

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2026



# SCPI Eden

## Bulletin trimestriel d'information n°5

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2026

### Chiffres clés

AU 31/03/2026

CAPITALISATION <sup>(1)</sup>

**52 225 200 €**

NOMBRE D'ASSOCIÉS

**1 702**

NOMBRE DE PARTS

**1 044 504**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**6**

TRI CIBLE SUR 10 ANS <sup>(2)</sup> NON GARANTI

**7,44 %**

SURFACES GÉRÉES

**16 332 m<sup>2</sup>**

PGA/TAUX DE DISTRIBUTION 2025 <sup>(3)</sup>

**8,00 %**

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

**50 € / PART**

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**584 973 €**

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉ

**8 ans**

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

<sup>(2)</sup> **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).

<sup>(3)</sup> **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 1<sup>er</sup> janvier de l'année 2025.

**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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> 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, un risque de change 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,

À l'échelle européenne, les volumes d'investissement immobilier sont attendus en progression de l'ordre de 16% sur l'ensemble de l'année 2026, avec une accélération progressive de l'activité au fil des trimestres. Cette dynamique semble bien amorcée au premier trimestre 2026, avec un montant investi de 52 milliards d'euros, soit une hausse 6%, majoritairement portée par les bonnes performances de marchés Irlandais, Finlandais et Polonais tout trois affichant des niveaux de croissance de 50% ou plus au premier trimestre.<sup>(1)</sup>

L'Irlande fait partie des marchés bénéficiant des perspectives les plus favorables pour 2026. Après un point bas observé sur les volumes en 2024, l'activité transactionnelle devrait connaître un rebond marqué en 2026, soutenue par des fondamentaux économiques solides, un marché locatif dynamique et un intérêt renouvelé pour les actifs tertiaires et alternatifs, en particulier à Dublin.<sup>(2)</sup>

Aux Pays-Bas, les perspectives de transactions pour 2026 sont également orientées à la hausse<sup>(2)</sup>, avec un retour attendu des volumes d'investissement sur les secteurs résidentiel, logistique et les bureaux en particulier. La stabilisation des taux de rendement et une meilleure lisibilité des conditions de financement devraient favoriser le redémarrage progressif des transactions au cours de l'année 2026.

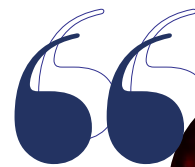
Enfin, le Royaume-Uni devrait également poursuivre sa reprise en matière de volume de transaction en particulier grâce à un regain d'activité en provenance des investisseurs domestiques.<sup>(3)</sup>

Plusieurs dossiers d'acquisitions sont actuellement à l'étude dans nos zones cibles en Europe du Nord, particulièrement en Finlande et pourraient se concrétiser prochainement, grâce à une collecte toujours dynamique.

Au cours du premier trimestre 2026, la SCPI Eden a enregistré une collecte nette de plus de 10 millions d'euros, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs dans son positionnement européen. Cette collecte permet d'anticiper sereinement les investissements à venir et d'envisager la poursuite de notre diversification tant géographique que sectorielle.

Au titre du premier trimestre, un dividende de 1 € brut par part sera versé aux associés nous confortant sur la capacité à distribuer un dividende 2026 supérieur à l'objectif de distribution à long terme de 6,5% (non garanti). Il est rappelé que le délai de jouissance peut impacter positivement le taux de distribution, lors du lancement d'une SCPI.

Enfin, dans un environnement international plus incertain, nous restons particulièrement attentifs aux conséquences potentielles du conflit en Iran. Si les impacts directs demeurent à ce stade limités pour les marchés ciblés par la SCPI Eden, la situation pourrait peser à court et moyen terme sur les coûts de l'énergie, l'inflation et les conditions de financement. Dans ce contexte, nous redoublons de prudence dans notre stratégie d'investissement et notre approche des marchés en intégrant différents scénarios d'évolution macroéconomique.



