



**SCPI  
Eden**

**Rapport annuel**

2025



## Le mot du Directeur Général

L'année 2025 a été la première année pleine pour la SCPI Eden tant en termes de collecte que d'investissement. Ce que l'on peut dire en fin de cette fin d'année 2025, c'est que la SCPI Eden est bien lancée avec une capitalisation de plus de 40 millions d'euros, 6 investissements réalisés dans les pays d'Europe du Nord que nous ciblons prioritairement, la Hollande, le Royaume-Uni et l'Irlande. Des emplacements proches ou au cœur des grands métropoles européennes, des locataires que la société de gestion a évalués comme solides financièrement et une SCPI qui a déjà obtenu la labellisation ISR dès février 2025 et qui s'inscrit dans une trajectoire « Best in Progress » avec pour objectif notamment l'amélioration des performances énergétiques de ces bâtiments. Avec un taux de distribution brut de 8,00 % en 2025, la SCPI Eden se place parmi les SCPI les plus performantes en termes de distribution pour les associés ayant bénéficié d'une pleine jouissance sur l'exercice. Bien entendu, ce taux de distribution peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution, et l'objectif de distribution à 10 ans de la SCPI Eden est plus proche de 6,5 % brut compte tenu de notre stratégie d'investissement.

## Le mot de la Gérante

Après un lancement prometteur en 2024, marqué par une collecte de 6,7 millions d'euros en seulement quelques semaines, la SCPI Eden a confirmé sa dynamique tout au long de l'exercice 2025. Au 31 décembre 2025, la collecte brute s'établit à 33,9 millions d'euros sur l'année, portant la capitalisation à 42 millions d'euros. Cette progression soutenue nous a permis de poursuivre activement la diversification du patrimoine, avec cinq acquisitions réalisées aux Pays-Bas, en Écosse, en Irlande et en Angleterre.

La première opération a concerné l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Aberdeen, entièrement loué à St. James's Place Wealth Management, l'un des leaders du conseil en gestion de patrimoine au Royaume-Uni. Implanté dans l'une des principales villes écossaises, cet actif bénéficie d'un bail courant jusqu'en 2033, offrant une bonne visibilité locative à long terme et contribuant à la stabilité des revenus de la SCPI.

En avril, nous avons renforcé notre présence à Aberdeen avec l'acquisition d'un centre de formation loué à Maersk Training UK Limited, filiale du groupe Maersk, acteur mondial de la logistique et du transport maritime présent dans plus de 130 pays. Cette opération, assortie d'un bail ferme de plus de huit ans, a été réalisée sur la base d'un rendement net en main de 9,55 % HD (non garanti et propre à cet actif).

Pour sa troisième acquisition de l'année, la SCPI Eden s'est positionnée aux Pays-Bas avec l'achat d'un actif logistique situé à Groningen, développant une surface de 8 323 m<sup>2</sup>, pour un montant de 8,6 millions d'euros hors droits. Loué à Motorcycle Storehouse, distributeur indépendant de pièces et accessoires pour motos customs, cet investissement marque l'entrée d'une nouvelle typologie d'actifs au sein du portefeuille et renforce sa diversification sectorielle.

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

<sup>(2)</sup> Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site internet et la politique complète sur demande.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)

Nous constatons également, et c'était notre volonté, qu'une part à 50€ et une structure de frais différentes permettent l'accès à la SCPI Eden non seulement à des associés qui souhaitent diversifier leur épargne immobilière en Europe mais également à des associés qui souhaitent acquérir des parts par le biais de versements programmés mensuels et profiter par exemple de l'option de réinvestissement des dividendes (non garantis) afin d'accélérer leur création de richesse potentielle par l'augmentation du nombre de parts acquises dans le temps.

Nous sommes particulièrement confiant pour 2026 sur le positionnement de la SCPI Eden et sur le momentum d'investissement qui reste favorable dans les pays que nous ciblons actuellement qui devrait nous permettre d'acquérir des biens de qualité et constituer un portefeuille solide sur la durée.



**Jean-François Chaury**  
Directeur Général  
d'Advenis REIM



En novembre, la SCPI a poursuivi son expansion en Irlande avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux « Core », intégralement loué à un opérateur majeur de coworking haut de gamme, situé dans un quartier prime de la capitale. Cette opération illustre pleinement notre stratégie : cibler les grandes métropoles européennes et sélectionner des locataires de premier plan, engagés sur des baux longs.

Enfin, pour clore cette première année complète d'activité, la SCPI Eden a acquis une crèche située à Wandsworth, au sud-ouest de Londres, au cœur d'un quartier résidentiel dynamique en plein développement. Réalisée pour un montant de 2,14 millions d'euros, cette acquisition est sécurisée par un bail ferme de 14 ans. Elle permet à la SCPI d'intégrer une quatrième typologie d'actifs à son portefeuille, tout en maintenant un taux d'occupation financier de 100% et une durée résiduelle moyenne des baux d'environ 10 ans. Au-delà de ces investissements, 2025 marque également le versement des premiers dividendes de la SCPI. Le montant distribué s'élève à 4 euro brut par part sur l'année, soit un rendement de 8 % brut en 2025, en ligne avec l'objectif annoncé en début d'exercice. Pour rappel le TRI brut cible à 10 ans de la SCPI Eden est de 7,44%

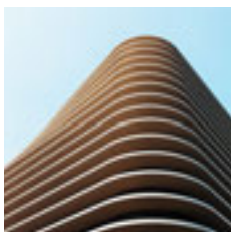
Nous abordons 2026 avec confiance. La dynamique de collecte demeure bien orientée et devrait soutenir notre stratégie de diversification. De nouvelles opportunités sont d'ores et déjà à l'étude, avec notamment une première implantation envisagée en Finlande, illustrant notre volonté constante d'élargir l'empreinte européenne de la SCPI Eden.



**Sarah Sisombat**  
Gérante de la  
SCPI Eden



# Sommaire



PARTIE 1  
Page 4

## Eden en bref



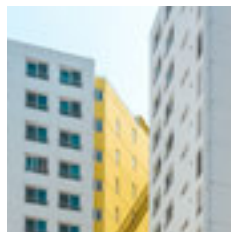
PARTIE 2  
Page 10

## Le marché immobilier européen en 2025



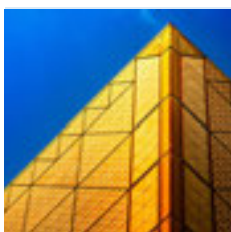
PARTIE 3  
Page 16

## Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2025



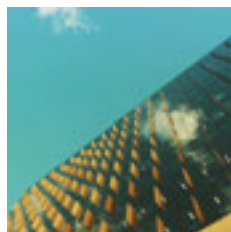
PARTIE 4  
Page 32

## Rapport d'investissement socialement responsable



PARTIE 5  
Page 41

## Rapport du conseil de surveillance



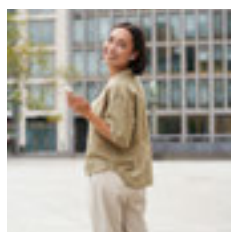
PARTIE 6  
Page 43

## Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 7  
Page 52

## Rapports du Commissaire aux comptes



PARTIE 8  
Page 56

## Projet de résolutions



PARTIE 9  
Page 65

## Glossaire

PARTIE  
1

# Eden en bref

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Forme juridique	SCPI à capital variable
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Date d'immatriculation	31 octobre 2024
Numéro d'immatriculation	RCS Paris n° 934 638 081
Date de dissolution statutaire	25 novembre 2123
Capital social maximum statutaire au 31/12/2025	100 000 000 € <sup>(1)</sup>
Date d'ouverture au public	5 décembre 2024
Visa AMF <sup>(2)</sup>	n° 24-28 du 26 novembre 2024
Société de Gestion	Advenis REIM

### Société de Gestion

Advenis Real Estate Investment Management  
Société par Actions Simplifiée au capital de 3 561 000 €  
Siège social : 52, rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS PARIS 833 409 899  
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des fonds d'investissements alternatifs (« FIA ») de type SCPI n°GP-18000011 du 29 juin 2018.

### Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président  
Monsieur Jean-François CHAURY, Administrateur  
Monsieur Stéphane AMINE, Administrateur

### Direction Générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président  
Monsieur Jean-François CHAURY, Directeur Général

### Expert externe en évaluation de la SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION  
50, cours de l'Île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt  
Date de fin de mandat : 30/06/2029

### Dépositaire de la SCPI

Caceis Bank  
89-91 rue Gabriel Peri  
92120 MONTRouGE

### Commissaires aux comptes de la SCPI

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT  
Société immatriculée au RCS de NANTERRE  
sous le numéro 672 006 483  
63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

Le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

### Conseil de surveillance de la SCPI

#### Présidente

Madame Florence BEDET

#### Autres membres du conseil (par ordre alphabétique)

- Madame Estelle BILLI
- Madame Catherine CORNEGLIA
- Monsieur Fabrice LOCH
- Monsieur Dominique PLOUX
- SARL LA FINANCIERE DE L'EMPIRE, représentée par Eric BOUHANNA
- SAS CHORA INVEST, représentée par Romain BESANCON
- SCI 3JCA, représentée par Jean-Jacques VIGOUROUX
- Madame Claire Lise VILLARD

<sup>(1)</sup> Le capital social statutaire maximum a été augmenté à 100 000 000 € lors de l'AGE du 21/01/2025.

<sup>(2)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## LES FAITS MARQUANTS 2025

# Chiffres clés

au 31/12/2025



CAPITALISATION  
**42,1 M€\***

---

PRIX DE LA PART  
**50 €**

---

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
**1 505**

---

NOMBRE DE PARTS  
**843 390**

---

CAPITAL SOCIAL  
**33 M€\***

---

COLLECTE BRUTE  
**33,9 M€\***



TAUX DE DISTRIBUTION BRUT 2025 <sup>(2)</sup>  
**8,00 %**

---

TRI CIBLE SUR 10 ANS <sup>(3)</sup>  
NON GARANTI  
**7,44 %**


---

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025 <sup>(4)</sup>  
**8,00 %**

---

TAUX DE DISTRIBUTION NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE 2025 <sup>(1)</sup>  
**5,98 %**

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).



IMMEUBLES  
**6**

---

TOF <sup>(1)</sup>  
**100 %**

---

WALT <sup>(4)</sup>  
**10,07 ans**

---

ACQUISITIONS  
**5**

---

MONTANT TOTAL HD DES ACQUISITIONS  
**28,6 M€\***

\*Les chiffres peuvent être arrondis.

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

<sup>(2)</sup> Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N. Le taux de distribution est inclus dans le PGA.

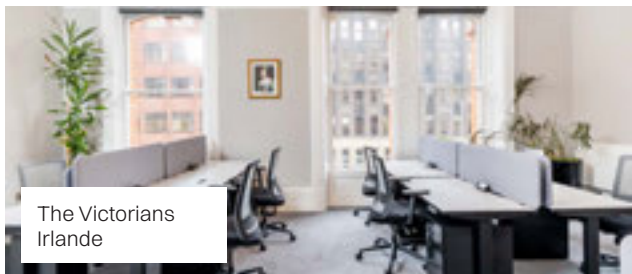
<sup>(3)</sup> Taux de Rentabilité Interne (TRI) : indicateur de performance calculé sur une durée de 5 ans qui prend en compte l'ensemble des flux de trésorerie (investissement, distributions, désinvestissement).

<sup>(4)</sup> 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.

