

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2025



# SCPI Edem

## Bulletin trimestriel d'information n°1

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2025

### Chiffres clés

AU 31/03/2025

CAPITALISATION <sup>(1)</sup>

**29 248 600 €**

NOMBRE D'ASSOCIÉS

**1 088**

NOMBRE DE PARTS

**584 972**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**2**

TRI CIBLE SUR 10 ANS <sup>(3)</sup>

**7,44 %**

SURFACES GÉRÉES <sup>(2)</sup>

**3 413 m<sup>2</sup>**

TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE SUR 10 ANS <sup>(4)</sup>

**6,50 %**

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

**50 € / PART <sup>(5)</sup>**

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**107 691€**

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

**8 ans**

TAUX DISTRIBUTION CIBLE SUR 2025

**8 %**

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 6.

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

<sup>(3)</sup> 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 la période par le prix de souscription. Taux calculés pour une part en pleine jouissance et en pleine propriété du 1er janvier au 31 décembre. Les objectifs non garantis annoncés sont fournis à titre d'illustration uniquement et sont basés sur une estimation des performances futures à partir des conditions actuelles. Ils ne

constituent pas des indicateurs exacts. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. <sup>(4)</sup> Taux de rendement interne : Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (10 ans ici) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

<sup>(5)</sup> Engagement initial minimum de 20 parts



## Edito

Chers Associés,

Depuis son ouverture à l'épargne publique en décembre 2024 (visa AMF n°24-28), la SCPI Eden s'est rapidement imposée avec une collecte d'environ 28 M€ atteinte dès le 31 mars 2025.

Un lancement prometteur qui illustre l'adhésion forte de nos distributeurs et nouveaux associés à son positionnement différenciant.

Avec une stratégie tournée vers l'Europe hors France et une structuration de frais innovante<sup>(1)</sup>, Eden se distingue par une exposition à 100 % à des revenus immobiliers étrangers. Dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2025, la SCPI Eden a concrétisé ses premières acquisitions avec deux actifs situés près d'Utrecht (Pays-Bas) et à Aberdeen (Royaume-Uni), pour un montant hors droits total d'environ 6,6 M€, dont un immeuble occupé par un acteur majeur de la petite enfance à Utrecht et un immeuble occupé par une des principales sociétés de conseil en gestion de Patrimoine au Royaume-Uni.

Ces premières acquisitions illustrent parfaitement la stratégie d'investissement de la SCPI Eden : des actifs de qualité, idéalement situés à proximité des grandes métropoles européennes dynamiques, loués à des locataires solides dans le cadre de baux de longue durée, nous permettant ainsi d'avoir une visibilité suffisante et d'envisager une stabilité des revenus (non garantis).

Par ailleurs, l'obtention du label ISR au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 vient refléter notre engagement en faveur d'un immobilier plus durable et responsable.

Le deuxième trimestre s'annonce tout aussi prometteur, avec l'investissement début avril dans un centre de formation situé à Aberdeen (Royaume-Uni) pour un montant d'environ 8 M€ hors droits et l'examen de nouvelles opportunités attractives.

Ces opérations témoignent de notre réactivité dans la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et de notre volonté d'allouer efficacement les capitaux collectés.

Pour le reste de l'année, la stratégie d'investissement restera concentrée sur l'Europe du Nord, notamment les Pays-Bas, le Royaume-Uni et les pays scandinaves. Cette orientation vise à tirer parti d'une correction plus rapide des prix immobiliers dans ces régions, offrant ainsi un point d'entrée attractif pour la SCPI.

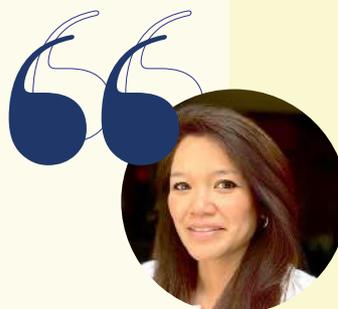
Nous entendons également renforcer notre ambition de développer un portefeuille immobilier diversifié et stratégique en Europe en intégrant des classes d'actifs complémentaires, alignées avec l'évolution des usages et des attentes du marché :

- L'hôtellerie, avec des concepts hybrides alliant services premium et solutions simplifiées
- Le commerce, porté par l'essor des retail parks, en phase avec les nouveaux modes de consommation ;
- Le light industriel, en soutien aux PME/PMI européennes via des opérations de sale-and-leaseback
- Les bureaux, recentrés sur des emplacements urbains stratégiques ;
- L'éducation, en pleine transformation sous l'effet de la privatisation croissante du secteur.

