



**SCPI
Eden**

Rapport annuel

2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Le mot du Directeur Général

L'année 2024 sera celle du lancement de la SCPI Eden qui concrétise la volonté de la société de gestion Advenis REIM de créer une nouvelle SCPI tournée vers l'épargne programmée européenne. La SCPI Eden est le fruit d'une réflexion du groupe Advenis sur les changements de mode de consommation en général et d'évolution de l'épargne des investisseurs dans les pays occidentaux ⁽¹⁾. En effet, plusieurs études ont fait ressortir une montée en puissance de nouveaux épargnants, âgés de 25 à 40 ans, recherchant des solutions d'épargne 100 % digitales, bénéficiant de frais réduits, engagés dans une amélioration de notre écosystème, et privilégiant la mise en place d'une épargne régulière et programmée. La SCPI Eden répond aux attentes de ces nouveaux investisseurs et à tous les investisseurs en

quête de critères d'investissements différents avec une nouvelle structuration de frais dont 0 % de frais de souscriptions ⁽²⁾, un prix de part à 50 € (valeur nominale de 40 € & prime d'émission de 10 €). Engagement initial de 20 parts minimum : 1 000 € pour favoriser l'épargne programmée et le réinvestissement de dividendes, des outils digitaux permettant à nos futurs associés de souscrire par des tunnels de souscription digitalisés, une démarche ESG ⁽³⁾ visant à améliorer la performance ESG ⁽³⁾ de son parc immobilier et enfin une SCPI tournée à 100 % vers l'Europe en investissant dans un immobilier diversifié qui répond aux attentes des nouveaux consommateurs et aux exigences des nouveaux locataires.



Jean-François Chaury
Directeur Général
d'Advenis REIM



Le mot de la Gérante

Le lancement à l'épargne publique de la SCPI Eden a été opéré le 5 décembre 2024 (visa n° 24-28 délivré le 26 novembre 2024). En seulement quelques semaines de collecte, celle-ci a atteint au 31/12/2024 le montant de 6.7 millions d'euros incluant les souscriptions des associés fondateurs. Le lancement de la collecte a été particulièrement dynamique, témoignant de l'adhésion manifeste de nos distributeurs ainsi que nos nouveaux associés au positionnement de la SCPI Eden.

Cette nouvelle SCPI a su convaincre grâce à son ambition de casser les codes des modèles de SCPI dites plus classiques, notamment avec à sa structuration de frais innovante et à sa stratégie d'investissement entièrement tournée vers l'Europe hors France. Ce choix lui permet ainsi de bénéficier de 100 % de revenus immobiliers de sources étrangères (non garantis).

Quelques jours après le lancement, exactement le 30 décembre 2024, la collecte de la SCPI Eden nous a permis d'investir dans un premier actif immobilier occupé par le leader de service de garde d'enfants et éducation de la petite enfance proche d'Utrecht aux Pays-Bas. Cette acquisition reflète parfaitement la typologie des biens immobiliers que nous souhaitons détenir au sein de la SCPI Eden, à savoir une localisation proche des principales métropoles européennes qui bénéficient d'une attractivité économique forte, un actif de qualité répondant à des critères ESG ⁽³⁾ dès l'acquisition ou que l'on inscrira dans un plan de progression / d'amélioration de sa performance ESG ⁽³⁾, une solidité financière importante du locataire avec si possible un bail de longue durée permettant une régularité de revenus potentiels sur une longue période ⁽³⁾.

Pour 2025, la stratégie d'investissement de la SCPI Eden sera tournée prioritairement vers les pays d'Europe du Nord, notamment le Benelux, le Royaume-Uni et les pays scandinaves. Cette orientation vise à tirer parti de la correction des prix de l'immobilier, plus rapide que dans d'autres pays européens, offrant ainsi un bon point d'entrée pour votre SCPI. Notre ambition est également de diversifier le portefeuille immobilier intégrant plusieurs classes d'actifs, répondant notamment aux évolutions des besoins et des attentes du marché. Par exemple :

- L'hôtellerie, avec des concepts innovants mêlant services premium tout inclus et solutions simplifiées ;
- Le commerce avec la montée en puissance des retails park grâce aux changements de mode de consommation ;
- Le light industriel par le soutien aux développements des PME/PMI européennes grâce à des opérations de sale-and-leaseback ;
- Les bureaux, recentrés sur des remplacements urbains stratégiques, en phase avec la demande ;
- L'éducation, en pleine mutation sous l'effet de la privatisation croissante des établissements.

Chers associés, vous trouverez dans ce rapport annuel 2024 allégé, les premiers éléments de la SCPI Eden. Nous vous en souhaitons bonne lecture et vous remercions, au nom de toute l'équipe d'Advenis Real Estate Investment Management (REIM), pour votre confiance.



