



# SCPI Eden

## Bulletin trimestriel d'information n°4

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2026

### Chiffres clés

AU 31/12/2025

CAPITALISATION <sup>(1)</sup>

**42 169 500 €**

NOMBRE D'ASSOCIÉS

**1 505**

NOMBRE DE PARTS

**843 390**

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, 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,

A l'issue de sa première année complète d'exercice, la SCPI Eden confirme les perspectives prometteuses observées au cours du premier semestre 2025. Avec une collecte en progression tout au long de l'année, nous enregistrons au montant de 7,9 millions d'euros levés au cours du quatrième trimestre pour un montant total de collecte de 33,9 millions d'euros sur l'année. La capitalisation de la SCPI Eden est par conséquent de 42 m€ au 31/12/2025. Cette hausse notable de la collecte se traduit par une montée en puissance de nouveaux distributeurs qui ont proposé en plus grand nombre la SCPI Eden à leurs clients privés sur les dernières semaines de l'année 2025.

Il est probable que l'annonce d'un taux de distribution brut cible proche de 8 % en 2025 ait été la raison de cette montée en puissance de la collecte. Pour conclure l'année 2025, la SCPI EDEN versera un dividende de 1 € brut par part et ainsi distribuera un taux de distribution brut égal au taux cible annoncé sur l'exercice (taux théorique, calculé pour une part en pleine jouissance et en pleine propriété sur l'exercice 2025). Nous rappelons que le délai de jouissance pour une SCPI en création impacte positivement le niveau de distribution brut par part et que ce taux ne saurait constituer une garantie ou un engagement sur les rendements futurs de votre SCPI.

Sur le plan des marchés immobiliers pour ce dernier trimestre, les marchés européens devraient confirmer la dynamique de reprise des transactions initiée depuis le début d'année avec un volume de transaction attendu aux alentours de 77 milliards au quatrième trimestre, soit une croissance de 12% par rapport à la même période l'année dernière. Si ces perspectives de transactions se confirment, elles devraient porter le volume total de transaction aux alentours de 215 milliards, en croissance de plus de 9% par rapport à l'année passée.

Sur le plan des investissements, la SCPI Eden aura été fidèle à son approche tout au long de l'année, en visant une diversification de ses investissements, allié à une haute sélectivité tant sur le plan de la localisation que de la qualité de nos locataires\*. Cette approche sélective est illustrée par les deux dernières acquisitions réalisées par la SCPI Eden au titre de l'année 2025.

Au mois de novembre, nous avons ainsi ajouté à notre portefeuille un actif Core situé à Dublin. Cet actif, intégralement loué à un acteur de premier plan du coworking haut de gamme, est situé au cœur du quartier d'affaire de Dublin. Cette acquisition, réalisée pour un montant de presque 7 millions d'euros à un taux de rendement brut à l'acquisition (non garanti) de 7,5%, en ligne avec le TRI cible de 7,44% sur 10 ans, est alignée avec les objectifs d'investissements de la SCPI EDEN : des immeubles bien situés, loués à des locataires premium, offrant des baux longs, dans ou à proximité immédiate des principales métropoles européennes.

Enfin, pour clore l'année 2025, la SCPI a acquis une crèche située à Wandsworth pour un montant de 2,14 millions d'euros. Localisé au sud-ouest de Londres, proche du quartier de Chelsea, l'actif s'intègre dans une zone résidentielle bénéficiant d'un large éventail d'équipements publics et culturels, en faisant un secteur prisé des familles et en pleine croissance. S'agissant du locataire, opérateur de crèche et d'école maternelle, il est en place dans l'actif depuis 2020 et offrant une durée résiduelle du bail de 14 ans.

Ainsi, après ces cinq acquisitions réalisées au cours de l'année, le portefeuille affiche un taux d'occupation financier de 100% et bénéficie d'une durée résiduelle moyenne de ses baux de 10 ans.

Après une année 2025 dynamique sur le plan de la collecte et des acquisitions, la SCPI Eden aborde 2026 avec optimisme et vise une augmentation significative de sa collecte ainsi qu'un déploiement immobilier encore plus large notamment potentiellement en Scandinavie afin d'augmenter la diversification sectorielle et géographique de son portefeuille.

Sources : Savills - "Spotlight: European Investment - Q4 2025 Preliminary Results and Forecasts", 17 Decembre 2025

*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 fonction 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).*



**Sarah Sisombat**

Gérante de la  
SCPI Eden

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>(3)</sup>: 2,03%

### Valeurs par part en vigueur

AU 31/12/2025

#### 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

2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2025 : 02/08/2025

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

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



## Évolution du capital

La société de gestion ne garantit pas le rachat de parts

	<b>2T 2025</b>	<b>3T 2025</b>	<b>4T 2025</b>
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	39 445	60 053	158 920
Retraits du trimestre (nbre de parts)	0	0	0
Nombre de parts fin de trimestre	624 417	684 470	843 390
Associés fin de trimestre	1 195	1 321	1 505
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre	31 220 850 €	34 223 500 €	42 169 500 €
Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre	24 976 680 €	27 378 800 €	33 735 600 €
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

# Patrimoine de votre SCPI AU 31/12/2025

Les actifs sont détenus par la SCPI directement.



