3ÈME TRIMESTRE 2026

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

SCPI Eden

Bulletin trimestriel d'information n°7

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1ER OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2026

Chiffres clés

AU 30/09/2026

CAPITALISATION (1)
65 770 300 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS
2 015

NOMBRE DE PARTS
1 315 406

NOMBRE D'IMMEUBLES
10

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

SURFACES GÉRÉES
27 173 m²

PGA/TAUX DE DISTRIBUTION 2025 (3)
8,00 %

PRIX DE SOUSCRIPTION (1)
50 € / PART

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE
1 274 691 €

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE
8 ans



(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 9.

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

(3) **Taux de distribution :** Division du dividende brut avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier de l'année 2025.
Performance globale annuelle (PGA) : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.
Ces taux peuvent ne pas être représentatifs de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution. La SCPI vise un objectif de taux de distribution annuel de 6,5% (non garanti).

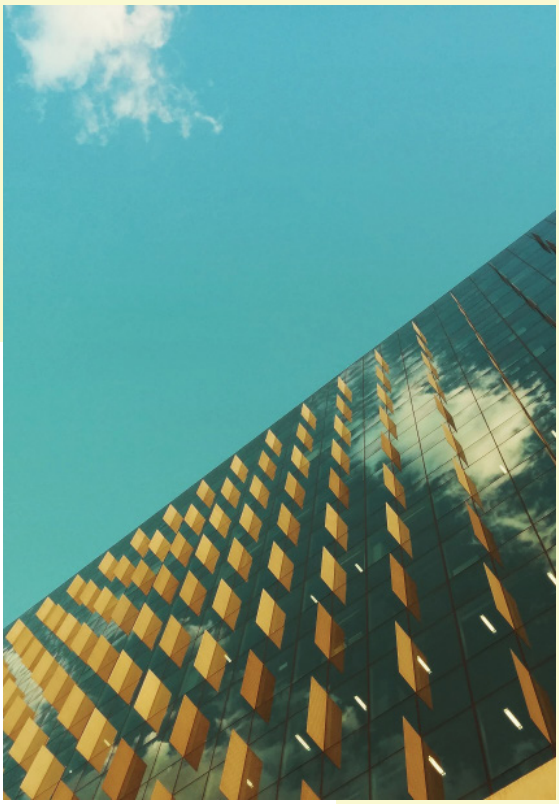
L'investissement dans des parts de la SCPI Eden présente notamment un risque de liquidité, un risque de change et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent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

Portail SCPI
Fortuny

Edito

Chers associés,

Au titre du troisième trimestre 2026, le dividende brut s'établit à 0,9 € par part, un niveau en ligne avec les objectifs de distribution annuelle établis en début d'année. Par ailleurs, une évolution importante que vous avez approuvée en assemblée générale entrera en vigueur : le passage à la distribution mensuelle du dividende d'Eden à compter du 1er octobre 2026, soit dès ce quatrième trimestre. Concrètement, la distribution potentielle ne sera plus versée en un acompte trimestriel mais en versements mensuels, pour un rythme de revenus potentiels plus régulier et mieux adapté à vos besoins de trésorerie. Aucun changement n'intervient sur le montant prévisionnel de 2026 (non garanti): seule la fréquence de versement évolue.



Bénéficiant d'une collecte toujours soutenue, la SCPI Eden a poursuivi au troisième trimestre le déploiement de son capital. Ce sont plus de 6 millions d'euros qui ont été collectés au cours du trimestre, soit une collecte de près de 24 millions d'euros depuis le début de l'année. Cette collecte soutenue nous permet de poursuivre la diversification de votre patrimoine, engagée en début d'année avec l'ouverture à la Finlande puis un renforcement de notre présence en Angleterre, où les 3 acquisitions du deuxième trimestre avaient porté le patrimoine à 9 immeubles à la fin du deuxième trimestre, soit 22 032 m² répartis sur quatre pays.