Malgré un contexte économique européen encore chahuté, nous restons pleinement confiants dans la trajectoire de développement de la SCPI Eden. Son positionnement sélectif, axé sur des marchés en croissance, ainsi que la qualité des actifs ciblés, constituent des atouts solides pour viser une performance durable et attractive.

<sup>(1)</sup> La SCPI Eden est sans frais de souscription. Cependant, d'autres frais s'appliquent, notamment des frais de gestion, des frais d'acquisition ou de cession et des frais de retrait en cas de retrait des parts détenues depuis moins de 5 ans révolus.

Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. Label ISR décerné par AFNOR Certification et valable jusqu'au 03/02/2028. La SCPI pourra effectuer des investissements hors de la zone Euro qui peuvent l'exposer à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de change. L'analyse produite appartient à la société de gestion. Les perspectives annoncées sont toujours dépendantes des différents indicateurs d'évolution du marché immobilier.



**Sarah Sisombat**

Gérante de la SCPI Eden

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS  
AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

## Patrimoine de votre SCPI AU 31/03/2025

**Partou Vianen**  
PAYS-BAS

VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**3 700 000 € HD**

SURFACE  
**2 375 m<sup>2</sup>**

TYPOLOGIE  
**Bureaux & Education**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

WALT <sup>(1)</sup>  
**7,8**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER <sup>(2)</sup>  
**100 %**

**St James Place Aberdeen**  
ROYAUME-UNI

VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**2 923 977 € HD**

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

TYPOLOGIE  
**Bureaux**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

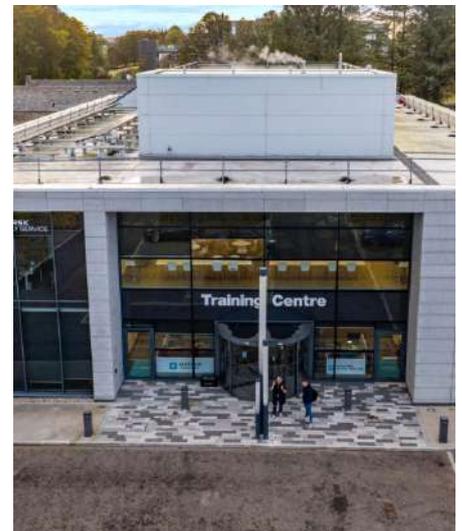
WALT <sup>(1)</sup>  
**13,3**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER <sup>(2)</sup>  
**100 %**

## Acquisition depuis le 31 mars 2025

La SCPI Eden poursuit son expansion grâce à l'acquisition d'un nouvel actif à Aberdeen, au Royaume-Uni. L'actif acquis est un centre de formation de 2 359 m<sup>2</sup> situé dans une zone dynamique de la ville. Il est intégralement loué à Maersk Training UK Limited, filiale du groupe Maersk, conglomérat international de la logistique et du transport.

VOLUME D'INVESTISSEMENT <sup>(1)</sup> <b>8 M€ HD</b>	SURFACE <b>2 359 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE DE LOCATAIRES <b>1</b>	WALT <sup>(1)</sup> <i>(durée moyenne restante des baux)</i> <b>8,66 ans</b>
TYPOLOGIE <b>Centre de formation</b>	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER <sup>(2)</sup> <b>100 %</b>



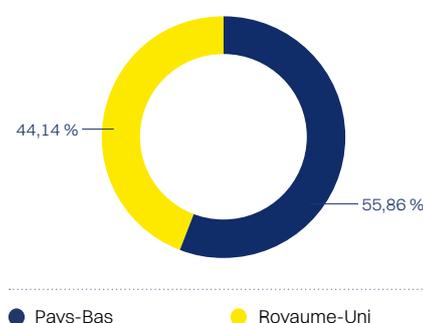
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 6.

<sup>(2)</sup> 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.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