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 dépendent de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## PATRIMOINE AU 31/12/2025



- 1 Actif en Irlande
- 2 Actifs aux Pays-Bas
- 3 Actif au Royaume-Uni

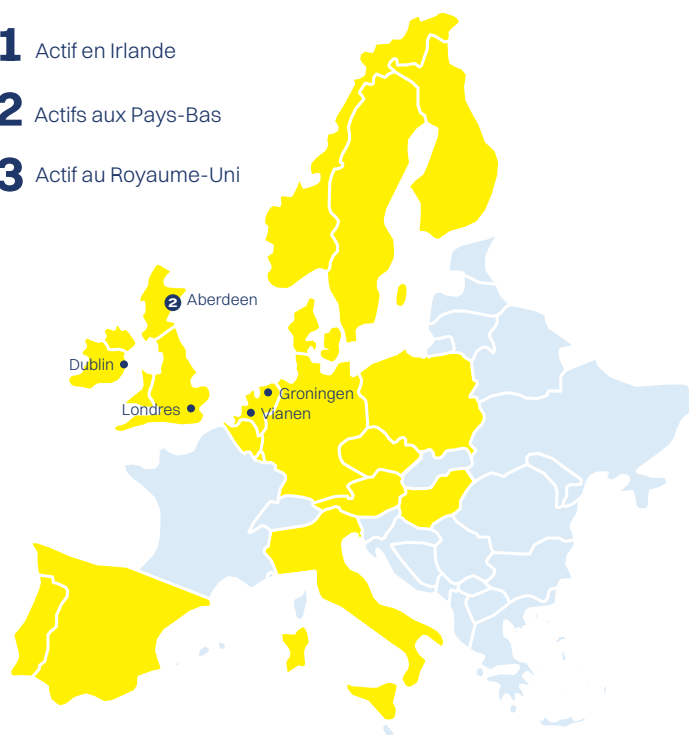
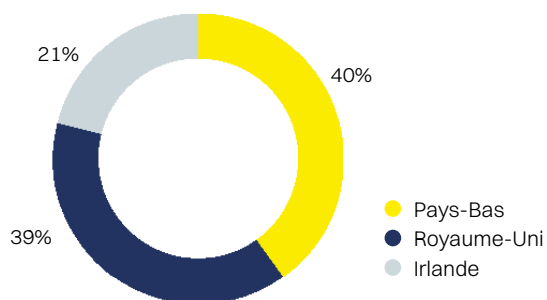
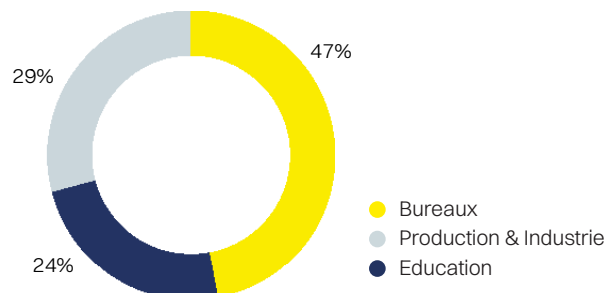


Illustration d'investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

Répartition du patrimoine par ville  
En valeur vénale <sup>(1)</sup>



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs  
En valeur vénale <sup>(1)</sup>



## FOCUS ACQUISITIONS 2025

### The Victorians

IRLANDE

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

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

TYPLOGIE  
**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>**

TYPLOGIE  
**Education**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

WALT  
**14**

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

### St. James's Place House

ECOSSE

VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**2 905 288 € HD**

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

TYPLOGIE  
**Bureaux**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

WALT  
**13,3**

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

**Maersk Aberdeen**

ECOSSE

VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**8 189 705 € HD**

SURFACE  
**2 359 m<sup>2</sup>**

TYPLOGIE  
**Education**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

WALT  
**8,66**

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

**Groningen**

PAYS-BAS

VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**8 600 000 € HD**

SURFACE  
**8 323 m<sup>2</sup>**

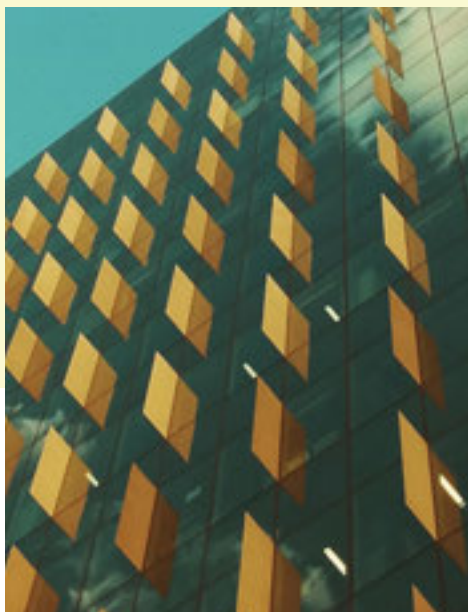
TYPLOGIE  
**Mixte (Logistique/Bureaux)**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

WALT  
**7,4**

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

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



<sup>(1)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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.



PARTIE  
2

**Le marché immobilier  
européen en 2025**

## POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER EUROPÉEN EN 2025

L'analyse produite appartient à la société de gestion et repose sur ses hypothèses. Les informations diffusées dans cette partie ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des 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.

### Taux de croissance économique en 2025

Les perspectives économiques montrent que l'Europe du Nord et les économies anglo-saxonnes devraient conserver en 2026 une dynamique globalement plus favorable que le reste de l'Europe.



Source : European Commission, Surveillance économique des Etats membres de l'UE, 2025

	Royaume-Uni			Hongrie			Irlande		
	2025	2026	2027	2025	2026	2027	2025	2026	2027
<b>PIB (%)</b>	1,3	1,2	1,3	1,7	1,3	1,7	10,7	0,2	2,9
<b>Inflation (%)</b>	2,2	2,5	2,1	3,0	2,5	2,1	1,9	1,9	1,7
<b>Taux de chômage (%)</b>	4,6	4,9	5,0	3,9	4,1	4,3	4,6	4,7	4,7
<b>Dette publique (%)</b>	94	95	95	45,2	47,9	48,1	33,1	32,5	31,3
<b>Solde budgétaire (%)</b>	-3,2	-2,1	-2,1	9,1	9,5	9,4	9,7	7,8	7,3

Dans l'ensemble, l'environnement macroéconomique des pays présentés précédemment apparaît favorable à une reprise progressive de l'investissement immobilier à horizon 2026, avec des perspectives de croissance positive, une inflation globalement maîtrisée et des situations de finances publiques relativement solides. L'inflation devrait être globalement contenue, proche ou en-dessous des objectifs des banques centrales, avec une situation particulièrement favorable en Irlande, ce qui soutient la confiance des ménages, des entreprises et des investisseurs.

Le marché du travail reste robuste. Les taux de chômage sont bas en Irlande et aux Pays-Bas, et demeurent à un niveau maîtrisé au Royaume-Uni.

Les finances publiques constituent également un facteur de soutien majeur, avec des niveaux de dette relativement faibles et disposent, pour la plupart, de marges de manœuvre budgétaires en cas de ralentissement. Le Royaume-Uni présente un niveau d'endettement plus élevé, mais reste engagé dans une trajectoire de stabilisation.

Sur le plan monétaire, selon les dernières annonces, la Banque Centrale Européenne devrait poursuivre l'assouplissement de sa politique en 2026-2027, avec des taux directeurs qui pourraient atteindre 2-2,5 % d'ici fin 2026, contre 3,25 % actuellement. Cette trajectoire descendante améliore les conditions de financement pour l'immobilier d'entreprise et réduit la pression sur les valorisations. Par ailleurs, les considérations de change restent importantes pour les investisseurs de la zone euro : la livre sterling se maintient autour de 0,87 GBP/EUR au 20 février 2026, offrant une relative stabilité pour les investissements au Royaume-Uni, tandis que la couronne norvégienne et la couronne suédoise présentent une volatilité modérée qui doit être prise en compte dans les stratégies d'allocation.

**A retenir :****Irlande : Cycle déjà en phase d'expansion**

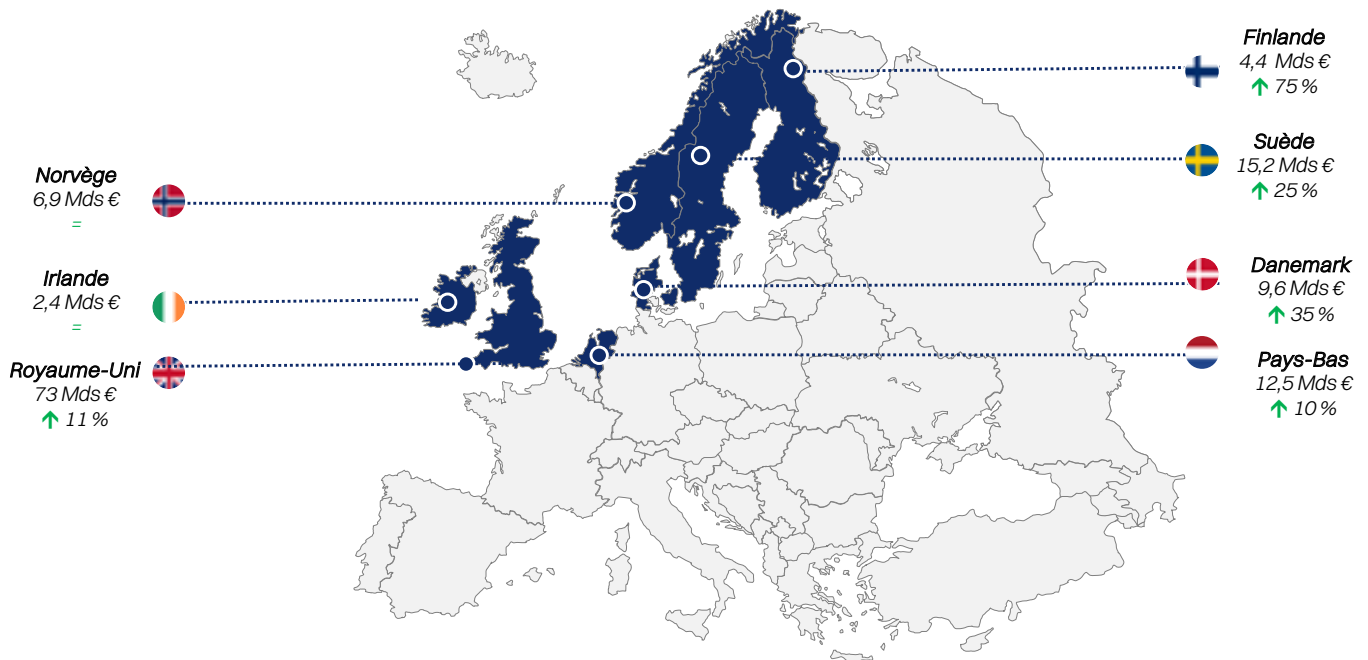
L'Irlande se distingue par une croissance qui devrait s'accélérer dès 2027, dans un contexte d'inflation maîtrisée et de plein emploi. La baisse continue de la dette publique et les excédents budgétaires exceptionnels offrent une marge de manœuvre rare en Europe, renforçant la stabilité du cadre économique.

**Pays-Bas : Reprise saine et structurellement robuste**

Les Pays-Bas montrent un profil de normalisation suivie d'un redémarrage progressif : la croissance devrait passer de 1,3 % à 1,7 % entre 2026 et 2027, signe d'un regain d'activité après un ralentissement. Le chômage devrait rester bas, preuve de la solidité du tissu économique, tandis que les finances publiques affichent des excédents très élevés malgré une dette modérée.

**Royaume-Uni : Sortie de cycle inflationniste, trajectoire plus prudente**

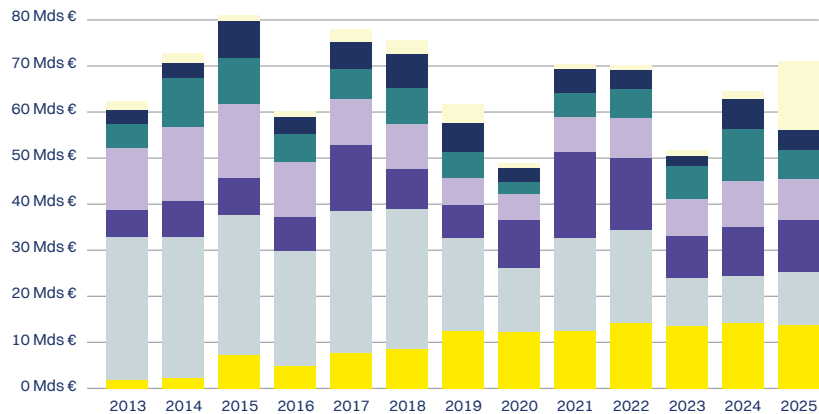
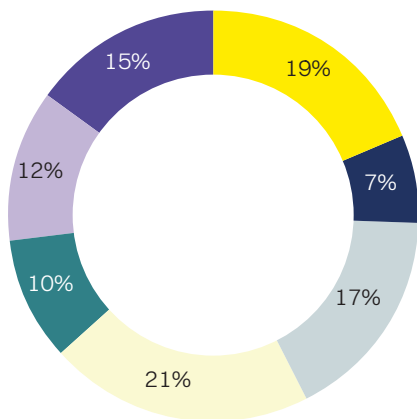
Le Royaume-Uni affiche un profil différent : après une croissance plus élevée en 2025, l'activité pourrait rester stable jusqu'en 2027. L'inflation se normalise, mais le marché du travail se détend légèrement et la dette publique reste élevée, limitant les marges de soutien budgétaire.

**LE MARCÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE****Volumes investis en 2025 et évolution sur un an**

Sources : BNP Paribas Real Estate Research, CBRE Research

**Le marché britannique**

**Répartition et historique des volumes investis par classe d'actif**



- Résidentiel
- Bureau
- Commerce
- Autres
- Hôtels
- Santé
- Industriel

Source : CBRE Research

Le marché britannique de l'investissement immobilier a poursuivi sa reprise en 2025, confirmant la dynamique observée depuis 2022. L'année s'achève sur une performance solide, avec un volume total d'investissement de 75,4 Mds €, en hausse de 11 % par rapport à 2024. Le 4ème trimestre a été particulièrement actif, avec 31,9 Mds € investis, soit une progression de 36 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Cette accélération en fin d'année reflète un retour de confiance des investisseurs et une amélioration des conditions de marché.