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



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

## Chiffres clés du trimestre AU 31/12/2025

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

**33 213 235 € HD**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**6**

WALT <sup>(1)</sup>

(durée moyenne restante des baux)

**10,07 ans**

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

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

NOMBRE DE LOCATAIRES  
(hors parking)

**6**

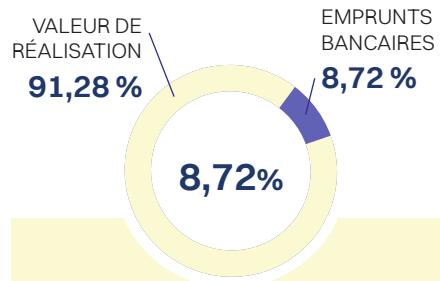
WALB <sup>(1)</sup>

(durée moyenne ferme des baux)

**9,65 ans**

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

AU 31/12/2025



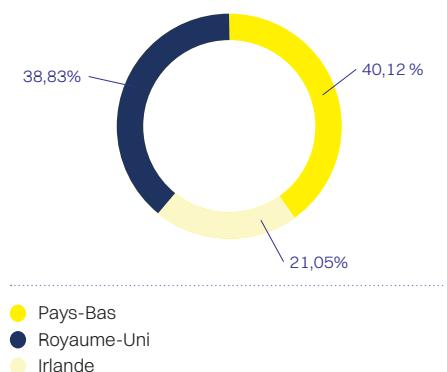
Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier<sup>(1)</sup> intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de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

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

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.

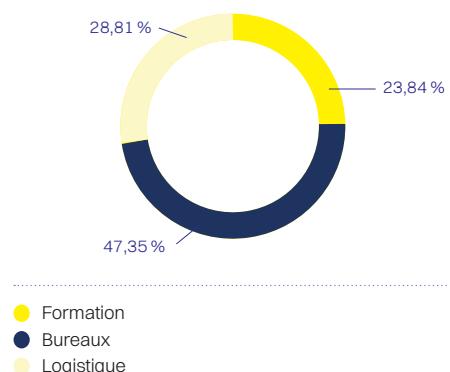
## Répartition du patrimoine par pays

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup> AU 31/12/2025



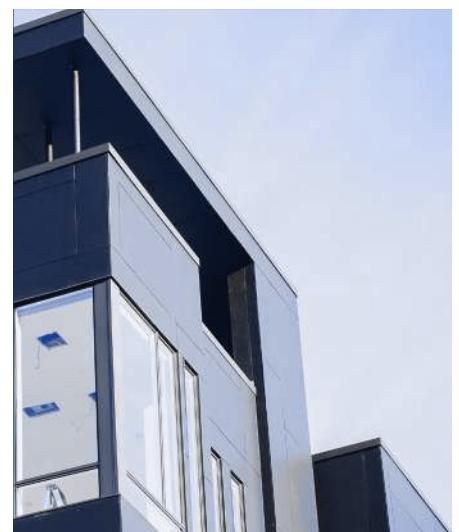
## Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup> AU 31/12/2025



## 5 L'essentiel de la gestion

au 31/12/2025



## Situation locative du trimestre

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



- | TOF | Statut   |
|-----|--|
| ■   | Locaux occupés   |
| ■   | Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire      |
| ■   | Locaux vacants sous promesse de vente  |
| ■   | Locaux vacants en restructuration ( <i>intégrés au TOF sous conditions</i> ) |
| ■   | 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 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.

## Acquisitions du trimestre AU 31/12/2025

**The Victorians**

IRLANDE

VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**6 990 000 € HD**

SURFACE  
**1 802 m<sup>2</sup>**

TYPOLOGIE  
**Bureaux**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

WALT  
**17**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER <sup>1</sup>  
**100 %**