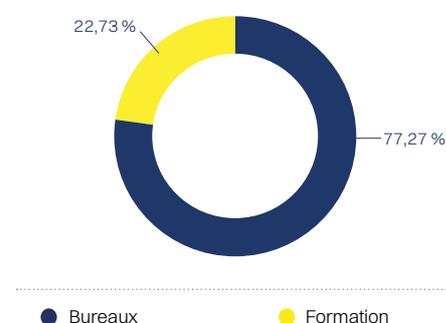
## Répartition du patrimoine par pays

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup>



## Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup>



## Évolution du capital

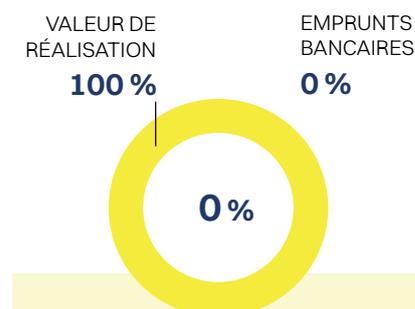
	4T 2024	1T 2025
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	143 805	441 167
Retraits du trimestre (nbre de parts)	0	0
Nombre de parts fin de trimestre	143 805	584 972
Associés fin de trimestre	287	1 088
Capitalisation <sup>(1)(2)</sup> fin de trimestre	7 190 250 €	29 248 600 €
Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre	5 752 200 €	23 398 880 €

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 6.

<sup>(2)</sup> Calculé pour un prix de part à 50 €.

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

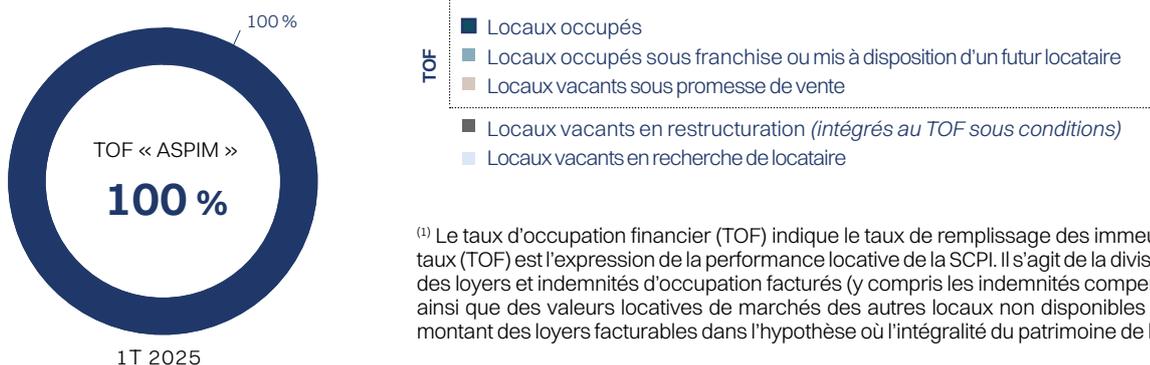
AU 31/03/2025



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.

## Situation locative du trimestre

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



<sup>(1)</sup> 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.

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. La SCPI pourra effectuer des investissements hors de la zone Euro qui peuvent l'exposer à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de change.

# 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 €
<b>Minimum de souscription</b>	20 parts
<b>Frais de souscription</b>	Pas de frais de souscription
<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 1 <sup>ère</sup> 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>cession de retrait</b>	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.
<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.
<b>Risques</b>	<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> <p>Risque faible      Risque élevé</p> <p>1 2 3 4 5 6 7</p>
<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 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>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.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'analyse produite appartient à la société de gestion, repose sur des hypothèses et ne constitue pas une promesse. Les informations diffusées ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente de produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

## 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'arrêtée 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 €. Le prix de souscription est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

### 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'étranger, estimé au trître 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

**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 <b>SCPI d'entreprise à capital variable</b>
Siège social <b>52 rue de Bassano - 75008 Paris</b>
Numéro d'immatriculation <b>RCS Paris n° 934 638 081</b>
Visa AMF SCPI <b>Visa SCPI n° 24-28 du 26 novembre 2024</b>
Date d'ouverture au public <b>5 décembre 2024</b>
Durée de la SCPI <b>99 ans</b>
Capital social maximum statutaire <b>100 000 000 €</b>
Expert externe en évaluation <b>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION</b>
Code ISIN <b>FR001400SCNO</b>
Dépositaire <b>CACEIS Bank</b>
Commissaire aux comptes <b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT</b>
Société de gestion <b>Advenis Real Estate Investment Management</b>
Agrément AMF <b>GP 18000011 en date du 29 juin 2018</b>



# SCPI Eden

## Vie de votre SCPI

Le conseil de surveillance de la SCPI s'est réuni le 24 mars 2025 et les comptes d'Eden leurs ont été présentés. La date de l'AG Ordinaire sur 1<sup>ère</sup> convocation a été fixée au 28 mai 2025 à 10h30.

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.

La valeur au 31/12/2024 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2025 est de 23,22 € pour une part. Les parts de la SCPI Eden détenues par des investisseurs non-résidents fiscaux en France ne sont pas soumises à l'IFI.

[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