Les perspectives restent favorables. Les indicateurs du marché suggèrent une reprise progressive, et de plus en plus d'investisseurs cherchent à repositionner leurs portefeuilles dans un environnement de liquidité amélioré. Le Royaume-Uni continue d'attirer les capitaux étrangers investissant en Europe. L'activité devrait également bénéficier de l'augmentation de l'exposition des fonds de pension britanniques aux marchés privés, ainsi que de l'intérêt croissant pour les secteurs immobiliers opérationnels, au-delà des actifs commerciaux traditionnels. En résumé, le marché britannique a montré sa résilience en 2025 et semble bien positionné pour poursuivre sa trajectoire positive en 2026.

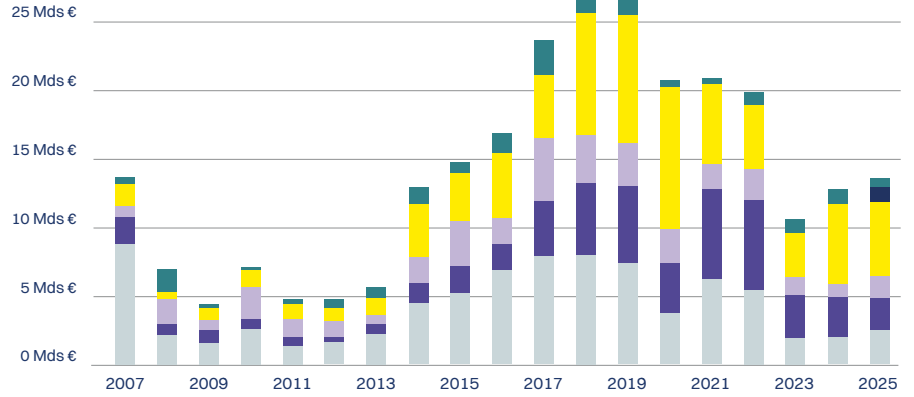
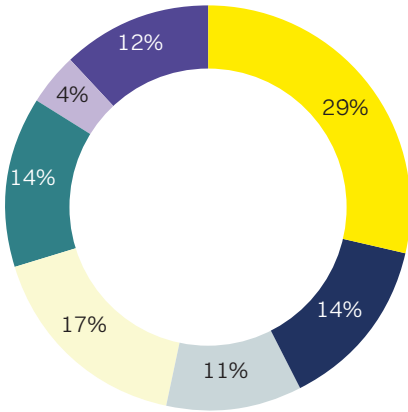
**Taux de rendement prime au 4T 2025**

Résidentiel	4,25%
Commerce	5,50%
Hôtellerie	4,50%
Industriel	5,00%
Bureau	4,35%

Source : Colliers, "EMEA Capital Markets Snapshot Q4 2025".

**Le marché néerlandais**

**Répartition et historique des volumes investis par classe d'actif**



- Résidentiel
- Bureau
- Commerce
- Autres
- Hôtellerie
- Santé
- Industriel

Source : CBRE Research  
 \*Pour 2025, il s'agit de perspectives fin 2025

Le marché néerlandais poursuit sa reprise en 2025 avec un volume d'investissement total de 12,5 Mds €, soit une progression de 10,6 % par rapport à 2024. Cette croissance est portée par le retour progressif du capital institutionnel core qui était resté en retrait en 2024. Le phénomène le plus marquant attendu dès 2026 est l'inversion des flux de capitaux dans le segment core : après une période de sorties nettes, les investisseurs institutionnels de long terme devraient revenir massivement sur le marché, rassurés par la stabilisation des taux d'intérêt et l'amélioration de la visibilité économique.

L'année 2025 est donc considérée comme une année de transition et de normalisation pour le marché immobilier néerlandais. Le marché néerlandais montre ainsi sa résilience et sa capacité à rebondir, soutenu par des fondamentaux solides, une position géographique stratégique en Europe et un environnement monétaire plus favorable.

Pour 2026, le marché immobilier devrait continuer de bénéficier d'une dynamique favorable, avec une progression attendue des volumes d'investissement. Les investisseurs se tournent de plus en plus vers des actifs générant des revenus stables et présentant un potentiel de valorisation, comme le logement étudiant ou les résidences seniors. Si la reprise des transactions se confirme malgré un contexte géopolitique incertain, le maintien de l'attractivité des Pays-Bas pour les capitaux internationaux restera un facteur clé pour soutenir la durabilité et le renouvellement du parc immobilier.

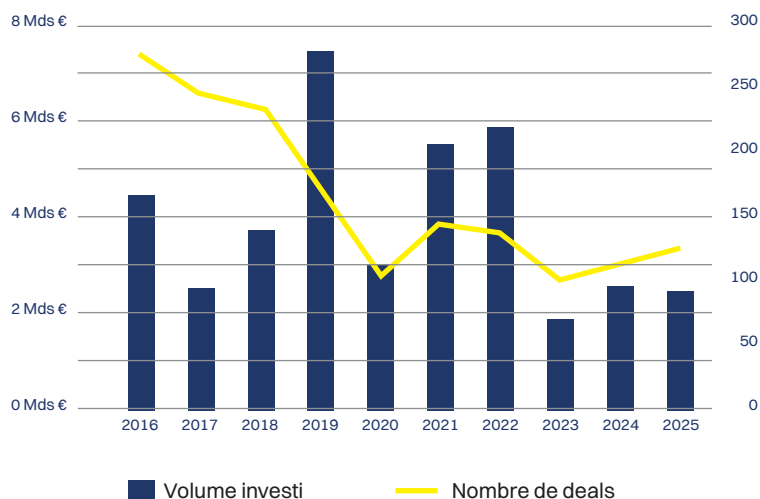
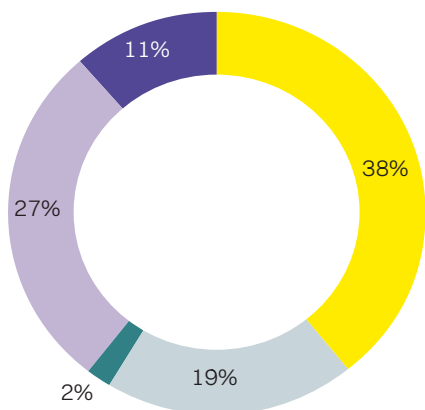
**Taux de rendement prime au 4T 2025**

Résidentiel	4,25%
Commerce	4,25%
Hôtellerie	5,90%
Industriel	4,75%
Bureau	5,25%

Source : Colliers, "EMEA Capital Markets Snapshot Q4 2025".

## Le marché irlandais

### Répartition et historique des volumes investis par classe d'actif



Source : BNP Paribas Research

Le marché irlandais de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une dynamique solide en 2025, avec un volume total annuel atteignant 2,44 Mds €, et un 4<sup>ème</sup> trimestre particulièrement actif à 808 M€ répartis sur 41 transactions, soit une taille moyenne de deal d'environ 19,7 M€. Cette performance témoigne d'un regain d'appétit des investisseurs après une année de correction liée à la hausse des taux d'intérêt observée 2023. Le marché bénéficie d'une base d'investisseurs diversifiée. En 2025, les investisseurs européens représentent 33 % du total. Les investisseurs locaux irlandais contribuent pour 22 %, tandis que les investisseurs américains et britanniques représentent respectivement 13 % et 25 % des volumes.

Le marché irlandais aborde 2026 avec des fondamentaux solides, une base d'investisseurs diversifiée et des perspectives de légère revalorisation des actifs, sous réserve d'une stabilisation durable de l'environnement de taux et d'une offre nouvelle suffisante dans le résidentiel. Le marché irlandais pourrait ainsi entamer un nouveau cycle de valorisation. La combinaison d'une activité transactionnelle soutenue, de rendements stabilisés et de fondamentaux économiques solides crée un environnement favorable pour les investisseurs. Toutefois, certains segments restent à surveiller : le résidentiel (si la régulation s'assouplit), les bureaux secondaires à repositionner, le student housing (démographie étudiante favorable), et l'infrastructure numérique (data centers, malgré les contraintes énergétiques).

### Taux de rendement

Résidentiel	4,75%
Commerce	5,00%
Hôtellerie	4,50%
Industriel	5,00%
Bureau	5,00%

Source : Colliers

A photograph of a young child with light hair, seen from behind, sitting on the shoulders of an adult. The child's arms are outstretched to the sides. The background is a soft-focus outdoor scene with trees and a warm, golden light, suggesting a sunset or sunrise. The child is wearing a dark blue long-sleeved shirt, and the adult is wearing a light-colored, ribbed sweater.

## **Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2025**

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### Informations sur le capital

Au cours de l'exercice 2025, 699 585 parts ont été collectées par 1 218 associés représentant une collecte de 33 936 230 €, dont 417 208 parts sponsors souscrites sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 5 mars. Le montant total de la capitalisation\* de la SCPI au 31 décembre 2025 est de 42 169 500 €.

	2024	2025
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	5 752 200	33 735 600
Montant des capitaux souscrits par les associés diminué des retraits (en €)	6 675 573	40 611 803
Nombre de parts au 31 décembre	143 805	843 390
Nombre d'associés au 31 décembre	287	1 505
Prix d'entrée au 31 décembre (en €)	47,50	50
Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions	-	-
Nombre souscriptions	297	2 201

### Évolution du prix de la part

	2025	2024
Prix de souscription au 31/12	50 € <sup>(1)</sup>	47,50 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	-	NA

Le prix de souscription au 31/12/2025 se décompose comme suit :

- **Valeur nominale** : 40,00 €
- **Prime d'émission** : 10,00 €

**Prix de souscription commun** : 50,00 €

Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme. Aucune souscription de parts d'Eden ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. Restriction applicable aux ressortissants ou résidents russes et biélorusses.

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

<sup>(1)</sup> À compter de l'obtention du visa de l'AMF jusqu'au 5 mars 2025, les premiers souscripteurs ont souscrit en "parts sponsors" : prix de souscription, prime d'émission incluse de 47,50 € par part (prime d'émission réduite à 7,50 €). Les souscripteurs de ces parts dites "parts sponsors" ont été informés de l'inaliénabilité pendant une période de 3 ans à compter de l'ouverture au public à la suite de la délivrance du visa de l'AMF. Il est par ailleurs précisé qu'il n'existe pas de régime dérogatoire applicable aux souscripteurs dits "parts sponsors"

## Évolution du marché des parts

Si les demandes sont compensées, jusqu'à 5 ans de détention, une commission de retrait de 6 % TTC sera appliquée en diminution du prix de souscription au jour du retrait. Passé ce délai, le prix de retrait sera égal au prix de souscription.

La SCPI Eden n'a enregistré aucune demande de retrait en 2025.

	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	-	-
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	-	-
Demande de cessions ou de retraits en suspens	-	-
Délai d'exécution moyen des retraits (par demande) (en mois)	-	-
Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (euros HT)	-	-

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts.

Les demandes de retrait conformes sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée.

Pour être conformes, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent comporter les caractéristiques prévues dans la note d'information.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois.

A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à la valeur de retrait (prix de retrait diminué de la commission de souscription TTC) et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion.

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 ans révolus.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande de retrait.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé dont le retrait est satisfait au mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a également la possibilité de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues. Enfin, à défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande.

Pour rappel en application des statuts, la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, par courrier), pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La prise en compte de cette décision entraîne notamment l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'interdiction d'augmenter le capital effectif.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

## PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI Eden se compose de six immeubles représentant une surface totale de 16 332 m<sup>2</sup>.

### Acquisitions

En 2025, la SCPI Eden a réalisé cinq nouvelles acquisitions pour un prix de vente total hors droits de 28 680 K€ et une surface totale de 13 597 m<sup>2</sup>.

Société détentrice	Adresse	Type de surface	Date d'acquisition	Surface acquise	Prix d'acquisition hors frais, hors taxes et hors droits
SCPI Eden	St James's Place House - 3 Queen's Gate, Aberdeen, UK	Bureaux	2025	678 m <sup>2</sup>	2 905 288 €
SCPI Eden	Maersk - Prime Four Business Park, Kingwells Causeway, Aberdeen, UK	Bureaux & Education	2025	2 359 m <sup>2</sup>	8 045 565 €
SCPI Eden	Motorcycle Storehouse - Gotenburgweg 46, Groningen, Netherlands	Production & Industrie	2025	8 323 m <sup>2</sup>	8 600 000 €
SCPI Eden	The Victorians - 15-18 Earlsfort Terrace, Dublin, Ireland	Bureaux	2025	1 802 m <sup>2</sup>	6 990 000 €
SCPI Eden	Yume - 10 Point Pleasant, London SW18 1GG, UK	Education	2025	435 m <sup>2</sup>	2 139 099 €
<b>TOTAL</b>				<b>13 597 m<sup>2</sup></b>	<b>28 679 951 €</b>

### Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2025.

### Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI Eden est constitué essentiellement d'actifs à usage de bureaux, d'éducation et de production et industrie.

Zone géographique	Bureaux	Education	Commerce	Production & Industrie	Hôtellerie	Total
Pays-Bas	7%	5%	-	29%	-	40%
Grande-Bretagne	20%	19%	-	-	-	39%
Irlande	21%	-	-	-	-	21%

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Pays-Bas	40%	68%
Grande-Bretagne	39%	21%
Irlande	21%	11%

## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Le patrimoine de la SCPI Eden est composé de six immeubles à usage de bureaux, d'éducation et de production et industrie, intégralement loué au 31 décembre 2025 en mono-locataire.



- LOCAUX OCCUPÉS : 100 %
- LOCAUX OCCUPÉS SOUS FRANCHISE OU MIS À DISPOSITION D'UN FUTUR LOCATAIRE : 0 %
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (INTÉGRÉS AU TOF SOUS CONDITIONS) : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RECHERCHE DE LOCATAIRES : 0 %

	31/12/2025
Surfaces louées	16 332 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes	0 m <sup>2</sup>
Surfaces totales	16 332 m <sup>2</sup>
TOF <sup>(1)</sup> 1 <sup>er</sup> semestre	100,00%
TOF <sup>(1)</sup> 2 <sup>ème</sup> semestre	100,00%
<b>TOF <sup>(1)</sup> annuel</b>	<b>100,00%</b>

<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 par le montant total des loyers facturables pour la période considérée. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié en 2022 et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).

<sup>(2)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)

### Impayés

Il n'y a pas d'impayés au 31 décembre 2025 sur la SCPI Eden.

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer 2025 (en €)	Montant impayé (en €)	Commentaire
Partou - Sportlaan 1, Vianen Netherlands	Bureaux + Education	2 735 m <sup>2</sup>	343 918 €	-	
St James's Place House - 3 Queen's Gate, Aberdeen, UK	Bureaux	678 m <sup>2</sup>	204 376 € <sup>(1)</sup>	-	
Maersk - Prime Four Business Park, Kingwells Causeway, Aberdeen, UK	Bureaux + Education	2 359 m <sup>2</sup>	547 638 € <sup>(1)</sup>	-	
Motorcycle Storehouse - Gotenburgweg 46, Groningen, Netherlands	Production & Industrie	8 323 m <sup>2</sup>	448 770 € <sup>(1)</sup>	-	
The Victorians - 15-18 Earlsfort Terrace, Dublin, Ireland	Bureaux	1 802 m <sup>2</sup>	52 349 € <sup>(1)</sup>	-	
Yume - 10 Point Pleasant, London SW18 1GG, UK	Education	435 m <sup>2</sup>	4 815 € <sup>(1)</sup>	-	
<b>TOTAL</b>		<b>16 332 m<sup>2</sup></b>	<b>1 601 865 €</b>	<b>-</b>	

<sup>(1)</sup> Loyer perçu au prorata de la durée de détention de l'actif sur 2025

**Durée moyenne des baux restant à courir**

	2025
Durée moyenne des baux restants à courir	10,07 ans

**Répartition des risques locatifs**

Au 31 décembre 2025, la SCPI Eden compte six locataires.

Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Proportion (en %)
Partou BV	2 735 m <sup>2</sup>	344 922 €	12,14%
St James' Place Wealth Management	678 m <sup>2</sup>	251 172 €	8,84%
Maersk Training UK	2 359 m <sup>2</sup>	763 308 €	26,86%
Yume School Limited	435 m <sup>2</sup>	773 001 €	27,20%
Motorcycle Sotrehouse	8 323 m <sup>2</sup>	523 487 €	18,42%
Weston Office Solutions t/a Iconic Offices (Sublet to Core Capital Limited)	1 802 m <sup>2</sup>	185 508 €	6,53%
<b>TOTAL</b>	<b>16 332 m<sup>2</sup></b>	<b>2 841 398 €</b>	<b>100 %</b>

**Locaux vacants**

La SCPI Eden ne possède pas de locaux vacants.

**Congés**

Aucun congé n'a été reçu en 2025.

**Locations (nouveaux baux, renouvellements)****Relocations**

Aucune relocation n'a été effectuée au cours de l'année 2025.

**Prolongations / Renouvellements**

Aucun bail n'a été prolongé au cours de l'année 2025.

**Travaux**

Aucun travaux n'a été réalisé en 2025.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Affectation du résultat détaillé

	Montant total (en €) 2025	Montant par part en pleine jouissance (en €) 2025	Taux de rendement (*) par part en pleine jouissance 2025
Revenu immobilier	1 183 526	4,01	-
Revenu financier	139 534	0,47	-
<b>Résultat annuel de la SCPI (A)</b>	<b>1 323 060</b>	<b>4,48</b>	<b>8,96%</b>
<b>Report à nouveau antérieur (B)</b>	<b>-758</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Reconstitution du report à nouveau (C)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat distribuable (A+B+C)</b>	<b>1 322 302</b>	<b>4,48</b>	<b>-</b>
<b>Distribution brute (*)</b>	<b>1 180 752</b>	<b>4,00</b>	<b>8,00%</b>
Impôt étranger sur les Sociétés	238 579	1,01	2,02%
<b>Distribution nette de fiscalité étrangère (1)</b>	<b>942 174</b>	<b>2,99</b>	<b>5,98%</b>
Report à nouveau (*) cumulé	141 550	0,48	-

(1) Après prélèvements d'impôts à l'étranger et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et le pays concerné. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).



## Tableau d'emploi des fonds

	Total cumulé au 31/12/2024 (en €)	Durant l'année 2025 (en €)	Total cumulé au 31/12/2025 (en €)
<b>Fonds collectés</b>	<b>6 675 573</b>	<b>33 936 230</b>	<b>40 611 803</b>
+ Collecte annuelle	6 675 573	33 936 230	40 611 803
+ divers	-	-	-
<b>Fonds décaissés</b>	<b>4 369 760</b>	<b>32 902 496</b>	<b>37 272 257</b>
- commissions de souscription	-	-	-
- achat d'immeubles	3 700 000	28 679 951	32 379 951
- frais d'acquisition	669 760	4 222 545	4 892 306
- divers achat	-	-	-
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>-</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>= somme restant à investir</b>	<b>2 305 813</b>	<b>4 533 734</b>	<b>6 839 546</b>

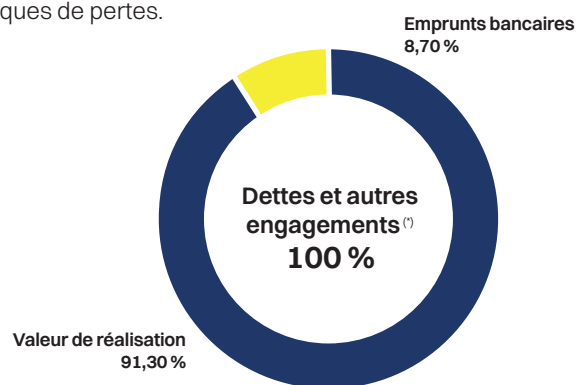
## Effet de levier et endettement

Ratio dettes et autres engagements <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2025 selon la méthode ASPIM

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. L'assemblée générale extraordinaire du 21 janvier 2025 a fixé à 66 666 000 euros le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que peut 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. Cependant, leur montant ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.

	Montant (en €)
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup> au 31/12/2025	36 725 046
Dettes au 31/12/2025	3 500 000
<b>Ratio dettes et autres engagements <sup>(1)</sup></b>	<b>8,70%</b>

Effet de levier <sup>(1)</sup> AIFM

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier de la SCPI Eden au 31 décembre 2025 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement <sup>(1)</sup> au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 0,95 et 1.

2025	Emprunt (en €)	Type	Échéance
The Victorians - Bank of Ireland	3 500 000	Mixte	25/11/2030

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

### Expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a été nommée, en qualité d'expert, pour une durée de cinq années à compter de la date de création de la SCPI. Elle procédera chaque année à une évaluation des valeurs des immeubles détenus directement par la SCPI Eden avec la méthode du DCF (Discounted Cash Flow).

Pour les SCPI à capital variable et les SCPI à capital fixe en période d'augmentation de capital, chaque immeuble sera désormais expertisé tous les 3 ans et la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque semestre.

Chaque bien fera l'objet d'une évaluation semestrielle, consistant, en une expertise en décembre suivie d'une actualisation en juin.

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations :

- de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- des «European valuation standards», normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations),
- de l'«Appraisal and valuation manual» de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Conformément à la directive et au règlement délégué AIFM, les valeurs vénales définitives sont arrêtées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert immobilier.

Les actifs The Victorians (IRL) et Point Pleasant (UK) ayant été acquis moins de deux mois avant la date de clôture, leurs valeurs vénales retenues dans les comptes sont celles des prix d'acquisition hors droits.

Les nouvelles dispositions réglementaires concernant la durée du mandat de l'expert externes seront prises en compte lors du prochain renouvellement du mandat de l'expert externe. Les dispositions concernant la périodicité des expertises sont déjà mises en œuvre.

	Pourcentage de détention	Année d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais (en €)	Valeur comptable 2025 (en €)
<b>DÉTENTION DIRECTE</b>				
<b>SCPI EDEN</b>	<b>100,00 %</b>			
Partou - Sportlaan 1, Vianen Netherlands		2024	3 700 000	4 400 576
St James's Place House - 3 Queen's Gate, Aberdeen, UK		2025	2 905 288	3 264 788
Maersk - Prime Four Business Park, Kingwells Causeway, Aberdeen, UK		2025	8 045 565	8 978 481
Motorcycle Storehouse - Gotenburgweg 46, Groningen, Netherlands		2025	8 600 000	10 077 625
The Victorians - 15-18 Earlsfort Terrace, Dublin, Ireland		2025	6 990 000	8 143 585
Yume - 10 Point Pleasant, London SW18 1GG, UK		2025	2 139 099	2 407 203
<b>TOTAL</b>			<b>32 379 951</b>	<b>37 272 257</b>

## Valeur du patrimoine

La SCPI détient six immeubles en détention directe pour une valeur d'expertise 2025 estimée de 33 213 235 € HD.

Adresse	Date acquisition ou apport	Prix d'acquisition Acte En Main (en €)	Prix d'acquisition hors droits, taxes et frais d'acquisition (en €)	Valeur estimée 2025
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Partou - Sportlaan 1, Vianen Netherlands	2024	4 400 576	3 700 000	
St James's Place House - 3 Queen's Gate, Aberdeen, UK	2025	3 264 788	2 905 288	
Maersk - Prime Four Business Park, Kingwells Causeway, Aberdeen, UK	2025	8 978 481	8 045 565	
Motorcycle Storehouse - Gotenburgweg 46, Groningen, Netherlands	2025	10 077 625	8 600 000	
The Victorians - 15-18 Earlsfort Terrace, Dublin, Ireland	2025	8 143 585	6 990 000	
Yume - 10 Point Pleasant, London SW18 1GG, UK	2025	2 407 203	2 139 099	
<b>TOTAL</b>		<b>37 272 257</b>	<b>32 379 951</b>	<b>33 213 235</b>

La non-communication des valorisations individuelles est liée au préjudice potentiel que la diffusion de cette information pourrait générer dans le cadre de cessions à venir. L'information pourra être communiquée, sur simple demande des associés du FIA auprès de la société de gestion.

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2025	Valeur globale (en €)	Valeur par part (en €)	% Valeur de reconstitution
<b>Valeur vénale des immeubles détenus par transparence (*)</b>	<b>33 213 235</b>		
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	37 241 542		
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	3 511 811		
<b>Valeur comptable (*)</b>	<b>40 753 353</b>	<b>48,32</b>	-
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	33 213 235		
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	3 511 811		
<b>Valeur de réalisation (*)</b>	<b>36 725 046</b>	<b>43,54</b>	<b>88,0%</b>
Frais d'acquisition	5 020 593	-	-
Commissions de souscription	-	5,95	12,0%
<b>Valeur de reconstitution (*)</b>	<b>41 745 639</b>	<b>49,50</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nombre de parts au 31/12/2025</b>		<b>843 390</b>	

La société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en appliquant un taux moyen de frais d'acquisition, déterminé à partir de la moyenne pondérée des frais réels, sur la valeur vénale des actifs immobiliers.