Sarah Sisombat
Gérante de la
SCPI Eden



⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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)

Sommaire



PARTIE 1
Page 4

Eden en bref



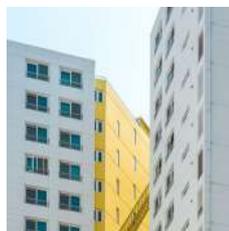
PARTIE 2
Page 8

Le marché immobilier aux Pays-Bas en 2024



PARTIE 3
Page 10

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2024



PARTIE 4
Page 27

Rapport d'investissement socialement responsable



PARTIE 5
Page 35

Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 6
Page 37

Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 7
Page 47

Rapports du Commissaire aux comptes



PARTIE 8
Page 52

Projet de résolutions



PARTIE 9
Page 54

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 31/12/2024	10 000 000 € ⁽¹⁾
Date d'ouverture au public	5 décembre 2024
Visa AMF ⁽²⁾	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

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

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

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

⁽²⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

LES FAITS MARQUANTS 2024 / Chiffres clés au 31/12/2024



6 675 573 €

Collecte 2024 nette des retraits



287

Associés



5 752 200 €

Capital social^(*)



143 805

Parts



6,8 M €

Capitalisation^(*)



acquisition
au cours de l'année 2024



Immeuble
au patrimoine

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)

⁽¹⁾ 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.

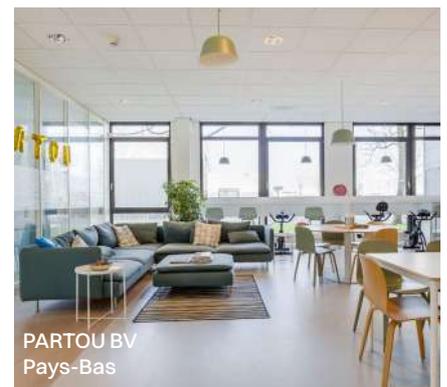
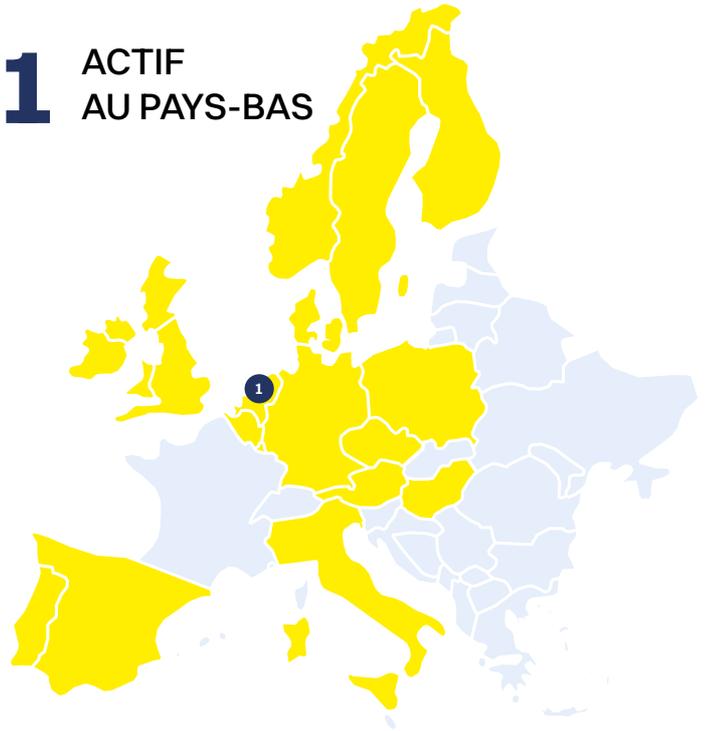
^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.



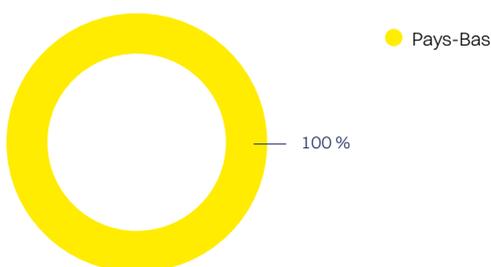
PATRIMOINE AU 31/12/2024



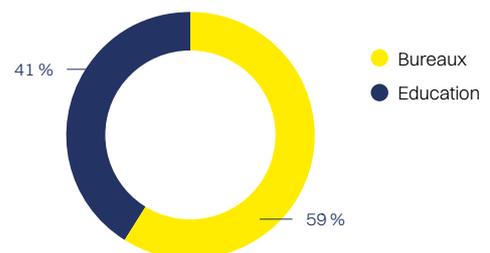
1 ACTIF
AU PAYS-BAS



Répartition du patrimoine par ville
En valeur vénale ⁽¹⁾



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs
En valeur vénale ⁽¹⁾



PARTIE

2

Le marché immobilier aux Pays-Bas en 2024

POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER AUX PAYS-BAS EN 2024

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.

Economie Hollandaise et Européenne 2024

Les Pays-Bas, avec un PIB de 950 milliards d'euros en 2024, affichent une économie dynamique, marquée par une inflation maîtrisée (3 %) et un taux de chômage bas (3,5 %). Leur position stratégique en Europe et leur ouverture aux échanges en font un marché attractif.

L'innovation et la technologie sont des piliers économiques majeurs, notamment dans l'intelligence artificielle, la fintech et les énergies vertes. L'agriculture et l'agroalimentaire, grâce à une production durable et des exportations massives, restent essentiels. La logistique et le transport, soutenus par le port de Rotterdam et l'aéroport de Schiphol, jouent un rôle clé dans le commerce international.

