3EME TRIMESTRE 2025

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

SCPI Eden

Bulletin trimestriel d'information n°3

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1ER OCTOBRE AU 31 DECEMBRE 2025

Chiffres clés

AU 30/09/2025

CAPITALISATION (1)
34 223 500 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS
1 321

NOMBRE DE PARTS
684 470

NOMBRE D'IMMEUBLES
4

TRI CIBLE SUR 10 ANS (2)
7,44 %

SURFACES GÉRÉES
14 095 m²

TAUX DE DISTRIBUTION (3) CIBLE SUR 10 ANS
6,50 %

PRIX DE SOUSCRIPTION (1)
50 € / PART

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE
534 691 €

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉ
8 ans

TAUX DE DISTRIBUTION (3) CIBLE SUR 2025 (4)
8,00%

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

(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 cible :** Division du dividende brut avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé estimé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

(4) Taux théorique calculé pour une part en pleine jouissance et en pleine propriété du 1er janvier au 31 décembre 2025, ce taux 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. La SPCI 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 dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Edito

Chers Associés,

Fidèle à sa stratégie d'investissement paneuropéenne, la SCPI Eden poursuit son développement avec régularité et rigueur. Elle continue de se positionner sur des marchés européens solides, en privilégiant des actifs de qualité et des locataires de long terme, afin de concilier performance et durabilité.

Au Royaume-Uni et aux Pays-Bas, où Eden a réalisé les premières acquisitions de son portefeuille, les marchés immobiliers confirment leur redressement. Ces deux économies se distinguent par une prévision de croissance positive en 2025 (+1,5 % au Royaume-Uni et +1,3 % aux Pays-Bas), une inflation en recul et un taux de chômage faible, autour de 4 %.*

À l'échelle européenne, la hausse d'environ 10 % des volumes de transactions au 3ème trimestre 2025 illustre le retournement de cycle amorcé et le retour progressif de la confiance des investisseurs, porté notamment par la reprise du segment des bureaux, où l'on observe un retour marqué des utilisateurs vers des espaces modernes, performants et bien situés.**

Dans ce contexte, Eden est en phase de finalisation d'une acquisition à Dublin en Irlande, illustrant sa volonté d'élargir sa présence sur des marchés dynamiques et liquides. L'actif, un immeuble de bureaux occupé par un locataire de premier plan spécialisé dans le co-working, bénéficie d'un bail ferme de plus de 17 ans, offrant une bonne visibilité sur les loyers à long terme. Il répond pleinement aux exigences environnementales et de confort contemporaines.

Avec cette opération, Eden viendra compléter sa présence au Royaume-Uni et aux Pays-Bas par son entrée sur un troisième marché européen. Cette acquisition s'inscrit dans la continuité d'une stratégie d'expansion raisonnée, centrée sur des villes à fort potentiel économique et locatif, où la demande reste soutenue.

Eden affiche aujourd'hui un taux d'occupation financier de 100 %, reflet d'une politique d'investissement sélective et du choix de locataires solides et engagés. Cette approche constitue un socle essentiel pour garantir la stabilité et la visibilité des revenus à long terme.

Sur le plan financier, Eden s'apprête à distribuer un dividende brut de 1.10€/part conforme à ses prévisions, en ligne avec son objectif de rendement cible de distribution de 8% [2] (non garanti) pour l'année 2025. La collecte du 3ème trimestre, d'environ 3 millions d'euros, traduit une phase d'attente avant la reprise anticipée en fin d'année, illustrant la volonté de la SCPI de maintenir un rythme d'investissement sélectif et aligné sur sa collecte.

Eden aborde la fin de l'année avec confiance, dans un environnement européen qui retrouve de l'élan et offre de nouvelles perspectives d'investissement.

Sarah Sisombat
Gérante de la
SCPI Eden

Sources :

*Reuters : Why is inflation so high in the UK? 21 oct. 2025 & OECD Economic Survey of the Netherlands 2025 - 9 july 2025 & OECD Economic Outlook United Kingdom - June 2025

**CBRE - European Real Estate Market Outlook 2025

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 7.
[2] 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. La SCPI vis un objectif de taux de distribution annuel de 6,5% (non garanti)