Au 31/12/2025	Valeur globale (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur comptable (*)	40 753 353	48,32
Valeur de réalisation (*)	36 725 046	43,54
Valeur de reconstitution (*)	41 745 639	49,50

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

### Fiscalité des associés soumis à l'impôt sur le revenu (IR)

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement et des plus-values potentielles lors des cessions d'immeubles. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre pour les parts qu'il détient.

Il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Afin d'éviter une double imposition, les revenus locatifs comme les plus-values de cession de biens immobiliers font l'objet soit d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français ou à l'impôt du lieu de situation de l'immeuble soit d'une exonération d'imposition en France sur ces revenus déjà fiscalisés dans le pays de situation de l'immeuble.

Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

Un point d'attention est porté à l'investisseur car le revenu imposable pouvant augmenter, certains avantages fiscaux peuvent être perdus ou la tranche d'imposition peut évoluer.

Plus généralement, entre la France et les pays cibles dans lesquels Eden vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun des pays.

### IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur au 31/12/2025 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2026 est de 32,65 € 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.

## RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Commissions

Conformément à l'article « 2. Rémunération de la société de gestion » de la partie « III. Frais », la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires provenant de la SCPI Eden.

En €	2025	2024
<b>1° Commission de souscription</b>	TTC ou TTI	TTC ou TTI
<b>Taux de commission</b>	0 % TTI	0 % TTI
Montant de la souscription prime d'émission incluse	-	-
Total facturable	-	-
<b>Commissions perçues</b>	-	-
<b>2° Commission de gestion</b>		
<b>Taux de commission</b>	15,00 % TTI	15,00 % TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	1 601 865	1 811
Total facturable	240 280	272
<b>Commissions perçues</b>	<b>240 280</b>	-
<b>3° Commission d'acquisition ou de cession</b>		
<b>Taux de commission</b>	4,00 % TTI	4,00 % TTI
Montant du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis	28 679 951	3 700 000
Total facturable	1 147 198	148 000
<b>Commissions perçues</b>	<b>1 145 906</b>	<b>148 000</b>
<b>4° Commission de suivi et de pilotage</b>		
<b>Taux de commission</b>	5,00 % HT	5,00 % HT
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	-	-
Total facturable	-	-
<b>Commissions perçues</b>	-	-
<b>5° Commission pour l'organisation du marché des parts</b>		
<b>Taux de commission</b>	6,00 % TTI	6,00 % TTI
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	-	-
Frais de dossier (forfait)	100,00 € TTI	100,00 € TTI
Nombre de dossier	-	-
Total facturable	-	-
<b>Commissions perçues</b>	-	-
<b>6° Commission de retrait de parts</b>		
<b>Taux de commission</b>	5,00 % HT	5,00 % HT
Montant du retrait	-	-
Total facturable	-	-
<b>Commissions perçues</b>	-	-

### Conventions signées avec les autres sociétés du groupe Advenis

Advenis REIM s'appuie sur la synergie du groupe Advenis dans le cadre de sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur son site internet et la politique complète sur demande.

En 2025, la SCPI Eden a versé (ou provisionné) les honoraires et commissions suivantes aux autres entités du groupe Advenis :

- Advenis UK a perçu 218 006 € au titre de broker correspondant à 1 % TTI du prix d'acquisition ou prix de cession HT.

### Informations relatives aux rémunérations

Conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM, Advenis REIM s'est doté d'une politique de rémunération basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique fait l'objet de revues et mises à jour régulières. À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens de la directive AIFM.

La rémunération du personnel de la société de gestion se compose des éléments suivants :

Une part fixe qui rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction ;

Le cas échéant une part variable discrétionnaire qui vise à reconnaître la performance individuelle, dépendant d'objectifs définis en début d'année et fonction du contexte et des résultats de l'entreprise mais aussi des contributions et comportements individuels pour atteindre ceux-ci.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manières distinctes.

Sur l'exercice 2025, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 25 collaborateurs fin 2025, se sont élevées à 1 567 606 € se décomposant en :

- 1 487 006 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 913 964 € versés à l'ensemble du personnel identifié (\*), soit 10 collaborateurs fin 2025.
- 80 000 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 63 000 € versés (montants non différés) à l'ensemble du personnel identifié.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe.

### Informations sur l'existence, la nature et le montant de la rémunération versée par Advenis REIM à des tiers en rapport avec des activités visées par la directive AIFM

Advenis REIM recourt à certains prestataires externes pour bénéficier d'une assistance à la réalisation de certaines fonctions visées à l'annexe I de la directive AIFM. Cette assistance permet ainsi à Advenis REIM de pouvoir bénéficier d'expertises spécialisées et/ou d'un regard indépendant sur certaines thématiques.

Durant l'exercice 2025, les prestataires ci-dessous sont ainsi intervenus en soutien des équipes internes sur les fonctions suivantes :

- Service juridique et gestion comptable du fonds : GEIE IAF SERVICES
- Contrôle du respect des dispositions règlementaires : Cabinet Finegan pour la réalisation du contrôle périodique
- Activités d'administration des immeubles : Savills, Inovalis UK et BDM property Ces honoraires sont couverts par la commission de gestion versée à Advenis REIM et présentée dans le tableau ci-dessus.

### Information sur les charges supportées par la SGP et refacturées aux fonds

Pour information, durant l'année 2025 les fournisseurs suivants ont facturé directement la société Advenis REIM, qui a ensuite ré-affecté la charge à votre SCPI :

- MAILEVA (affranchissement)
- LA POSTE
- WOLTERS KLUWER (organisation des assemblées générales)

### DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

#### Environnement réglementaire

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF)<sup>(\*)</sup>, Advenis REIM est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers<sup>(\*)</sup> (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code Monétaire et Financier<sup>(\*)</sup>, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)<sup>(\*)</sup> dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Les principes d'organisation

Conformément à la réglementation applicable, Advenis REIM est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne qui est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires. Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'Advenis REIM.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne est articulé autour des éléments suivants :

- Un programme d'activité, et un corpus procédural opérationnel et formalisé ;
- L'identification et le suivi des risques inhérents à l'activité de la société de gestion ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle et l'existence d'un dispositif de contrôle interne reposant sur plusieurs niveaux de contrôle (cf ci-dessous) ;
- Un dispositif d'identification, de prévention et de résolution des incidents et des dysfonctionnements ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

Conformément à la réglementation, le contrôle interne repose sur plusieurs niveaux de contrôle :

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- Le contrôle permanent de 2<sup>ème</sup> niveau réalisé par le service conformité sous la responsabilité de la RCCI, vérifie le respect de la réglementation et des règles professionnelles ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de 1<sup>er</sup> niveau.
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de conformité et de contrôle interne en menant des audits de l'activité et en préconisant des mesures correctrices lorsque des anomalies sont constatées. Les contrôles périodiques sont assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

## Origine et Provenance des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur l'origine, la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des véhicules qu'elle gère.

## DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

### Principaux facteurs de risque

Les parts de Société Civile de Placement Immobilier (ci-après « SCPI ») sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 8 ans. Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de la SCPI sont les suivants :

#### Risque de perte en capital

Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

#### Risque de marché

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'actif de la SCPI est majoritairement investi en actifs immobiliers. Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti. 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. Afin de permettre à la SCPI EDEN de réaliser ses premiers investissements, les revenus potentiels, soumis à la décision de l'assemblée générale, seront versés annuellement à compter de 2024 et trimestriellement les années suivantes.

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

### 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). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf. paragraphe 4 A et B « de la note d'information » « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne »)). Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit la législation du pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux d'imposition et de la composition de ses revenus.

### Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier

Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI EDEN est une SCPI pouvant recourir à l'endettement : à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis et en tout état de cause, dans la limite d'un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

### Risque de liquidité

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les Statuts. 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

La SCPI pourra effectuer des investissements hors de la zone Euro. Les investissements et les gains pourront ainsi être exprimés en une ou plusieurs devises et exposer la SCPI à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de change. De plus, la SCPI pourrait supporter des coûts de conversion entre les différentes devises.

### Risque lié à l'achat à crédit de parts de SCPI

En cas d'achat des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des potentiels revenus pouvant provenir de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Par ailleurs, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû et le montant issu de la vente de ses parts.

### Risque de durabilité

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 (pour plus de renseignements, vous pouvez vous référer à la méthodologie ESG de la société de gestion et au code de transparence de la société consultables auprès de la société de gestion sur son site internet : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que 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. Le risque en matière de durabilité est défini comme un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement. Les principales incidences négatives en matière de durabilité sont les incidences des décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être, sur les facteurs de durabilité (questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption). Le fonds est classé article 8 au sens du Règlement Disclosure et promeut ainsi des caractéristiques environnementales et sociales.

### Autres risques

Risque de gestion discrétionnaire, risque lié au marché locatif.

### Suivi et évaluation des risques

Advenis REIM a mis en place une fonction permanente de gestion des risques qui a notamment la charge de l'identification, de l'évaluation et du suivi des risques au regard de leur occurrence et de leur gravité nette via différents indicateurs. Compte tenu de la nature des instruments utilisés la réglementation ne requiert pas que cette fonction permanente soit indépendante des fonctions opérationnelles.

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Politique de gestion des conflits d'intérêts

Conformément à l'article 321-48 du RG AMF, Advenis REIM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.

La politique repose sur les principes suivants :

- prévention de l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduites interne et de place, et par la mise en place de règles déontologiques et de procédures strictes ;
- le recensement des situations de conflits d'intérêts potentielles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des conflits d'intérêts potentiels et la définition de mesures permettant de les encadrer ;
- l'obligation de déclaration, pour chacun des collaborateurs, dès leur identification, des situations de conflit d'intérêts potentielles, à la Responsable de la Conformité, laquelle prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, Advenis REIM tient et met à jour régulièrement un registre des conflits d'intérêts qui consigne l'ensemble des conflits d'intérêts effectivement recensés.

En cas d'identification d'un conflit d'intérêt pour lequel les dispositions organisationnelles/administratives prises par Advenis REIM pour identifier, prévenir et gérer le conflits d'intérêts ne suffirait pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque pourrait être évité, alors informera de manière objective les clients.

Advenis REIM appartenant à un groupe, sa politique de gestion des conflits d'intérêts prend en compte les circonstances susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.

La politique d'Advenis REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com) et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

## Politique de confidentialité

Advenis REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités.

Advenis REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.

De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée.

Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

Le Client ou Prospect peut à tout moment exercer ses droits et adresser sa demande par exemple d'opposition ou d'effacement, en indiquant ses coordonnées complètes au : Délégué à la protection des données, Advenis REIM, 52 rue de Bassano, 75008 PARIS (ou par e-mail à l'adresse [dpo-advenisreim@advenis.com](mailto:dpo-advenisreim@advenis.com)) En cas de demande d'opposition ou d'effacement elles cessent de faire l'objet du traitement en cause et/ou sont supprimées. Dans tous les cas, celles qui ne font pas l'objet d'un traitement dans un délai de trois ans sont supprimées.

## Actualité réglementaire

A 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 les principales évolutions suivantes :

- 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.

Les résolutions 8 à 20 qui sont proposées à l'assemblée générale ont pour objectif de refléter ces évolutions dans les Statuts et la Note d'information de votre SCPI, afin d'être en conformité avec les nouvelles dispositions applicables.

PARTIE



# Rapport d'investissement socialement responsable

## ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE



Clara LEPRI  
Responsable Développement  
Durable Groupe  
Responsable ISR

### LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS

« Depuis sa création, le Groupe Inovalis Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels. La définition de la politique RSE du groupe Inovalis Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. »

Dans un souci d'efficacité et de cohérence avec notre vision 360 du secteur de l'immobilier, cette démarche RSE s'adresse le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes : Clients, Partenaires, Collaborateurs, Prestataires et Fournisseurs.

La société de gestion Advenis REIM est une filiale du groupe Advenis, dont la politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) repose sur 3 piliers :

- Impact environnemental ;
- Impact social ;
- Impact organisationnel.

Advenis REIM est une société de gestion engagée dans une approche durable de la gestion de ses actifs dont les principes sont énoncés dans sa charte d'investissement socialement responsable.



La société de gestion a travaillé sur l'obtention du label ISR au cours de l'exercice 2024.

La stratégie ainsi mise en place dès la conception de la SCPI Eden a permis d'obtenir ce label le 4 février 2025.

Retrouvez toute notre documentation en scannant ce QR code. Pour accéder à notre Rapport ISR <sup>(\*)</sup> publié courant avril, cliquez sur « documentation », puis sur « documents ESG » et téléchargez le « Rapport ISR 2025 ».



Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com). Le label ISR de la SCPI Eden a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 04/02/2025 et jusqu'au 03/02/2028. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : [www.lolabelisr.fr](http://www.lolabelisr.fr).