**Yume School**

ANGLETERRE

VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**2 139 099 € HD**

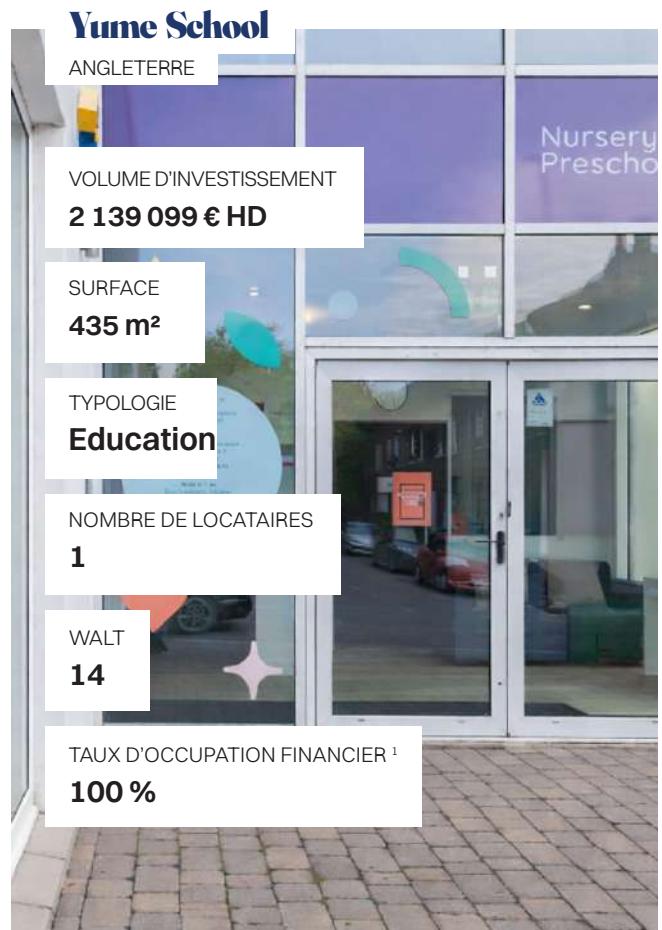
SURFACE  
**435 m<sup>2</sup>**

TYPOLOGIE  
**Education**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

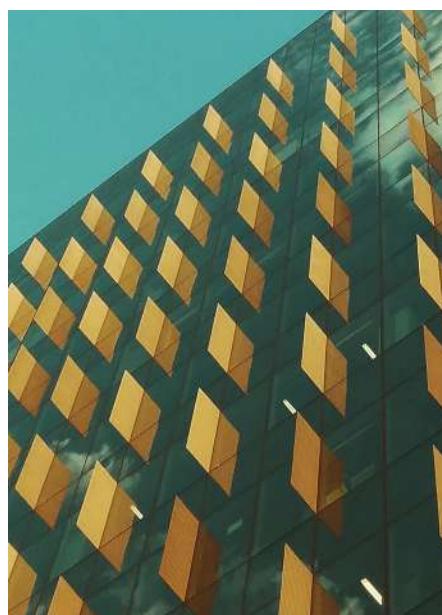
WALT  
**14**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER <sup>1</sup>  
**100 %**



<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.



## 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).

<b>Caractéristique</b>	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 100 000 000 €
<b>Commercialisation</b>	Offre au public depuis le 5 décembre 2024
<b>Conditions de souscription</b>	50 € soit une valeur nominale de 40 € et une prime d'émission de 10 € <sup>(1)</sup>
<b>Minimum de souscription</b>	20 parts
<b>Frais de souscription</b>	Pas de frais de souscriptions
<b>Frais de gestion annuels</b>	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.
<b>Frais d'acquisition ou de cession d'actifs</b>	<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>
<b>Commissions de cession</b>	<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>
<b>Conditions de retrait</b>	La société de gestion prélevera 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.
<b>Durée de placement minimale recommandée</b>	8 ans au minimum
<b>Jouissance des parts</b>	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.
<b>Distribution potentielle</b>	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes.
<b>Modalités de sorties du produit</b>	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	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 nous 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.
<b>Diversification des placements</b>		Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine
<b>Impact de la fiscalité</b>		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.
<b>Risque de perte en capital</b>		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.
<b>Risque de marché</b>		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.
<b>Risque locatif</b>		La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
<b>Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier</b>		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.
<b>Risque de conflit d'intérêt</b>		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.
<b>Risque de liquidité</b>		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.
<b>Risque de change</b>		À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
<b>Risque de durabilité</b>		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.
<b>Autres risques</b>		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 prélevements 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 du 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 prélevements 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

**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

### Actualité Réglementaire

À la suite des ordonnances n°2024-662 et 2025-229 ainsi que des décrets n°2025-673 et n°2025-762, le cadre réglementaire des SCPI a subi des évolutions qu'il convient de refléter dans les Statuts la Note d'information de votre SCPI, afin d'être en conformité avec les nouvelles dispositions applicables.

Les principales modifications qui seront présentées aux associés lors de la prochaine assemblée générale, réunie à titre ordinaire et extraordinaire, tiennent à :

- la suppression de l'obligation d'approbation des valeurs annuelles en assemblée générale;
- l'extension de l'objet social d'une SCPI;
- la modification du nombre de membres pouvant siéger au conseil de surveillance;
- la suppression des quorums requis pour que les assemblées générales délibèrent valablement;
- l'instauration de la faculté de tenir et de convoquer les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication;
- la modification du mandat de l'expert externe en évaluation (périodicité et durée);
- la précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait.

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, à compter de la prochaine assemblée générale, les rapports annuels seront mis à disposition sur le site Internet de la société de gestion, en remplacement de l'envoi obligatoire précédemment stipulé par la loi.

Toutefois, les associés qui feront la demande à l'adresse mail [bmo-areim@advenis.com](mailto:bmo-areim@advenis.com) pourront continuer de recevoir leur exemplaire de rapport annuel de la SCPI sur support papier.

[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