**Sarah Sisombat**  
Gérante de la  
SCPI Eden

Sources :

<sup>(1)</sup> Savills – European Investment Nowcast – Q1 2026 Preliminary Results

<sup>(2)</sup> PwC Ireland – Quarterly Economic Digest & Outlook 2026, février 2026

<sup>(3)</sup> Savills UK – Market in Minutes – European Investment Nowcast Q1 2026

*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. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.*

*Les performances (tout comme la situation financière d'un locataire) passées ne préjugent pas de des performances futures (ni de sa capacité à honorer ses loyers).*

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS  
AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

## Focus sur votre épargne

### Taux brut de distribution 2025<sup>(1)</sup>

8,00%



■ Part de fiscalité étrangère supportée par la SCPI<sup>(2)</sup> : 2,03%

<sup>(2)</sup> L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

### Valeurs par part en vigueur AU 31/03/2026

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

50 €

(soit une valeur nominale de 40 € et une prime d'émission de 10 €)

VALEUR DE RETRAIT

50 €

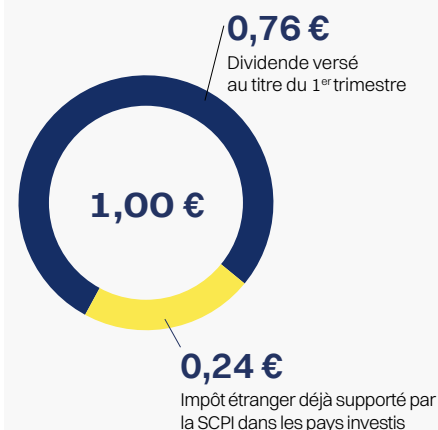
VALEUR DE RÉALISATION PRÉVISIONNELLE <sup>(1)</sup>

43,42 €\*

VALEUR DE RECONSTITUTION PRÉVISIONNELLE <sup>(1)</sup>

49,38 €\*

### Dividende brut par part <sup>(1)</sup>



DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES

3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2025 : 31/10/2025

4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2025 : 30/01/2026

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2026 : 30/04/2026

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

|                                                       | 3T 2025      | 4T 2025      | 1T 2026      |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Souscriptions du trimestre (nbre de parts)            | 60 053       | 158 920      | 201 194      |
| Retraits du trimestre (nbre de parts)                 | 0            | 0            | 80           |
| Nombre de parts fin de trimestre                      | 684 470      | 843 390      | 1 044 504    |
| Associés fin de trimestre                             | 1 321        | 1 505        | 1 702        |
| Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre        | 34 223 500 € | 42 169 500 € | 52 225 200 € |
| Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre        | 27 378 800 € | 33 735 600 € | 41 780 160 € |
| Nombre de part en attente de retrait fin de trimestre | 0            | 0            | 0            |
| Prix de souscription fin de trimestre                 | 50 €         | 50 €         | 50 €         |

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

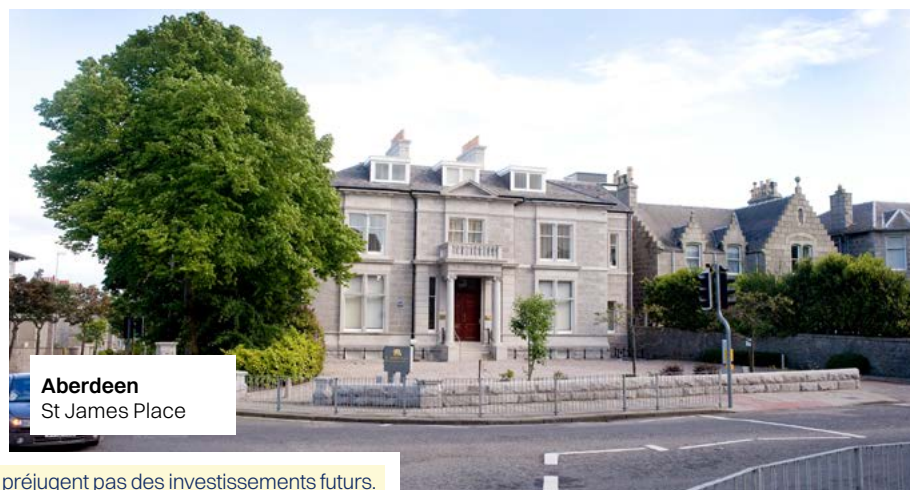
\*Sous réserve de la validation du Commissaire aux comptes et de l'Assemblée Générale, valeurs au 31/12/2025.