Les tendances de consommation évoluent vers le numérique, la durabilité et le bien-être. L'e-commerce est en plein essor, tandis que les consommateurs privilégient des produits écologiques et des services axés sur la santé.

Sources : Bureau central des statistiques des Pays-Bas (CBS) et analyses centrales néerlandaise (DNB).

Le marché immobilier aux Pays-Bas en 2024

En 2024, le marché de l'immobilier commercial aux Pays-Bas a connu une reprise significative de l'activité d'investissement. Selon CBRE, le volume total des investissements a atteint 7,3 milliards d'euros, enregistrant une hausse de 30 % par rapport à l'année précédente. Cette croissance a été particulièrement marquée au premier semestre 2024, avec des volumes d'investissement supérieurs de 44 % à ceux de la même période en 2023 (ING).

Cette reprise prudente mais prometteuse du marché immobilier commercial néerlandais s'explique par la stabilisation des taux d'intérêt et une meilleure visibilité économique. Après une année 2023 marquée par l'attentisme, les investisseurs reviennent, attirés par des valorisations ajustées et des rendements plus compétitifs.

Les Pays-bas, en tant que hub logistique européen, voient une augmentation des investisseurs dans des entrepôts de distribution stratégiquement situés. Aussi, les bureaux bien situés et conformes aux normes environnementales restent attractifs, notamment à Amsterdam, Rotterdam et Utrecht, où la demande pour des espaces modernes et durables demeure forte. De plus, les actifs liés aux énergies renouvelables et aux infrastructures durables bénéficient d'incitations fiscales et d'un soutien gouvernemental, offrant des perspectives de rendement intéressantes.

Malgré une conjoncture encore incertaine, les Pays-Bas conservent leur attractivité grâce à leur stabilité économique et réglementaire, offrant ainsi des opportunités stratégiques à de nouveaux investisseurs.

PARTIE
3

**Rapport de la société de gestion
sur l'exercice 2024**

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Informations sur le capital

Au cours de l'exercice 2024, 143 805 parts ont été souscrites par 297 associés, dont 62 066 par des associés fondateurs, ce qui donne une collecte brute de 6 675 573€. Le montant total de la capitalisation de la SCPI au 31/12/2024 est de 6 830 738€.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits par les associés diminué des retraits (en €)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre (en €)	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions	Nombre souscriptions
2024	5 752 200	6 675 573	143 805	287	47,5	0	297

Évolution du prix de la part

	2024
Prix de souscription au 31/12	47,5 € ⁽¹⁾
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	NA

Le prix de souscription se décompose comme suit :

Valeur nominale au 31/12/2024 : 40,00 €

Prime d'émission au 31/12/2024 : 7,50 €

Prix de souscription commun : 50,00 €

Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du 1^{er} jour du 6^{ème} 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.

⁽¹⁾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"

⁽²⁾Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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 est égal au prix de souscription.

La SCPI Eden n'a enregistré aucune demande de retrait en 2024.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er 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)
2024	0	0	0	0	0

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

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.

Advenis REIM perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme compte tenu de la nature immobilière du sous-jacent. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée (8 ans) est susceptible de pénaliser l'investisseur qui cède ses parts.

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la clause de variabilité le permet. La société de gestion pourra réaliser la confrontation des demandes de retrait en compensation des parts souscrites non encore investies dans la limite de 12 mois.

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 demandes de retrait ne peuvent être satisfaites sur des parts nanties qu'après réception par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte de rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande

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

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} février.

PATRIMOINE

Au 31/12/2024, la SCPI Eden détient 1 immeuble pour une surface de 2 735 m².

Acquisition

La SCPI Eden a procédé à l'acquisition d'un immeuble au cours de l'exercice 2024, pour un montant de 3,7 M€ millions d'euros hors droits. Cette acquisition a été faite en cohérence avec la politique d'investissement et en direct par la SCPI Eden.

Société détentrice	Adresse	Type de surface	Date d'acquisition	Surface acquise	Prix hors frais, hors taxes et hors droits
SCPI Eden	Partou BV - Utrecht Vianen Sportlaan 1- PAYS-BAS	Bureaux et Education	décembre 2024	2 735 m ²	3 700 000 €
TOTAL				2 735 m²	3 700 000 €

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024.

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine est constitué de surfaces à usage de bureaux et d'éducation.

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Education	Divers
Pays-Bas	59 %	-	-	41 %	-

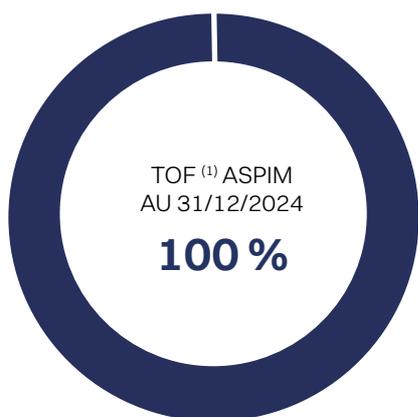
Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Pays-Bas	100 %	100 %

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Le patrimoine de la SCPI Eden est composé d'un immeuble de 2 735 m² à usage de bureaux et d'éducation, loué par Partou BV, leader de service de garde d'enfants et éducation de la petite enfance aux Pays-Bas.