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## ANNEXE PERIODIQUE SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visées à l'article 8 paragraphes 1, 2, 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6 premier alinéa du règlement (EU) 2020/852

Nom du produit : SCPI EDEN

Identifiant de l'entité juridique : FR001400SCNO

### Objectif d'investissement durable

#### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_ %

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables au le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_ %

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ai pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_ % d'investissements durables

avec un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



#### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs durables du produit financier sont atteints

- Caractéristiques environnementales : mesure, suivi et maîtrise des consommations énergétiques des actifs sous performants, mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles du portefeuille et obtention de labels et certifications.
- Caractéristiques sociales : mise en place de mesure de santé, de sécurité et de confort pour les occupants, promotion de solutions de mobilités douces et durables.

Pour suivre la performance du fonds Eden et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place une grille d'analyse ESG des actifs composée d'environ quarante critères d'évaluation permettant de calculer le score ESG par immeuble. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérée selon la valeur des actifs.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?

Pour suivre la performance du fonds Eden et des actifs qui le composent, Advenis REIM a également mis en place un ensemble de 8 indicateurs de suivi de la performance ESG du fonds.

Advenis REIM a identifié 8 indicateurs couvrant les sujets E, S et G pour suivre la performance de la SCPI Eden dans le cadre de sa labellisation ISR. Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.

Les résultats de chaque indicateur proviennent des résultats obtenus sur chaque actif, pondérés selon la surface des immeubles.

La variation des indicateurs par rapport à l'année 2024 résulte des évolutions de la performance de l'actif déjà en portefeuille suite à la mise en place d'actions ainsi que la prise en compte de la performance des nouveaux actifs acquis au cours de l'année 2025. Ainsi, il est possible d'observer une évolution négative d'un indicateur, même lorsque des actions sont déployées, si celles-ci ne compensent pas l'impact des nouvelles acquisitions.

### Performance des indicateurs environnementaux 2025 :

- Consommations énergétiques : 124,34 kWhEF/m<sup>2</sup>/an \*
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 15,62 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*
- Part des actifs couverts par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique : 87%.
- Part des actifs utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 33 %.

(\*) Ces indicateurs sont calculés sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (78 % en 2025). Les données manquantes sont estimées à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki et des DPE lorsqu'aucune donnée n'est disponible.

### Performance des indicateurs sociaux 2025 :

- Part des actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques : 72%
- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur : 33 %.

### Performance des indicateurs de gouvernance 2025 :

- Part des contrats avec des prestataires de premier niveau incluant des clauses ESG : 100 %.
- Part des baux avec une annexe ou une clause environnementale: 0 %.

## ...et par rapport aux périodes précédentes?

### Performance des indicateurs environnementaux 2024 :

- Consommations énergétiques : 130,33 kWhEF/m<sup>2</sup>/an \*.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 38,69 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*.
- Part des actifs couverts par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique: 0%.
- Part des actifs utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 100 %.

(\*) Cet indicateur provient du DPE obtenu à l'acquisition du bien daté du 29/09/2022.

### Performance des indicateurs sociaux 2024 :

- Part des actifs disposant de bornes IRVE : 100 %.
- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur : 100 %.

### Performance des indicateurs de gouvernance 2024 :

- Part des contrats avec des prestataires de premier niveau incluant des clauses ESG : 0 %.
- Part des baux avec une annexe ou une clause environnementale : 0 %.

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs?

La SCPI Eden n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

### **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social?**

La SCPI Eden ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

### **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération?**

N/A

### **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme? Description détaillée :**

N/A

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



### Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le fonds a une approche d'investissement « Best in Progress » qui consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance sur 3 ans. Plusieurs PAI ont des caractéristiques communes avec notre grille d'évaluation ESG comme :

- L'empreinte carbone,
- La part de consommation et de production d'énergie non renouvelable,
- L'intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique,
- La production de déchets d'exploitation.

Advenis REIM prend en considération cinq indicateurs de PAI. Les deux premiers, relatifs aux combustibles fossiles et à l'efficacité énergétique, sont les indicateurs spécifiques aux investissements dans des actifs immobiliers. Advenis a sélectionné les PAI optionnels relatifs à la production de déchets d'exploitation, aux émissions de GES et à l'intensité de la consommation énergétique. D'autres PAI pourront éventuellement être pris en considération dans le futur.

La déclaration PAI peut être retrouvée via ce QR code :



#### Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

En 2025, la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0 %.

Eden n'a pas de projet d'investissement dans les actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles dans les prochaines années.

#### Expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

En 2025, la part pondérée à la valeur de l'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est de 57,61 %. La SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme les actifs construits avant 2020 dont le DPE (diagnostic de performance énergétique) est inférieur ou égal à C ou les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle défini pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB).

#### Production de déchets d'exploitation :

En 2025, la part des actifs immobiliers qui n'était pas équipée d'installations de tri de déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets était de 0 %.

#### Emissions de GES :

Les émissions de GES sont calculées selon une méthodologie « Corporate vision », les émissions attribuées aux locataires apparaissent donc dans le scope 3.

En 2025, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO<sub>2</sub> étaient :

- Pour le scope 1 : 0 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Pour le scope 2 : 0 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Pour le scope 3 : 15,62 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Au total : 15,62 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

#### Intensité de consommation énergétique :

En 2025, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était de 124,34 kWhEF/m<sup>2</sup>/an.



### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence savoir : Du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
Groningen	Logistique	27,95 %	Pays-Bas
Maersk	Training Bureau	23,38 %	United-Kingdom
The Victorians	Training Bureau	23,40 %	Ireland

\*Patrimoine rapporté à la valeur vénale au 31/12/2025.



### Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI Eden ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

#### Quelle était l'allocation des actifs ?

100% des actifs immobiliers du fonds sont alignés sur les caractéristiques E et S ce qui correspond à 81,96% de son actif brut.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental. Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les **activités alignées** sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans des actifs de bureau, logistique et formation.



### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Eden ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

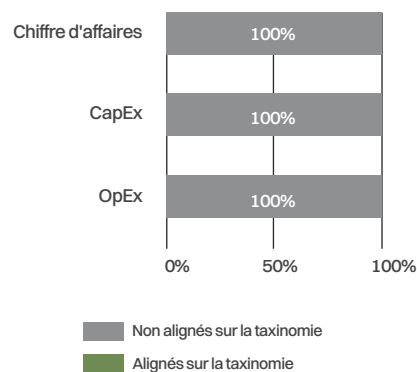
### Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

Oui :  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

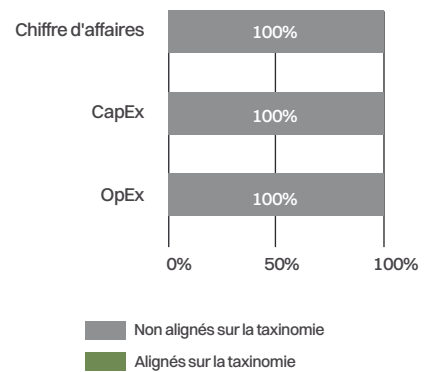
Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines comprises\*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines\*



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

### Quelle était la part d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

### Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de références précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE du fonds est aujourd'hui publié à 0 %. Les modalités de calcul de l'alignement du fonds nécessitent de s'appuyer sur les données énergétiques réelles et complètes des actifs. A ce jour ces données n'ont pu être collectées et fiabilisées de façon exhaustive, ce qui ne nous permet pas de publier un taux d'alignement non-nul.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



#### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Eden ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.



#### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif social ?

Le fonds n'a pas fait d'investissements durables ayant un objectif social sur la période au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.



#### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie "autres", quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI Eden se réserve la possibilité que 10 % de son portefeuille ne fasse pas l'objet d'une évaluation ESG, notamment pour des actifs récemment acquis ou en cours d'arbitrage.

Tous les actifs d'Eden ont fait l'objet d'une analyse ESG en 2025. La catégorie "autres" contient les disponibilités.



#### Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Sur la période, plusieurs mesures pour respecter les caractéristiques environnementales ont été mises en place :

- Des clauses ESG ont été signées avec les property manager de l'ensemble de nos actifs leur donnant la responsabilité de la gestion et de l'utilisation durables du bâtiment (utilisation écologique de l'énergie, de l'eau et des déchets, pratiques de nettoyage durables, entretien des espaces verts, etc.)



## Quelle est la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Les **indices de références** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Le fond n'utilise pas d'indice de référence.

### En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

N/A

### Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

## Avertissement :

Advenis REIM vous informe qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont prises en compte dans ses propres processus. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que 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.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers du fonds tel que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com). Le label ISR de la SCPI Eden a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 04/02/2025 jusqu'au 03/02/2028. Elle est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : [www.lelabelisr.fr](http://www.lelabelisr.fr).

SCPI Eden - 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n° 934 638 081 Visa SCPI n° 24-28 en date du 26 novembre 2024. Dépositaire : CACEIS Bank.

Document à caractère non publicitaire - Date d'édition : 30 mars 2026

PARTIE  
5

**Rapport du conseil  
de surveillance**



Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2025 de notre SCPI EDEN.

Les informations et les documents fournis par la société de gestion nous ont permis d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat.

### **Évolution du patrimoine**

La SCPI Eden a réalisé cinq nouvelles acquisitions sur 2025 pour un montant total hors droits de 28,7 M€ et une surface totale de 13 597 m<sup>2</sup>, localisées aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Irlande.

### **Rémunération de la société de gestion**

Les rémunérations versées par votre SCPI à la société de gestion au cours de l'exercice 2025 ont été vérifiées et approuvées par le Commissaire aux comptes. Celles-ci sont conformes aux statuts.

### **Valeurs représentatives de la SCPI**

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs n'appellent pas d'observation de notre part.

### **Résultat de l'exercice 2025**

Le résultat de l'exercice s'est établi à 1 323 060 €.

Les comptes nous ont été communiqués après vérification et approbation par le commissaire aux comptes. Nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires et ils n'appellent pas de remarque supplémentaire. Nous les approuvons sans réserve et nous vous invitons à les approuver.

### **Conventions réglementées**

Votre conseil a pu consulter les conventions visées à l'article L214-106 de Code monétaire et financier. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

### **Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire**

Les projets de résolutions, qui nous ont été présentés, n'appellent pas d'observations particulières. Nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

**Pour le conseil de surveillance**  
**Florence BEDET, Présidente du Conseil de surveillance**

PARTIE



# Comptes annuels de la SCPI

## ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	37 272 257	33 213 235	4 369 760	3 700 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Titres de participation et créances</b>				
Titres de participation	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Commissions de souscription</b>				
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour Gros Entretien	-30 715	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>37 241 542</b>	<b>33 213 235</b>	<b>4 369 760</b>	<b>3 700 000</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	13 628	13 628	-	-
Autres créances	1 160 358	1 160 358	1 313 122	1 313 122
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	7 308 065	7 308 065	1 190 519	1 190 519
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Emprunts	-3 500 000	-3 500 000	-	-
Autres dettes financières	-244 538	-244 538	-	-
Dettes d'exploitation	-357 763	-357 763	-198 587	-198 587
Dettes diverses	-711 938	-711 938	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>3 667 811</b>	<b>3 667 811</b>	<b>2 305 054</b>	<b>2 305 054</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	9 966	9 966	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-165 966	-165 966	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-156 000</b>	<b>-156 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>40 753 353</b>	<b>-</b>	<b>6 674 814</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>	<b>-</b>	<b>36 725 046</b>	<b>-</b>	<b>6 005 054</b>

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Évolution des capitaux propres comptables au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2025	Affectation 2024	Autres mouvements 2025	Situation de clôture 2025
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	5 752 200	-	27 983 400	33 735 600
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>PRIME D'ÉMISSION</b>				
Prime d'émission	923 373	-	5 952 830	6 876 203
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission - RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	-	-	-	-
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart de dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
Report à nouveau	-	-758	-	-758
Résultat de l'exercice	-758	758	1 323 060	1 323 060
<b>ACOMPTES SUR DISTRIBUTION</b>				
	-	-	-1 180 752	-1 180 752
<b>TOTAL RAN, RÉSULTAT ET ACOMPTES</b>	<b>-758</b>	<b>-</b>	<b>142 308</b>	<b>141 550</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 674 815</b>	<b>-</b>	<b>34 078 538</b>	<b>40 753 353</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en euros Hors Taxes)	31/12/2025	31/12/2024
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		
Loyers	1 601 865	1 811
Charges facturées	51 166	-
Produits annexes	-	-
Revenus des titres immobilisés	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 653 031</b>	<b>1 811</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour gros entretien	-	-
Reprises de provisions pour risques et charges	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-
Autres produits	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 653 031</b>	<b>1 811</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	208 765	6 858
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>208 765</b>	<b>6 858</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 861 796</b>	<b>8 670</b>

CHARGES (en euros Hors Taxes)	31/12/2025	31/12/2024
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	50 504	28
Travaux de gros entretiens	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	30 715	-
Autres charges immobilières	19 618	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>100 837</b>	<b>28</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Rémunération de la société de gestion	229 067	-
Commission de souscription	-	-
Frais d'acquisitions	-	-
Diverses charges d'exploitation	162 841	9 399
Dotation aux amortissements d'exploitation	1 755	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>393 682</b>	<b>9 399</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>494 500</b>	<b>9 427</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges financières diverses	44 236	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>44 236</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>538 736</b>	<b>9 427</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET</b>	<b>1 323 060</b>	<b>-758</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2025

### Principes et méthodes comptables

#### Évènements principaux de l'exercice

La SCPI Eden a procédé en 2025 à l'augmentation de son capital social maximum statutaire à hauteur de 100 000 000 €, contre 10 000 000 € au lancement de la SCPI en décembre 2024.