## Patrimoine de votre SCPI AU 31/03/2026

Les actifs sont détenus par la SCPI directement.



**2** actifs au Pays-Bas  
**3** actifs au Royaume-Uni  
**1** actifs en Irlande



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

## Chiffres clés du trimestre AU 31/03/2026

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

**33 213 235 € HD**

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

**16 332 M<sup>2</sup>**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**6**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
(hors parking)

**6**

WALT <sup>(1)</sup>

(durée moyenne restante des baux)

**9,80 ans**

WALB <sup>(1)</sup>

(durée moyenne ferme des baux)

**9,38 ans**

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

AU 31/03/2026

VALEUR DE RÉALISATION  
**93,23 %**

EMPRUNTS BANCAIRES  
**6,77 %**

**6,77%**

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

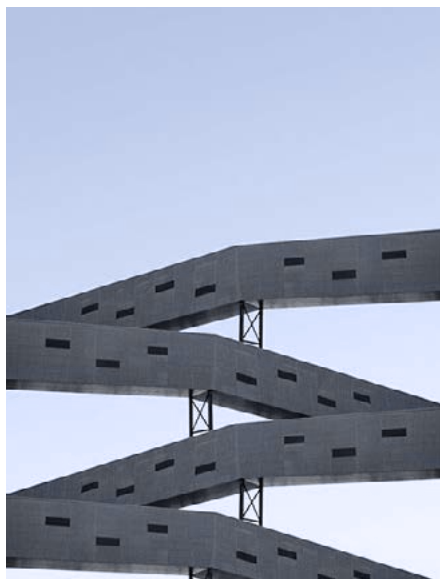
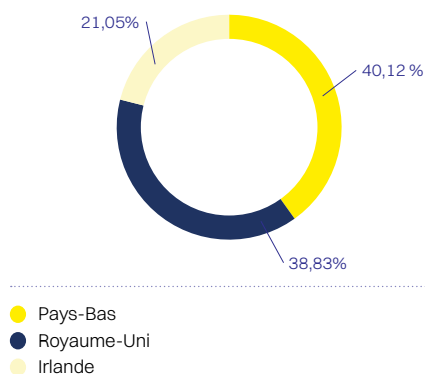
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

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

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.

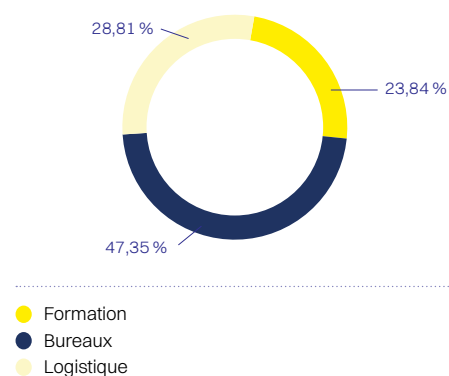
## Répartition du patrimoine par pays

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup> AU 31/03/2026



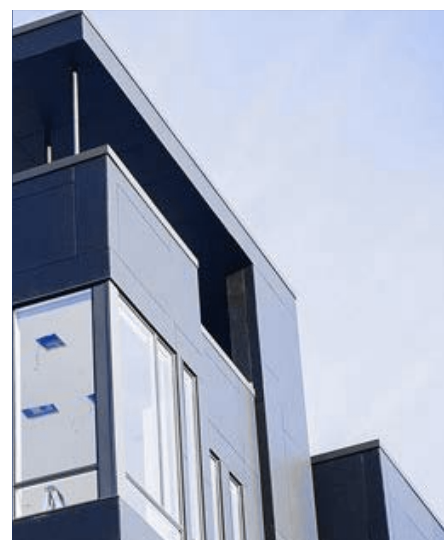
## Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup> AU 31/03/2026