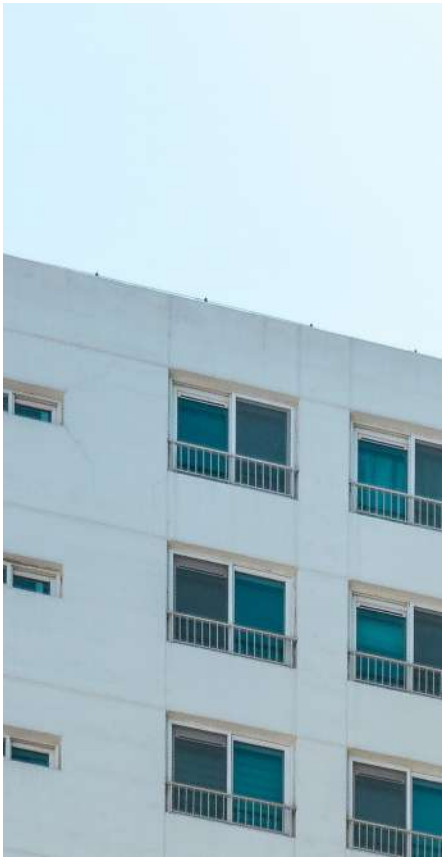
Les points de vue et opinions exprimées sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part.

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.

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

Focus sur votre épargne

Dividende brut par part (1)



0,93 €
Dividende versé au titre du 3eme trimestre

0,17 €
impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans les pays investi

DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES

1ER TRIMESTRE 2025 : 02/05/2025

2EME TRIMESTRE 2025 : 02/08/2025

3EME TRIMESTRE 2025 : 31/10/2025

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.**

Évolution du capital

La société de gestion ne garantit pas le rachat de parts

	1T 2025	2T 2025	3T 2025
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	441 167	39 445	60 053
Retraits du trimestre (nbre de parts)	0	0	0
Nombre de parts fin de trimestre	584 972	624 417	684 470
Associés fin de trimestre	1 088	1195	1 321
Capitalisation (1) fin de trimestre	29 248 600 €	31 220 850 €	34 223 500 €
Capital social (1) fin de trimestre	23 398 880 €	24 976 680 €	27 378 800 €
Nombre de part en attente de retrait fin de trimestre	0	0	0
Prix de souscription fin de trimestre	50 €	50 €	50 €

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

Patrimoine de votre SCPI AU 30/09/2025

Les actifs sont détenus par la SCPI directement.

Utrecht
Partou

2 actifs au Pays-Bas

2 actifs au Royaume-Uni

Aberdeen
Maersk

Groningen
Motorcycle Storehouse

Aberdeen
St James Place

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

Chiffres clés du trimestre AU 30/09/2025

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE [1]
23 325 193 € HD

SURFACE DU PATRIMOINE [2]
14 095 M²

NOMBRE D'IMMEUBLES
4

NOMBRE DE LOCATAIRES
(hors parking)
4

WALT [1]
(durée moyenne restante des baux)
8,25 ans

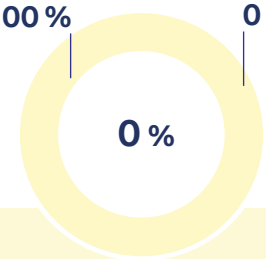
WALB [1]
(durée moyenne ferme des baux)
7,67 ans

Ratio dettes et autres engagements ASPIM[1]

AU 30/09/2025

VALEUR DE RÉALISATION
100 %

EMPRUNTS BANCAIRES
0 %



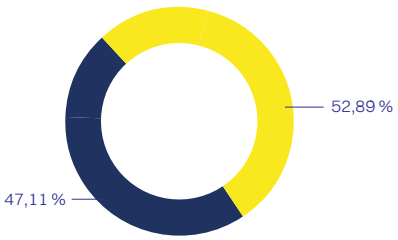
Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier[1] intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels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

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

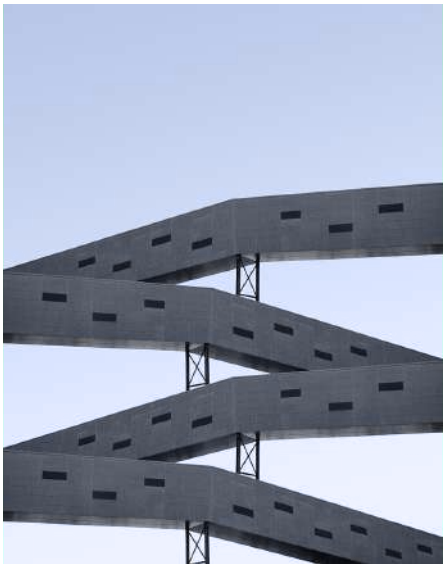
L'investissement dans des parts de la SCPI Eden présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances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