La SCPI EDEN a obtenu son Label ISR (Investissement Socialement Responsable). Cette distinction témoigne de l'engagement de cette SCPI dans la transformation durable de l'immobilier européen.

La SCPI Eden a émis 699 585 parts représentant une collecte de 33 936 230 €, ce qui a permis l'acquisition de cinq nouveaux actifs pour un prix total d'acquisition hors droits de 28 679 951 €, représentant une surface totale de 13 597 m<sup>2</sup>, réparties dans trois pays différents (UK, Irlande et Pays-Bas).

#### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025 ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect des règles comptables particulières applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, définies par l'Autorité des Normes Comptables (ANC). L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques. Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des actifs immobiliers sont immobilisés.

L'évaluation du patrimoine immobilier est arrêtée par la société de gestion au 30/06 et au 31/12 de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers, exprimée hors droits et taxes, réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert externe indépendant en évaluation, nommé pour cinq ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Conformément aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, la valeur vénale du patrimoine sera reprise dans la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine.

Les expertises et les actualisations sont établies dans le respect des normes d'évaluation internationales (IVS 103) et selon les standards RICS. Ces expertises résultent de l'emploi des méthodes d'évaluation par comparaison, par capitalisation et la méthode DCF.

Les Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière sont valorisés à partir de l'actif net réévalué calculé de la manière suivante :

- de la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société, retraitée de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société ;
- de la valeur nette des autres actifs et passifs de la société ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Les actifs acquis dans les deux derniers mois de l'exercice ont été valorisés pour leur prix d'acquisition hors droits (The Victorians & Yume).

#### Évènements post-clôture

Depuis le 28 février 2026, des opérations militaires en Iran ont entraîné un conflit armé et d'importantes tensions géopolitiques au Moyen Orient, générant une instabilité susceptible d'affecter l'économie mondiale.

À ce stade, il demeure difficile d'en mesurer précisément les conséquences. Bien que les activités du groupe soient principalement concentrées en Europe, ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés, et par conséquent sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

La société suit avec une attention particulière l'évolution de cette situation, susceptible d'impacter significativement l'environnement économique mondial, notamment les marchés du crédit, le niveau des taux d'intérêt, l'inflation, le coût des matières premières ainsi que les chaînes d'approvisionnement. Les risques associés demeurent toutefois difficilement chiffrables et la visibilité sur leurs impacts à moyen et long terme reste limitée ; À ce jour, ces événements n'ont pas d'impact sur les états financiers de la société, ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation au cours de l'exercice 2026

### Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

#### Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

Valeur bilantielle : il s'agit du coût historique des actifs.

Valeur estimée : il s'agit de la valeur vénale des actifs.

#### Terrains, constructions locatives et immobilisations en cours

Il n'y a pas d'immobilisations en cours au 31/12/2025.

**Titres de participations et comptes rattachés**

En €	Valeur bilantielle	Valeur estimée
Terrains et constructions locatives	-	-
Titres de participation	-	-
Compte courant	-	-

**Informations sur les participations**

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCPI Eden	-	-	

**Informations sur les créances rattachées aux titres de participation**

Société	Valeur bilantielle des comptes courants 2025 (en €)	Valeur bilantielle des comptes courants 2024 (en €)
SCPI Eden	-	-

**Autres créances**

Autres créances (en €)	
Taxe sur la valeur ajoutée	154 041
Débiteurs divers	1 006 317
<b>TOTAL</b>	<b>1 160 358</b>

**Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 7 308 065 € de disponibilités en banque.

**Capitaux propres****Souscription des parts**

Le capital social est composé de 843 390 parts de 40 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part (en €)	Total (en €)
Fondateurs	62 066	40	2 482 640
Sponsors	498 947	40	19 957 880
Hors fondateurs & sponsors	282 377	40	11 295 080
<b>TOTAL</b>	<b>843 390</b>	<b>40</b>	<b>33 735 600</b>

**Tableau des capitaux propres**

En euros	N-1	+	-	N
Capital	5 752 200	27 983 400	-	33 735 600
Primes d'émission	923 373	5 952 830	-	6 876 203
Prélèvement sur primes d'émission	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission - RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Réserve sur plus ou moins-value réalisées sur cession d'immeubles	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	758	-758
Résultat	-758	1 323 060	-758	1 323 060
Acompte sur distribution	-	-1 180 752	-	-1 180 752
<b>TOTAL</b>	<b>6 674 815</b>	<b>34 078 538</b>	<b>-</b>	<b>40 753 353</b>

**Dettes**

Dettes d'exploitation (en €)	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	302 674
Dettes fiscales	64 461
Autres dettes	513
<b>TOTAL</b>	<b>357 763</b>

Dettes diverses (en €)	
Impôts étranger	238 579
Dividendes à payer	473 359
<b>TOTAL</b>	<b>711 938</b>

**Délais de paiement**

	Exercice	Total (en €)	Dettes non échues (en €)	Dettes échues (en €)		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
<b>Dettes courantes</b>	2024	-	-	-	-	-
	2025	104 016	-	104 016	-	-
<b>Dettes litigieuses</b>	2024	-	-	-	-	-
	2025	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	2024	-	-	-	-	-
	2025	<b>104 016</b>	-	<b>104 016</b>	-	-

**Prélèvements sur primes d'émission**

En €	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2024	923 373	-
Commission de souscription 2025	-	-
Reconstitution report à nouveau - Nouvelles parts créées	-	-
Prime d'émission 2025	5 952 830	-
Solde de la prime d'émission à la fin 2025	6 876 203	-

**Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 1 323 060 €.

**Etat de l'actif immobilisé**

En €	31/12/2024	Entrées	Sorties	31/12/2025
Immobilisations Incorporelles	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	4 369 760	32 902 496	-	37 272 257
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Titres de participation	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 369 760</b>	<b>32 902 496</b>	<b>-</b>	<b>37 272 257</b>

**Informations relatives au compte de résultat****Produits**

Les produits d'exploitation, d'un total de 1 653 031 € sont composés de loyers quittancés pour 1 601 865€ et de charges facturées pour 51 166€.

Le produit financier s'élève à 6 858 € et est composé exclusivement des produits financiers sur comptes bancaires.

**Charges d'exploitation de la Société**

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 15 % TTC du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. Au 31/12/2025, le montant des commissions de gestion s'élève à 229 067 €.

Les diverses charges d'exploitation s'élevant à 163 K € sur 2025, sont principalement constituées de :

- 67 K € d'honoraires de conseil juridique et fiscal (Tax compliance et LLD) ;
- 35 K € d'honoraires de Property management étranger ;
- 14 K € d'honoraires de l'évaluateur immobilier ;
- 19 K € d'honoraires CAC et dépositaire ;
- 13 K € de frais bancaires.

**Résultat financier de la Société**

Au 31/12/2025, le résultat financier s'élève à 165 K € se compose notamment de :

- 140 K € de produits financiers générés par les placements de trésorerie ;
- 41 K € net de gains de change ;
- 17 K € d'intérêts d'emprunts.

**Résultat exceptionnel de la Société**

Au 31/12/2025, le résultat exceptionnel est nul.

**Engagements financiers donnés ou reçus**

Dans le cadre du financement de Bank of Ireland, la SCPI Eden a procédé à l'inscription de privilèges de prêteur de deniers sur les biens en garantie du prêt de l'actif The Victorians, 5 Earlsfort Terrace, Saint Kevin's, Dublin, D02 TY20, consenti par la banque pour sureté:

- Le montant principal 3,5 M €
- Le montant accessoire en attente



# **Rapports du Commissaire aux comptes**

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale  
SCPI EDEN  
C/O Advenis REIM  
52 Rue De Bassano  
75008 PARIS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EDEN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 23 avril 2026  
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Mathilde Hauswirth

## **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

EDEN  
C/O Advenis REIM  
52 Rue De Bassano  
75008 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE**

#### **Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 23 avril 2026  
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Mathilde Hauswirth



## **Projet de résolutions**

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

**Première résolution** — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

**Deuxième résolution** — L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

**Troisième résolution** — L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

**Quatrième résolution** — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

**Cinquième résolution** — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025 de la manière suivante :

31/12/2025	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	1 323 060	4,48
Report à nouveau N-1	-758	-
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	-	-
Total à affecter	1 322 302	4,48
Dividende brut	1 180 752	4,00
Dividende net de fiscalité étrangère	942 174	2,99
Report à nouveau après affectation	141 550	0,48

**Sixième résolution** — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2025	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur comptable	40 753 353	48,32
Valeur de réalisation	36 725 046	43,54
Valeur de reconstitution	41 745 639	49,50

**Septième résolution** - L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### Huitième résolution — Suppression de l'approbation des valeurs annuelles par l'Assemblée Générale

(Mise en conformité Ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs)  
L'Assemblée Générale constate que l'article 11 de cette ordonnance a supprimé l'obligation de validation par l'Assemblée Générale ou par le Conseil de surveillance des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, celles-ci étant désormais arrêtées par la société de gestion sur la base de l'évaluation réalisée par un expert externe indépendant.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de supprimer dans les statuts toute mention relative à l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs annuelles de la SCPI.

Afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L214-109 du Code monétaire financier, décide de modifier, décide de modifier en conséquence les articles 16 et 23 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 16 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion</p> <p>La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense,</li> <li>• elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour,</li> <li>• elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,</li> <li>•</li> </ul> <p>[...]</p>	<p>Article 16 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion</p> <p>La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense,</li> <li>• elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour,</li> <li>• elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. <b>et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,</b></li> <li>•</li> </ul> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>
<p>Article 23 – Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.</p> <p>[...]</p> <p>Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14. Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion. Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 23 – Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.</p> <p>[...]</p> <p>Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14. <del>Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.</del> Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

### Neuvième résolution — Modification de la composition du Conseil de surveillance

(Mise en conformité ordonnance 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif)

L'Assemblée Générale, prend acte des évolutions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier résultant notamment de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, ayant modifié certaines dispositions du Code monétaire et financier applicables aux SCPI.

L'Assemblée Générale constate en particulier que l'article 8 de ladite ordonnance a modifié les règles de composition du Conseil de surveillance, en prévoyant qu'il peut être composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) membres au maximum.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 20 (Conseil de Surveillance - Nomination) des statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 20 - Conseil de Surveillance</p> <p>1. Nomination</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Ce Conseil est composé de sept membres au moins et dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 20 - Conseil de Surveillance</p> <p>1. Nomination</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Ce Conseil est composé de <b>trois (3)</b> membres au moins et <b>douze (12)</b> au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

### Dixième résolution — Quorum applicables aux décisions collectives des associés

(Mise en conformité avec l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025)

L'Assemblée Générale, afin de mettre les statuts en conformité avec l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant notamment l'article L.214-103 du Code monétaire et financier relatif aux conditions de quorum des assemblées générales des sociétés civiles de placement immobilier, décide de modifier en conséquence les statuts. Les dispositions de l'article 22 et 25 - Consultation écrite des associés relatives aux conditions de quorum est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 22 - Assemblées Générales Convocation [...] Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. [...] Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. [...]</p>	<p>Article 22 - Assemblées Générales Convocation [...] <b>Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.</b> [...] Tout associé peut voter par correspondance. <b>Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.</b> [le reste de l'article reste inchangé]</p>
<p>Article 25 - Consultation écrite des associés</p> <p>Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale [...] Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. [...]</p>	<p>Article 25 - Consultation écrite des associés</p> <p>Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale. [...] Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires. <b>Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.</b> <b>Conformément à l'article L.214-103 du Code monétaire et financier, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. L'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.</b> [le reste de l'article reste inchangé]</p>

### Onzième résolution — Communication et mise à disposition des documents aux associés

(Mise en conformité des statuts avec le décret n°2025-673 du 18 juillet 2025)

L'Assemblée Générale L'assemblée générale, afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions de l'article 3 du décret n°2025-673 du 18 juillet 2025 modifiant notamment les articles R.214-138 et R.214-144 du Code monétaire et financier relatifs à la communication des documents aux associés, décide de modifier en conséquence les statuts. Ainsi, l'article 26 - Information des associés relatifs notamment à l'envoi des documents avec la convocation est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 26 – Information des associés</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.</p> <p>D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le rapport de la Société de Gestion,</li> <li>- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,</li> <li>- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,</li> <li>- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,</li> <li>- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p>Article 26 – Information des associés</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.</p> <p><del>D'autre part, avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion : à compter de la convocation de l'assemblée générale et pendant le délai de quinze jours qui précède la réunion, les documents et renseignements prévus par la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier, notamment ceux visés à l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier, sont mis à la disposition des associés au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion, afin qu'ils puissent en prendre connaissance.</del></p> <p><b>D'autre part, avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion : à compter de la convocation de l'assemblée générale et pendant le délai de quinze jours qui précède la réunion, les documents et renseignements prévus par la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier, notamment ceux visés à l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier, sont mis à la disposition des associés au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion, afin qu'ils puissent en prendre connaissance.</b></p> <p><b>À compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la société de gestion de lui adresser les documents précités à l'adresse indiquée, par voie postale ou électronique, dans les conditions prévues par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code monétaire et financier. Ces documents comprennent notamment :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le rapport de la société de gestion,</li> <li>• Le ou les rapports du conseil de surveillance,</li> <li>• Le ou les rapports des commissaires aux comptes,</li> <li>• Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,</li> <li>• S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe</li> </ul> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

#### Douzième résolution — Faculté d'octroyer des garanties et sûretés

(Mise en conformité des statuts avec l'article 10 du décret n°2025-762 du 4 août 2025).