	31/12/2024
Surfaces louées	2 735 m ²
Surfaces vacantes	0 m ²
Surfaces totales	2 735 m ²
Taux d'occupation financier ou TOF ⁽¹⁾ 1 ^{er} semestre	NA
TOF ⁽¹⁾ 2 ^{ème} semestre	100,00%
Taux d'occupation financier ou TOF annuel	100,00%



TOF

- 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 %

⁽¹⁾ 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).

⁽²⁾ 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 31/12/2024 sur la SCPI Eden.

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer 2024 ⁽¹⁾	Montant impayé	Commentaire
Partou BV - Utrecht Vianen Sportlaan 1- PAYS-BAS	Bureaux et Education	2 735 m ²	1 811 €	-	
	TOTAL	2 735 m²	1 811 €	-	

⁽¹⁾ Loyer perçu au prorata de la durée de détention de l'actif sur 2024

Durée moyenne des baux restant à courir

	2024
Durée moyenne des baux restants à courir	8,10 ans

Répartition des risques locatifs

L'immeuble de la SCPI Eden est loué à 1 locataire.

Locataires	Surface	Loyer annuel	Proportion
Partou BV	2 735 m ²	333 258 €	100 %
TOTAL	2 735 m²	333 258 €	100 %

Locaux vacants

La SCPI Eden ne possède pas de locaux vacants.

Congés

Aucun congé n'a été reçu en 2024.

Locations (nouveaux baux, renouvellements)

Relocations

Aucune relocation n'a été effectuée au cours de l'année 2024.

Prolongations / Renouvellements

Aucun bail n'a été prolongé au cours de l'année 2024.

Travaux

Aucun travaux n'a été réalisé en 2024.

⁽¹⁾ 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)

Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2024 en €	Montant par part en jouissance en 2024 en €	Taux de distribution ^(*) par part en jouissance 2024
Revenu immobilier	-7 616	0	0
Revenu financier	6 858	0	0
Résultat annuel de la SCPI (A)	-758	0	0
Report à nouveau antérieur (B)	0	0	0
Reconstitution du report à nouveau ⁽¹⁾ (C)	0	0	0
Résultat distribuable (A+B+C)	-758	0	0
Distribution brute ^(*)	0	0	0
Impôt étranger sur les Sociétés	0	0	0
Distribution nette de fiscalité étrangère ⁽²⁾	0	0	0
Report à nouveau ^(*) cumulé	-758	0	0

⁽¹⁾ Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il est appliqué un prélèvement sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

⁽²⁾ 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).

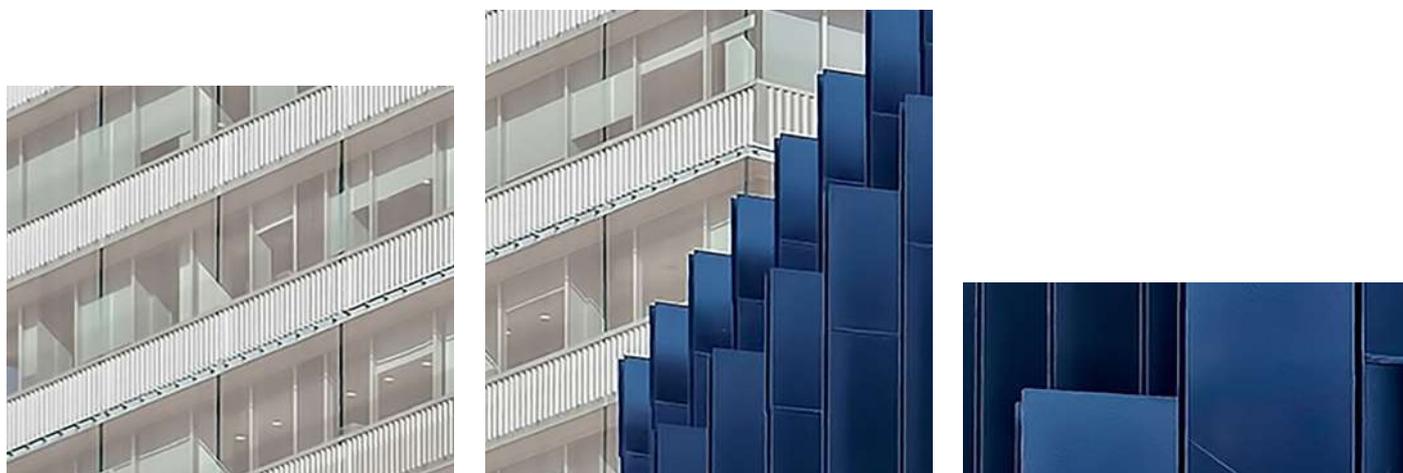


Tableau d'emploi des fonds

	Total cumulé au 31/12/2023 (en €)	Durant l'année 2024 (en €)	Total cumulé au 31/12/2024 (en €)
Fonds collectés	0	6 675 573	6 675 573
+ Collecte annuelle	0	6 675 573	6 675 573
+ divers	0	0	0
Fonds décaissés	0	4 369 760	4 369 760
- commissions de souscription	0	0	0
- achat d'immeubles	0	3 700 000	3 700 000
- frais d'acquisition	0	669 760	669 760
- divers achat	0	0	0
Emprunts bancaires	0	0	0
= somme restant à investir	0	2 305 813	2 305 813