## 3 L'essentiel de la gestion

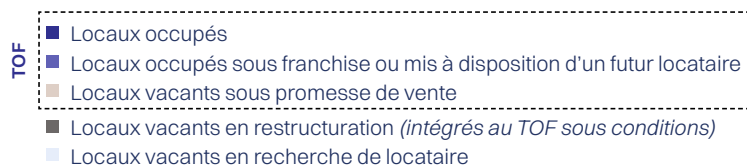
au 31/03/2026



## Situation locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) <sup>(1)</sup>

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



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

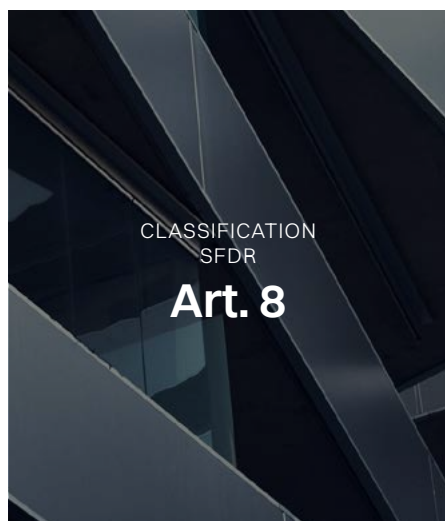
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

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.

## Actualités ESG

### L'Environnement, le Social et la Gouvernance (ESG) chez Eden

- La conciliation de la performance financière et extra-financière pour contribuer à la transition vers une ville durable.
- Une approche « Best-in-progress » basée sur des investissements dans des actifs à fort potentiel d'amélioration ESG



Veuillez retrouver toute l'actualité ISR de la SCPI Eden dans le **Rapport d'Investissement Socialement Responsable de 2025**:



Cliquer ici pour retrouver notre rapport :  
<https://www.advenis-reim.com/document/eden-rapport-isr-2025/>



## Appel à la vigilance du public

L'Autorité des marchés financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Devant l'ampleur du phénomène, la société de gestion rappelle les bons réflexes à avoir avant tout investissement sur son site dans la rubrique actualités. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.

Pour toutes questions ou doutes, n'hésitez pas à :

Utiliser le formulaire contact sur le site :  
**[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)** ;

Nous contacter par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – **52 rue de Bassano 75008 Paris** ;

ou par courrier électronique à :  
**[reclamation.associes@advenis.com](mailto:reclamation.associes@advenis.com)** ;

ou par téléphone au **01 78 09 88 34**.

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce bulletin ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion.

Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés. L'analyse ESG réalisée repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées. 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 € <sup>(1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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,</li><li>• 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.</li></ul>                                                                                    |
| Commissions de cession                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 100 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.</li><li>• 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.</li></ul> |
| Conditions 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

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Risque faibleRisque élevé</div><div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div><div>5</div><div>6</div><div>7</div></div></div> | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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 statuaire. 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 15<sup>e</sup> jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

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

**Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur**

## des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation :

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

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

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

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



# SCPI Eden

## Vie de votre SCPI

Date de l'assemblée générale  
Mardi 19 mai 2026, 14h30

Le conseil de surveillance de la SCPI s'est réuni le 26 mars 2026 et les comptes d'Eden leurs ont été présentés. La date de l'AG sur 1<sup>ère</sup> convocation a été fixée au 19 mai 2026 à 14h30.

Les convocations vont être adressées fin avril. Le vote électronique sera accessible sur l'espace dédié de chaque associé. En cas de non atteinte du quorum, la date de l'AG en seconde convocation est fixée au 9 juin 2026 à 10 h. Pensez à voter dès la 1<sup>ère</sup> convocation afin d'éviter les frais d'une seconde convocation à votre SCPI.

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

Merci à tous les associés pour leur participation.

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

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



### Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI à découvrir.

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !



## SCPI Eden

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

## Advenis REIM

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

 **ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management