L'assemblée générale, afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions de l'article 10 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier, décide de modifier l'article 2 - Objet, afin d'ajouter les mentions suivantes :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 2 - Objet</p> <p>La SCPI EDEN est une SCPI de type « diversifiée », dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de bureaux, de commerces, de résidences, de logistique, d'hôtels et d'autres types d'actifs. Les actifs sont situés essentiellement sur le continent européen et à titre exceptionnel dans d'autres pays membres de l'OCDE.</p> <p>[...]</p> <p>La société peut également détenir des titres de SCI, SCPI et d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (Article L.214-115, I, 3° du CMF). Ces participations pourront représenter 100 % de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du CMF.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 2 - Objet</p> <p>La SCPI EDEN est une SCPI de type « diversifiée », dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de bureaux, de commerces, de résidences, de logistique, d'hôtels et d'autres types d'actifs. Les actifs sont situés essentiellement sur le continent européen et à titre exceptionnel dans d'autres pays membres de l'OCDE.</p> <p>[...]</p> <p>La société peut également détenir des titres de SCI, SCPI et d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (Article L.214-115, I, 3° du CMF). Ces participations pourront représenter 100 % de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du CMF.</p> <p><b>La Société peut également consentir sur ses actifs toutes garanties ou sûretés nécessaires à la réalisation de son objet, dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.</b></p> <p><b>Elle peut notamment accorder des sûretés réelles ou personnelles, afin de garantir les engagements et dettes des sociétés qu'elle détient directement ou indirectement, sur les actifs mentionnés aux 1°, 2° et 2° bis du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier telles que visées par l'article R.214-135-1 dudit Code.</b></p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

#### Treizième résolution — Désignation et missions de l'expert externe en évaluation

(Mise en conformité avec le décret n°2025-762 du 4 août 2025)

L'Assemblée Générale afin de mettre les statuts en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant notamment l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier relatif à la désignation et aux missions de l'expert externe en évaluation des sociétés civiles de placement immobilier, décide de modifier en conséquence les statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <p>- elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale,</p> <p>[...]</p>	<p>Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <p>- elle nomme pour <b>six ans</b> un expert externe en évaluation, <b>après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale,</b></p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>
<p>Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes. L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.</p> <p>[...]</p> <p>Elle nomme l'expert externe en évaluation pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de gestion.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes. L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.</p> <p>[...]</p> <p><del>Elle nomme l'expert externe en évaluation pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de gestion.</del></p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

#### Quatorzième résolution — Dématérialisation des assemblées générales et du vote électronique

L'Assemblée Générale, décide conformément aux dispositions des articles L.214-107-1, R.214-143-1 et R. 214-143-2 du Code monétaire et financier, de prévoir la possibilité de tenir de manière dématérialisée les assemblées générales de la SCPI ainsi que de voter par voie électronique.

En conséquence, l'article 22 des statuts est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 22 - Assemblées Générales</p> <p>L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 22 - Assemblées Générales</p> <p>L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.</p> <p><b>Conformément à l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par des moyens de télécommunication permettant leur identification.</b></p> <p><b>Les associés peuvent participer aux assemblées par des moyen de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R.214-143-1, alinéa 3 du Code monétaire et financier.</b></p> <p><b>Dans la mesure où la société de gestion met à disposition le vote par voie électronique, les associés peuvent également voter par voie électronique avant et/ou pendant la tenue des assemblées générales dans les conditions fixées par l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier, et selon les modalités transmises par la société de gestion.</b></p> <p><b>Les associés participant et/ou votant par voie électronique dans les conditions fixées par les textes susvisés sont réputés présents pour le calcul de la majorité.</b></p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

#### Quinzième résolution — Précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait

L'Assemblée Générale, décide de modifier l'article 8 - Retraits des associés - des statuts relatifs aux retraits des associés afin d'y préciser les modalités de transmission des ordres de retrait :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 8 - Retrait des associés</p> <p>Modalités de retrait</p> <p>Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 8 - Retrait des associés</p> <p>Modalités de retrait</p> <p>Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.</p> <p><b>Les demandes de retrait devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la Société de Gestion.</b></p> <p><b>Pour être valablement inscrite sur le registre des ordres, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter les caractéristiques suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'identité et la signature du donneur d'ordre (tous les associés y compris les usufruitiers en cas de démembrement) ;</li> <li>- le nombre de parts concernées par le retrait demandé ;</li> <li>- la mention expresse que la demande pourra être exécutée totalement ou partiellement ;</li> </ul> <p><b>et être accompagnées des éléments suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Pour les personnes physiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité de l'ensemble des signataires</li> <li>- un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois pour les non-résidents français et 6 mois pour les autres (facture d'électricité, facture de téléphone fixe, facture d'eau ou quittance de loyer ...)</li> <li>- un relevé d'identité bancaire ;</li> <li>- en cas de vente de parts d'un mineur : la signature et la pièce d'identité en cours</li> <li>- des deux parents ou le cas échéant l'accord du juge des tutelles ;</li> <li>- en cas de vente de parts d'un majeur sous protection : le jugement de sous mise sous protection et l'accord de vente du juge des tutelles si nécessaire selon la nature de la protection ;</li> <li>- en cas de nantissement des parts : il conviendra de joindre la main levée de nantissement ou l'accord de vente de l'établissement bancaire accompagné du RIB.</li> </ul> </li> <li>-Pour les personnes morales : <ul style="list-style-type: none"> <li>- un extrait Kbis datant de moins de 3 mois ;</li> <li>- les statuts à jour de la société, certifiés conformes, datés et signés ;</li> <li>- un relevé d'identité bancaire au nom de la société ;</li> <li>- un relevé d'identité bancaire ;</li> <li>- la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité de l'ensemble des signataires ;</li> <li>- en cas de nantissement des parts : il conviendra de joindre la main levée de nantissement ou l'accord de vente de l'établissement bancaire.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Il est rappelé que les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts.</b></p> <p><b>Les demandes de retrait enregistrées sur cette période sont compensées avec les souscriptions non encore investies sur les douze derniers mois, dans la limite de 2% maximum par mois de la valeur de reconstitution.</b></p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

### Seizième résolution — Modification de la fréquence de paiement de la commission de gestion et du versement des dividendes

L'assemblée générale décide de modifier l'article 18.2 des statuts relatifs à la rémunération de la société de gestion, en

remplaçant la fréquence de paiement trimestrielle par une fréquence mensuelle.

En conséquence, le dernier alinéa de l'article 18.2 est modifié comme suit : les mots « par trimestre civil » sont remplacés par le mot « mensuellement », et les mots « par trimestre échu » sont remplacés par « par mois échu ».

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 18.2 Rémunération de la société de gestion</p> <p>[...]</p> <p>2° Une commission de gestion perçue par la société de gestion de 15 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenues directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).</li> <li>• 3,5 % HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.</li> </ul> <p>Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre de la même année. Par la suite, la rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 18.2 Rémunération de la société de gestion</p> <p>[...]</p> <p>2° Une commission de gestion perçue par la société de gestion de 15 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenues directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).</li> <li>• 3,5 % HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.</li> </ul> <p>Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre de la même année. Par la suite, la rémunération de la société de gestion <b>sera pourra être due par trimestre civil mensuellement</b>. Le paiement s'effectue <b>par trimestre échu mois échu</b>.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Également, l'assemblée générale décide de modifier l'article 30 des statuts relatifs à la répartition des résultats, afin de permettre la distribution d'acomptes sur dividende sur une base mensuelle. Ainsi l'article 30 est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 30 - Répartition des résultats</p> <p>Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.</p> <p>Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.</p> <p>La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.</p> <p>Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 30 - Répartition des résultats</p> <p>Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.</p> <p>Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.</p> <p>La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.</p> <p>Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du <b>trimestre mois</b> civil précédant la distribution.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

La note d'information sera modifiée afin de refléter cette évolution des modalités de distribution.

#### Dix-septième résolution — Augmentation du capital social statuaire maximum

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet de ce jour, l'article 6 des statuts de la société afin de permettre l'augmentation de capital statuaire maximum par un texte modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 6 - Capital social statuaire</p> <p>Le capital social statuaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à dix millions d'euros (10 000 000 €).</p> <p>L'offre au public des titres de la société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statuaire maximum de 10 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.</p> <p>[..]</p>	<p>Article 6 - Capital social statuaire</p> <p>Le capital social statuaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à <b>deux cent cinquante millions d'euros. (250 000 000 €).</b></p> <p>L'offre au public des titres de la société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statuaire maximum de <b>250 000 000 €,</b> sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

#### Dix-huitième résolution — Modification des alinéas relatifs au montant maximum des emprunts souscrits par la société de gestion suite à l'augmentation de capital

L'assemblée générale extraordinaire décide de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la SCPI en conséquence de ce nouveau plafond de capital statuaire. L'assemblée générale 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'autorise à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

#### Dix-neuvième — Adoption des statuts à la suite des résolutions précédentes

L'assemblée générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI.

#### Vingtième résolution — Pouvoir pour réaliser des formalités

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

PARTIE



# Glossaire

## GLOSSAIRE

### Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

### Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'AMF 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. La SCPI Elialys et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

### Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA ») dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

### CAPEX

Abréviation issue du terme anglais Capital Expenditure, les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une entreprise capitalisées au bilan.

### Capitalisation

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

### Code Monétaire et Financier (CMF)

Le CMF regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

### 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 sociaux 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.

### Dividende brut

Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payés par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N, divisé par le nombre moyen de parts en jouissance de l'année.

### Effet de levier

L'effet de levier est une technique qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés ou utilisation de facilités de caisse.

### 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.

### Moyenne CREFO ou CREFO moyen

Note de solvabilité moyenne des locataires.

### Méthode dite « brute » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.

### Méthode dite de « l'engagement » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

### Personnel identifié

Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de l'incidence substantielle de leurs activités professionnelles sur les profils de risque de la société de gestion et des FIA gérés.

### 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.

### Ratio dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM

Ce ratio est le rapport des dettes et autres engagements sur l'actif net (valeur de réalisation de la SCPI) augmenté des emprunts et des engagements payables à termes.

### 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).

### Report à nouveau

Report à nouveau de l'année, c'est-à-dire solde entre le résultat distribuable et le résultat distribué cumulé à celui des années précédentes divisé par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année.

### Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)

Le risque de durabilité est un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).

### Taux de distribution

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité en France ou à l'étranger payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année N.

### Taux de distribution net de fiscalité étrangère

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division entre le dividende net, après fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

### Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par 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 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 louée, pour la période considérée.

### Taux de Rendement Interne (TRI)

Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

### Valeur comptable

La valeur comptable est la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022.

### Valeur de réalisation

La valeur de réalisation exprime, sur la base des expertises des immeubles, la valeur théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche des immeubles de la société de gestion.

### Valeur vénale des immeubles détenus par transparence

La valeur vénale des immeubles détenus par transparence correspond à la valeur estimée du patrimoine au prorata du taux de détention des filiales par la SCPI.

### Weighted Average Lease Break (WALB) ou 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.

### Weighted Average Lease Term (WALT) ou 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.



**Rapport annuel**

2025

**SCPI  
Eden**

**SCPI Eden**

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris 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