Au cours du troisième trimestre, nous avons fait le choix de consolider notre présence en Finlande en réalisant l'acquisition d'un troisième actif dans le pays. Cet actif industriel d'une surface de 5 141 m² est entièrement loué à Plugit Finland Oy, acteur spécialiste des bornes de recharge électrique pour véhicules privés et professionnels dans les pays nordiques, dans le cadre d'un bail proche de 10 ans à l'acquisition.

Notre volonté de renforcer notre présence dans la zone s'inscrit dans la dynamique solide des pays nordiques et plus spécifiquement de la Finlande observée depuis le début d'année. Pour rappel, le pays a enregistré 3,4 milliards d'euros investis sur le premier semestre 2026, la croissance de volumes de transactions la plus forte parmi les pays nordiques, avec +87 %[1] par rapport à la même période de l'année précédente. L'attractivité de la Finlande pour les investisseurs étrangers est également remarquable : ceux-ci représentent 56 %[2] des transactions à l'achat, ce qui en fait le pays le plus attractif des pays nordiques. De manière générale, les pays du nord de l'Europe affichent 18,2 milliards d'euros investis[1] sur le premier semestre. Cette dynamique nordique est portée par les actifs logistiques et industriels, qui représentent 22 % des volumes investis[1], soit précisément les typologies que nous avons retenues pour nos acquisitions finlandaises.



Sarah Sisombat
Gérante de la
SCPI Eden

Au-delà du dividende du trimestre, notre ambition pour l'ensemble de l'exercice 2026 reste la même : essayer de vous offrir une distribution la plus régulière, et lisible possible, même si il est rappelé que les revenus ne sont pas garantis. Compte tenu des 2,90 € brut par part déjà distribués au titre des trois premiers trimestres et de notre scénario de revenus locatifs pour le dernier trimestre, nous visons pour 2026 une fourchette de distribution comprise entre 3,5 € et 3,75 € brut par part (montants non garantis, ne préjugent pas du prix de la part).

Sources :
[1] Europe CRE 360 – mai 2026
[2] Colliers – Nordic property investment market continues to recover in H1 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(1)

8,00%



Part de fiscalité étrangère supportée par la SCPI (2) : 2,03%

(2) 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

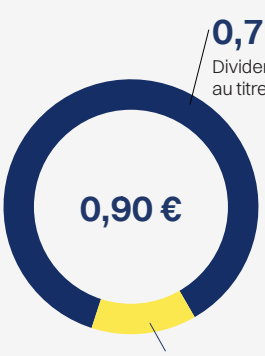
PRIX DE SOUSCRIPTION (1)
50 €
(soit une valeur nominale de 40 € et une prime d'émission de 10 €)

VALEUR DE RETRAIT
50 €

VALEUR DE RÉALISATION (1)
AU 30/06/2026
43,75 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (1)
AU 30/06/2026
49,81 €

Dividende brut par part (1)

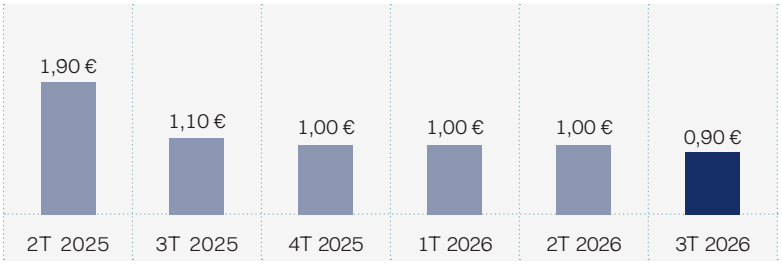


DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES
4ÈME TRIMESTRE 2025 : 30/01/2026
1ER TRIMESTRE 2026 : 30/04/2026
2ÈME TRIMESTRE 2026 : 31/07/2026
3ÈME TRIMESTRE 2026 : 30/10/2026

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.**

Distributions trimestrielles

DIVIDENDE BRUT PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE SUR TOUTE LA PÉRIODE