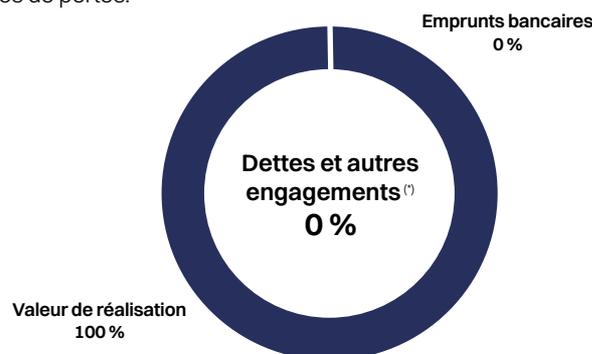
Effet de levier et endettement

Ratio dettes et autres engagements ⁽¹⁾ au 31/12/2024 selon la méthode ASPIM

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier ⁽¹⁾ intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. L'assemblée générale constitutive du 21 août 2024 a fixé ainsi à 6 666 000 euros ⁽¹⁾ 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 ⁽¹⁾ au 31/12/2024	6 005 054
Dettes transparisées au 31/12/2024	0
Ratio dettes et autres engagements ⁽¹⁾	0 %



Effet de levier ⁽¹⁾ 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 2024 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement ⁽¹⁾ au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 0,80 et 1.

2024	Emprunt en €	Type	Échéance
Eden	0	N/A	N/A

⁽¹⁾ Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 21 janvier 2025, le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que peut contracter la société de gestion au nom de la société a été augmenté à 66 666 000 euros.

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

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).

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).

L'actif de Partou ayant été acquis fin décembre 2024, la valeur retenue dans les comptes est égale au prix d'acquisition du bien.

	Pourcentage de détention	Année d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais (en €)	Valeur comptable 2024 (en €)
DÉTENTION DIRECTE				
SCPI EDEN	100,00 %			
Vianen, Sportlaan 1 - Utrecht - PAYS-BAS		2024	3 700 000	4 369 760
TOTAL			3 700 000	4 369 760

Valeur du patrimoine

La SCPI détient un immeuble en détention directe pour une valeur d'expertise 2024 estimée de 3 700 000€ 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 2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Vianen, Sportlaan 1 - Utrecht - PAYS-BAS	2024	4 369 760	3 700 000	3 700 000
TOTAL		4 369 760	3 700 000	3 700 000

Actifs immobiliers détenus par transparence

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Résidentiel	Logistique et locaux d'activités	Hôtels, tourisme, loisirs	Education	Alternatifs
Surface en m ²	59 %	0 %	0 %	0 %	0 %	41 %	0 %
Prix d'acquisition hors droits	59 %	0 %	0 %	0 %	0 %	41 %	0 %
Valeurs estimées du patrimoine	59 %	0 %	0 %	0 %	0 %	41 %	0 %

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2024	Valeur globale (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence (*)	3 700 000	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	4 369 760	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	2 305 054	
Valeur comptable (*)	6 674 814	46,42
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	3 700 000	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	2 305 054	
Valeur de réalisation (*)	6 005 054	41,76
Frais d'acquisition	669 760	
Commissions de souscription	0	
Valeur de reconstitution (*)	6 674 814	46,42
Nombre de parts au 31/12/2024		143 805

Au 31/12/2024	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur comptable (*)	6 674 814	46,42
Valeur de réalisation (*)	6 005 054	41,76
Valeur de reconstitution (*)	6 674 814	46,42

(*) 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 31/12/2024 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2025 est de 23,22 € pour une part.

Les parts de la SCPI Eden détenues par des investisseurs non-résidents fiscaux en France ne sont pas soumises à l'IFI.

** Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps et varient selon 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.*

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 €	2024
1° Commission de souscription	TTC ou TTI
Taux de commission	0 % TTI
Montant de la souscription prime d'émission incluse	0
Total facturable	0
Commissions perçues	0
2° Commission de gestion	
Taux de commission	15,00 % TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	1 811
Total facturable	272
Commissions perçues	0
3° Commission d'acquisition ou de cession	
Taux de commission	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	3 700 000
Total facturable	148 000
Commissions perçues	148 000
4° Commission de suivi et de pilotage	
Taux de commission	5,00 % HT
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	0
Total facturable	0
Commissions perçues	0
5° Commission pour l'organisation du marché des parts	
Taux de commission	6,00 % TTI
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0
Frais de dossier (forfait)	100,00 € TTI
Nombre de dossier	0
Total facturable	0
Commissions perçues	0
6° Commission de retrait de parts	
Taux de commission	5,00 % HT
Montant du retrait	0
Total facturable	0
Commissions perçues	0

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2024, Eden a versé ou provisionné des honoraires et commissions dues à différentes entités du groupe Advenis : les montants versés par la SCPI Eden à la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management sont détaillés dans le tableau ci-dessus « Commissions ». Inovalis UK a perçu 18 500€ au titre de commission de brokerage dans le cadre de l'acquisition aux Pays-Bas.

Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis REIM a vocation à définir les principes de rémunération des professionnels d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM ^(*) sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2024, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 collaborateurs fin 2024, se sont élevées à 1 519 432 € se décomposant en :

- 1 369 543 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 759 623 € versés à l'ensemble du personnel identifié ^(*), soit 8 collaborateurs fin 2024
- 149 889 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 123 943 € versés à 8 collaborateurs du personnel identifié ^(*)

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

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. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel ou de la performance de son secteur d'activité ou de celle du FIA concerné ou même de la performance de la société de gestion. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité ^(*) pour l'ensemble du personnel identifié. A ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable individuelle est plafonnée à 200 k€ nets.

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

DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

Les sources réglementaires

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF)⁽¹⁾, 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⁽¹⁾ (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code Monétaire et Financier⁽¹⁾, 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)⁽¹⁾ dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

Les principes d'organisation

Dans le cadre des dispositions prévues par le RGAMF, Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Directeur Général et articulé autour des principes suivants :

- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La réalisation de contrôles récurrents de second niveau et de missions d'audit ciblées ;
- La prévention et la résolution des incidents et des dysfonctionnements à travers un dispositif formalisé d'identification des anomalies et de réaction à celles-ci ;
- Plus généralement, le pilotage et le contrôle des risques, complétés par :
 - La mise en place d'un cadre procédural détaillé et évolutif ;
 - Le suivi et la validation des projets transversaux et organisationnels ;
 - Une veille légale et réglementaire ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- Le contrôle permanent de 2ème 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 1er niveau. Il couvre à la fois des contrôles fonctionnels s'exerçant sur des matières comme la comptabilité, la gestion des associés, la gestion technique, la gestion immobilière et des contrôles purement réglementaires (lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme) ;
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission d'adopter une focale objective sur l'adéquation et l'efficacité des mécanismes et dispositifs de contrôle existants. Ce contrôle vise à formuler des recommandations à adopter et à vérifier le respect des recommandations précédemment émises. Il fait l'objet d'un rapport annuel à destination des dirigeants de la SGP ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

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 sur l'origine, la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des véhicules qu'elle gère.

⁽¹⁾Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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.

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.

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

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). 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

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques.

Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

La société de gestion procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette. Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

Actuellement, la société de gestion est par exemple particulièrement attentive au risque de marché du fait de l'évolution à la baisse constatée du prix des actifs immobiliers. Si cette tendance est une opportunité permettant d'acheter à un meilleur prix en tant qu'investisseur, elle impacte cependant également la valorisation des actifs aujourd'hui en portefeuille. Des simulations de crise (ou stress tests) sont réalisés trimestriellement : simulations de crise de liquidité des parts de la SCPI, simulation de perte importante de revenus locatifs et stress test basé sur un scénario compilant dévalorisation des actifs et dépassement des ratios d'endettement.

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.

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 mise en place l'a été dans le but de :

Prévenir 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 et de procédures strictes,

- Identifier les situations de conflits d'intérêts nouvelles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des risques de ces conflits d'intérêts.
- Gérer les situations de conflits d'intérêts potentiels en :
 - Informant de manière objective, complète et en amont des processus de décision les clients tout en signalant les contraintes et les risques associés à certains produits ou à certaines opérations,
 - Déclarer, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, 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 consignent ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

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

A collage of modern apartment buildings. On the left, a white building with many windows and balconies. In the center, a bright yellow building. On the right, another white building with a grid-like facade. The buildings are set against a clear sky.

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 notre Charte ISR et notre Méthodologie ESG en scannant ce QR code :



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. 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.lelabelisr.fr.

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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 sont basés sur les performances du seul actif détenu par le fonds au 31/12/2024.

Performance des indicateurs environnementaux 2024 :

- Consommations énergétiques : 133,54 kWhEF/m²/an *.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 38,69 kgCO₂e/m²/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 est calculé sur la base du DPE obtenu à l'acquisition du bien daté du 29/09/2022. Le facteur de conversion d'énergie primaire en énergie finale utilisé est 1,45.

(**) 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 : 0 %.

Performance des indicateurs de gouvernance 2024:

- 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?

C'est la première année que nous calculons ces indicateurs.

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 taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie 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 n'a pas pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Le fonds prendra en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès 2025.



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^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
Partou	Bureaux	100 %	Pays-Bas

*Patrimoine rapporté à la valeur vénale au 31/12/2024.



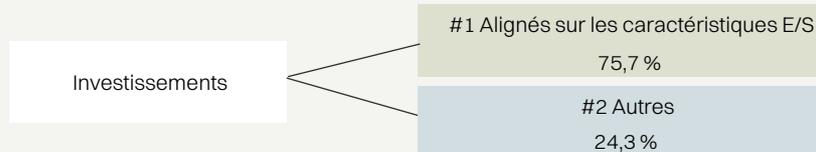
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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 (1 actif au 31/12/2024) sont alignés sur les caractéristiques E et S ce qui correspond à 75,7% 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 ?

L'investissement a été réalisé dans un actif de bureaux.



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.

