnent de manière efficace et économique. La GTB optimise ainsi l'équilibre entre les conditions environnementales, les usages énergétiques et les besoins opérationnels.

**LED** : Une LED, ou diode électroluminescente, est un système d'éclairage peu consommateur d'électricité.

**PM (Property Management)** : Le property management englobe plusieurs fonctions, notamment la gestion locative et technique des locaux, ainsi que la comptabilité et la commercialisation des actifs.

**FM (Facility Management)** : Le facility manager prend en charge l'ensemble des services indispensables au bon fonctionnement d'un actif : entretien, nettoyage, sécurité, gestion des espaces, gestion des fournitures, maintenance des équipements, etc.



## DISCLAIMERS

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce rapport ISR ne sont donnés qu'à titre indicatif. Elle vous avise qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les critères ESG sont pris en compte dans ses propres processus d'investissement et de gestion. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com). Le label ISR de la SCPI Eden a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 04/02/2025 et jusqu'au 03/02/2028. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : [www.lelabelisr.fr](http://www.lelabelisr.fr).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

Les informations diffusées dans ce rapport ISR ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

Il est rappelé que les produits d'Advenis REIM comportent un risque de perte en capital, que le montant du capital investi n'est pas garanti et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Nous vous invitons à consulter notre site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) pour obtenir tous les détails et risques afférents à chacun de ces produits.

Les contenus figurant sur ce rapport ISR sont la propriété exclusive d'Advenis REIM. Toute diffusion, en tout ou partie, du contenu de ce rapport ISR sur quelque support ou par tout procédé que ce soit est interdite sans l'accord préalable d'Advenis REIM. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits d'Advenis REIM sont la propriété exclusive de celle-ci et ne peuvent être utilisés sans son accord préalable.

Advenis Real Estate Investment Management - 52 rue de Bassano - 75008 Paris - Agrément AMF n° GP 18000011 - S.A.S. au capital de 3 561 000,00 € - RCS Paris n° 833 409 899 - Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 018334098999 - Activité de gestion de FIA immobiliers et de conseil en investissements dans les limites de l'agrément de l'AMF. SCPI Eden - SCPI d'entreprise à capital variable 52 rue de Bassano - 75008 Paris - RCS Paris n° 810 135 632 -

Visa SCPI n° 18-24 du 24 juillet 2018 - Notice publiée au BALO le 03/08/2018 - Dépositaire : CACEIS Bank



# RAPPORT D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

## SCPI Eden

### SCPI Eden

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris 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