Répartition du patrimoine par pays

EN VALEUR VÉNALE [1] AU 30/09/2025

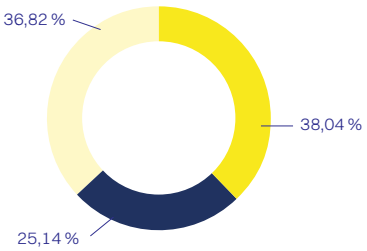


- Pays-Bas
- Royaume-Uni



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE [1] AU 30/09/2025



- Bureaux
- Formation
- Logistique

3 L'essentiel de la gestion

au 30/09/2025

Situation locative du trimestre

La situation passée des locataires de préjuge pas de leur solidité future.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) [1]

3T 2025

TOF
- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente

- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- Locaux vacants en recherche de locataire

Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs lovatives de marchés des autres locaux non disponibles à la location, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

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.

Conditions de souscription et de retrait des parts

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et du Document d'Information Clé (DIC).

Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 100 000 000 €
Commercialisation	Offre au public depuis le 5 décembre 2024
Conditions de souscription	50 € soit une valeur nominale de 40 € et une prime d'émission de 10 € (1)
Minimum de souscription	20 parts
Frais de souscription	Pas de frais de souscriptions
Frais de gestion annuels	15 % TTI maximum du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit : 10,8% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société . 3,5 % HT au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles. Par exception la 1ere échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre.
Frais d'acquisition ou de cession d'actifs	• À 4 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, • À 4 % TTI maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.
Commissions de cession	• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 100 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées. • Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 % (taux actuellement en vigueur), calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.
Cession de retrait	La société de gestion prélèvera une commission de 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans révolus. Cette commission sera prélevée directement par la société de gestion sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.
Durée de placement minimale recommandée	8 ans au minimum
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Distribution potentielle	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes.
Modalités de sorties du produit	L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Principaux risques d'un investissement en parts de la SCPI Eden

Risque faible — Risque élevé 1 2 **3** 4 5 6 7	L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.
Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine
Impact de la fiscalité	Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.
Risque de perte en capital	La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Risque de marché	Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
Risque locatif	La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	La SCPI pourra, de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. L'assemblée générale extraordinaire a décidé, le 21 janvier 2025 de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire. Celle-ci a fixé à 66 666 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'a autorisé à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. En toutes circonstances, conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « RGAMF »), le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.
Risque de conflit d'intérêt	Le groupe Advenis et ses filiales comptent plus de 300 collaborateurs. Ils sont présents en France, en Allemagne et en Espagne. Advenis REIM s'appuie sur cette synergie du groupe dans sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêt est disponible sur notre site et sur demande.
Risque de liquidité	La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.
Risque de change	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
Risque de durabilité	Risque de durabilité. Le fonds est classé article 8 au sens du Règlement Disclosure et promeut ainsi des caractéristiques environnementales et sociales. La SCPI EDEN prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses processus d'investissement et de gestion. Dans le prolongement de son approche best-in-progress, elle vise l'amélioration globale du score ESG de la société grâce à la mise en place de plans d'actions sur ses actifs. 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.
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.

Lexique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation : Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weight Average Lease Term (WALT) : Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

Fiche d'identité

Forme juridique	**SCPI d'entreprise à capital variable**
Siège social	**52 rue de Bassano - 75008 Paris**
Numéro d'immatriculation	**RCS Paris n° 934 638 081**
Visa AMF SCPI	**Visa SCPI n° 24-28 du 26 novembre 2024**
Date d'ouverture au public	**5 décembre 2024**
Durée de la SCPI	**99 ans**
Capital social maximum statutaire	**100 000 000 €**
Expert externe en évaluation	**BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**
Code ISIN	**FR001400SCN0**
Dépositaire	**CACEIS Bank**
Commissaire aux comptes	**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**
Société de gestion	**Advenis Real Estate Investment Management**
Agrément AMF	**GP 18000011 en date du 29 juin 2018**

SCPI Eden

Vie de votre SCPI

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

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

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

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

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

Le formulaire de demande de dispense est disponible :

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

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

www.advenis-reim.com

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

Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI à découvir.

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !

SCPI Eden

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

Advenis REIM

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

ADVENIS
Real Estate
Investment Management