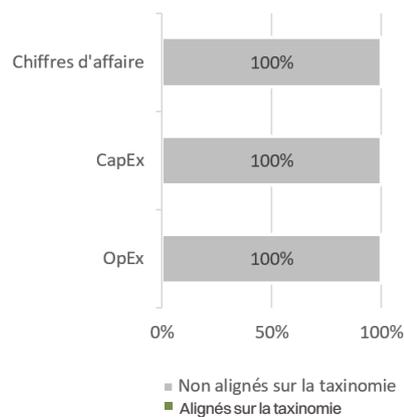
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

Oui : Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

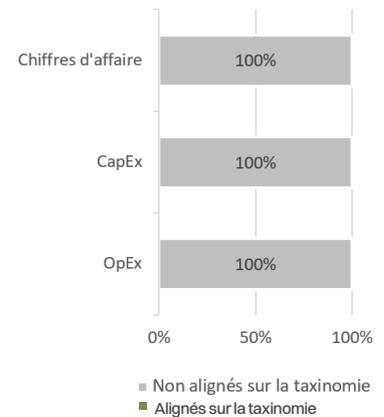
Non

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.

¹ 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.

Aucun investissement n'était inclus dans la catégorie « autres » sur la période.



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

- Sur la période, une première mesure a été mise en place pour respecter les caractéristiques environnementales :
 - Des clauses ESG ont été signées avec le property manager lui 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 ?

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

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

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. 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.

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 : 8 avril 2025

PARTIE
5

**Rapport du conseil
de surveillance**

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2024 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 sa première acquisition aux Pays-Bas en décembre 2024.

Rémunération de la société de gestion

Les rémunérations versées par votre SCPI à la société de gestion au cours de l'exercice 2024 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 2024

Le résultat de l'exercice s'est établi à -758€.

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

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

EXERCICE 2024

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions locatives	4 369 760	3 700 000
Immobilisations en cours		
Titres de participation et créances		
Titres de participation		
Créances rattachées		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Commissions de souscription		
Frais de recherche des immeubles		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives		
Autres frais d'acquisition des immeubles		
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Provision pour Gros Entretien		
Autres provisions pour risques et charges		
Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL I	4 369 760	3 700 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
Créances		
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	0	0
Autres créances	1 313 122	1 313 122
Provisions pour dépréciation des créances	0	0
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	1 190 519	1 190 519
Provisions pour risques et charges		
Dettes		
Emprunts		
Autres dettes financières	0	0
Dettes d'exploitation	-198 587	-198 587
Dettes diverses	0	0
TOTAL II	2 305 054	2 305 054
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
TOTAL III		
Capitaux propres comptables	6 674 814	
Valeur estimée du patrimoine		6 005 054

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2024	Affectation 2024	Autres mouvements 2024	Situation de clôture 2024
CAPITAL				
Capital souscrit			5 752 200	5 752 200
Capital en cours de souscription				
PRIME D'ÉMISSION			923 373	923 373
Prime d'émission				
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission - RAN nouvelles souscriptions				
Prélèvement sur prime d'émission				
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice		-758		-758
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION				
TOTAL		-758		-758
TOTAL GÉNÉRAL			6 675 572	6 674 815

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en euros Hors Taxes)	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION	
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	1 811
Charges facturées	
Produits annexes	
Revenus des titres immobilisés	
SOUS-TOTAL	1 811
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	
Reprises d'amortissement d'exploitation	
Reprises de provision d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour grosses réparations	
Provisions pour risques et charges	
Transferts de charges d'exploitation	
Autres produits	
SOUS-TOTAL	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 811
PRODUITS FINANCIERS	
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	6 858
Reprises de provisions sur charges financières	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	6 858
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Produits exceptionnels	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	
TOTAL DES PRODUITS	8 669

CHARGES (en euros Hors Taxes)	31/12/2024
CHARGES D'EXPLOITATION	
CHARGES IMMOBILIÈRES	
Charges ayant leur contrepartie en produits	28
Travaux de gros entretiens	
Dotations aux provisions pour gros entretien	
Autres charges immobilières	
SOUS-TOTAL	28
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	
Rémunération de la société de gestion	
Commission de souscription	
Frais d'acquisitions	
Diverses charges d'exploitation	9 399
Dotation aux amortissements d'exploitation	
Dotation aux provisions d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour risques et charges	
Autres charges	
SOUS-TOTAL	9 399
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	9 427
CHARGES FINANCIÈRES	
Charges financières diverses	
Dotation aux amortissements et aux provisions	
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Charges exceptionnelles	
Dotation aux amortissements et aux provisions	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	
TOTAL DES CHARGES	9 427
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET	-758

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2024

Principes et méthodes comptables

Évènements principaux de l'exercice

Le lancement à l'épargne publique de la SCPI Eden a été opéré le 5 décembre 2024 (visa n°24-28 délivré le 26 novembre 2024).

La SCPI EDEN a réalisé le 30 décembre 2024 sa première acquisition à Utrecht aux Pays-Bas. L'actif est un immeuble mixte de 2 735m², réparti entre bureaux (1 622 m²) et un espace dédié à la formation des employés (1 113 m²). Il est occupé à 100% par le leader de services de garde d'enfants et éducation de la petite enfance.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI. 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.

La valeur de marché est calculée selon les normes d'évaluation internationales (IVS 103) et selon les standards RICS.