Évolution du capital

La société de gestion ne garantit pas le rachat de parts

	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	158 920	201 194	150 234	120 749
Retraits du trimestre (nbre de parts)	0	80	81	0
Nombre de parts fin de trimestre	843 390	1 044 504	1 194 657	1 315 406
Associés fin de trimestre	1 505	1 702	1 859	2 015
Capitalisation (1) fin de trimestre	42 169 500 €	52 225 200 €	59 732 850 €	65 770 300 €
Capital social (1) fin de trimestre	33 735 600 €	41 780 160 €	47 786 280 €	52 616 240 €
Nombre de part en attente de retrait (3) fin de trimestre	0	0	0	0
Prix de souscription fin de trimestre	50 €	50 €	50 €	50 €

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 9 ; (3) le nombre de part affiché correspond aux dossiers conformes enregistrés dans le registre

Patrimoine de votre SCPI AU 30/09/2026

Les actifs sont détenus soit directement par la SCPI soit indirectement via des sociétés immobilières.



Utrecht
Partou

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



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 30/09/2026

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE (1)
64,8 M€ HD

SURFACE DU PATRIMOINE (2)
27 173 M²

NOMBRE D'IMMEUBLES
10

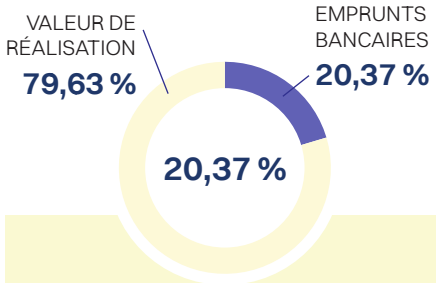
NOMBRE DE LOCATAIRES
(hors parking)
10

WALT (1)
(durée moyenne restante des baux)
9,72 ans

WALB (1)
(durée moyenne ferme des baux)
9,49 ans

Ratio dettes et autres engagements ASPIM(1)

AU 30/09/2026



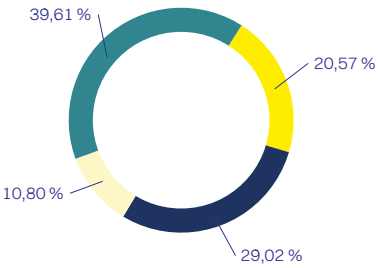
Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier(1) intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels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

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 9.
(2) Les chiffres sont arrondis.

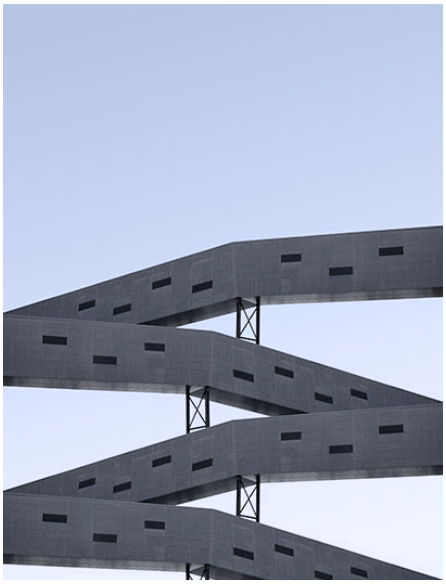
L'investissement dans des parts de la SCPI Eden présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances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

Répartition du patrimoine par pays

EN VALEUR VÉNALE [1] AU 30/09/2026

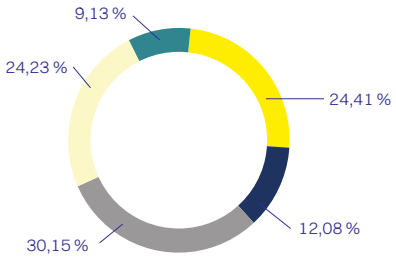


- Pays-Bas
- Royaume-Uni
- Irlande
- Finlande



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE [1] AU 30/09/2026



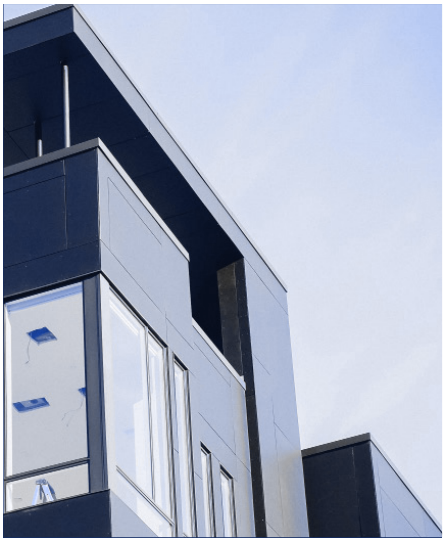
- Bureaux
- Formation
- Logistique
- Industriel
- Commerce

3 L'essentiel de la gestion

au 30/09/2026







Situation locative du trimestre

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) [1]



3T 2026

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 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.

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 9.

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.

Acquisition du trimestre AU 30/09/2026



Jump II, Pirkkala, Finlande

9 700 000 €

5 141 m²

Industriel

Nb locataire :1

WALB : 9,84

TOF: 100%

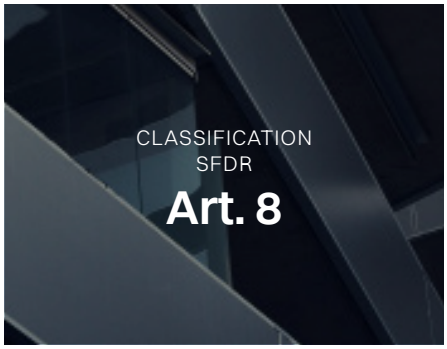
Fondée en 2012, Plugit Finland Oy conçoit, installe et exploite des infrastructures de recharge destinées aux flottes professionnelles (taxis, véhicules utilitaires, poids lourds), aux entreprises, aux collectivités et aux particuliers. Le groupe exploite en Finlande un réseau de plus de 1 100 stations de recharge rapide en courant continu et de plus de 15 000 points de charge — une empreinte qui en fait l'un des piliers de l'infrastructure de recharge dans les pays nordiques.

Actualités ESG

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

- **À l'écoute de nos locataires :** ce trimestre, nous avons interrogé les locataires de nos deux actifs d'Aberdeen, en Écosse : l'immeuble de bureaux occupé par St. James's Place et le centre de formation de Maersk Training. Les retours sont positifs : les occupants se sentent en sécurité dans leurs locaux et soulignent la bonne gestion de l'énergie, grâce à la gestion technique centralisée et aux détecteurs de présence. Chez St. James's Place, dans un immeuble récemment rénové, le locataire se dit pleinement satisfait du confort de ses locaux. Chez Maersk Training, une nouvelle chaudière vient d'être installée pour améliorer le confort des occupants en hiver.
- **De nouvelles attentes à l'étude :** Maersk Training a exprimé le souhait de disposer de bornes de recharge pour véhicules électriques et d'un parking vélo. Cette demande illustre la convergence des attentes des locataires avec notre stratégie ESG. Le projet est en cours d'étude.





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 ;

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 ;

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 250 000 000 €
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 souscription
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.
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 mensuels à compter du 1er octobre 2026 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 9 juin 2026 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 166 500 000 € 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.

Portail SCPI Fortuny

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 : 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 titre 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 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	**250 000 000 €**
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

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 19 mai 2026 sur convocation de la société de gestion.

Les résolutions ordinaires ont été mises aux voix et toutes adoptées à cette occasion.

L'assemblée générale extraordinaire, sur seconde convocation, s'est tenue le 9 juin 2026, les résolutions extraordinaires ont toutes été adoptées.

Retrouvez-les dans votre rapport annuel disponible ici.



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

Portail SCPI
Fortuny