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

L'actif acquis en fin d'année 2024 est valorisé au prix d'acquisition

Les commissions d'acquisition liées à l'acquisition réalisée fin d'année 2024 pour un montant de 148 000 € ont été immobilisées.

Évènements post-clôture

Augmentation du capital social statutaire maximum à 100 millions d'euros.

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.

Informations relatives à l'état patrimonial 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 31/12/2024.

Titres de participations et comptes rattachés

En €	Valeur bilantielle	Valeur estimée
Terrains et constructions locatives	0	0
Titres de participation	0	0
Compte courant	0	0

Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCPI Eden	0	0 %	

Informations sur les créances rattachées aux titres de participation

Société	Valeur bilantielle des comptes courants 2023 (en €)	Valeur bilantielle des comptes courants 2022 (en €)
SCPI Eden	0	0

Autres créances

Autres créances (en €)	
Taxe sur la valeur ajoutée	25 649
Débiteurs divers	1 287 474
TOTAL	1 313 122

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 1 190 519 € de disponibilités en banque.

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 143 805 parts de 40 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part (en €)	Total (en €)
Fondateurs	62 066	40	2 482 640
Hors fondateurs	81 739	40	3 269 560
TOTAL	143 805	40	5 752 200

Tableau des capitaux propres

En euros	N-1	+	-	N
Capital	0	5 752 200		5 752 200
Primes d'émission	0	923 373		923 373
Prélèvement sur primes d'émission	0	0		0
Prélèvement sur primes d'émission - RAN nouvelles souscriptions	0	0		0
Réserve sur plus ou moins-value réalisées sur cession d'immeubles	0	0		0
Report à nouveau	0	0		0
Résultat	0	0	758	-758
Acompte sur distribution	0	0	0	0
TOTAL	0	6675573	758	6674815

Dettes

Dettes d'exploitation (en €)	
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	-193 587
Dont dettes fiscales	
TOTAL	-193 587

Dettes diverses (en €)	
Dont dettes fournisseurs d'immobilisations	
Dont autres dettes	-5 000
TOTAL	-5 000

Delais de paiement

	Exercice	Total en €	Dettes non échues en €	Dettes échues en €		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
Dettes courantes	2023	-	-	-	-	-
	2024	198 587	-	198 587	-	-
Dettes litigieuses	2023	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-
TOTAL	2023	-	-	-	-	-
	2024	198 587	-	198 587	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

En €	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2023	-	-
Commission de souscription 2024	-	-
Reconstitution report à nouveau - Nouvelles parts créées	-	-
Prime d'émission 2024	923 373	-
Solde de la prime d'émission à la fin 2024	923 373	-

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à : - 758 €.

Etat de l'actif immobilisé

En €	31/12/2023	Entrées	Sorties	31/12/2024
Immobilisations Incorporelles				
Terrains et constructions locatives		4 369 760		4 369 760
Immobilisations en cours				
Titres de participation				
Créances rattachées				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL		4 369 760		4 369 760

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Les produits d'exploitation, d'un total de 1 811 € sont composés du loyer perçu au prorata de la durée de détention de l'actif sur 2024

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 31/12/2024, le montant des commissions de gestion s'élève à 0 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 9,4 K€ sont constituées notamment d'honoraires de commissariat aux comptes (4 K€), de frais liés à la garantie bancaire (5 K€) et de frais divers (0,4 K€).

Transparisation ASPIM

Dans le cadre de la transparence des comptes de la SCPI, et selon une recommandation de l'ASPIM, voici ci-dessous les financements mis en place et les composants du résultat, à la fois au niveau de la SCPI qu'au niveau des filiales.

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Financements mis en place			
Emprunts affectés à l'immobilier	-	-	-
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-
Composants du résultat immobilier			
À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI			
Loyers	1 811	-	1 811
Charges non récupérables	-28	-	-28
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-	-
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-	-	-
Autres charges d'exploitation	-9 399	-	-9 399
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	6 858	-	6 858
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-	-	-



Rapports du Commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

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 2024, 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^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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 9 avril 2025
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 2024

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 R.612-6 du code de commerce, 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.612-7 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L.612-5 du code de commerce qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Assemblée Générale .

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management les rémunérations suivantes :

- Une commission de gestion de 15 % TTI maximum du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :
- 10.8% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société (notamment 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).
- 3.5% HT (4.2% TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la société de gestion a perçu 0 € TTI de commissions de gestion de la part de la SCPI.

- Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière à :

- 4 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 4 % TTI maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la SCPI a versé à la société de gestion 148 000 € TTI de commissions d'acquisition et 0 € de commissions de cession.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5 % HT maximum (soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

La SCPI pourrait réaliser les travaux à travers une filiale ou une société dans laquelle, elle aura des participations, seule ou conjointement avec une société externe.

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la SCPI a perçu à la société de gestion 0 € TTC de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier à la société de gestion.

- Une commission de cession pour l'organisation du marché des parts et pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du CMF. La société de gestion percevra une commission de cession de 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 % (taux actuellement en vigueur), calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

En cas de transmission de parts, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 100 € TTI) quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayants droit. La société de gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues à titre de commissions, directement sur les fonds sociaux.

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la SCPI a perçu à la société de gestion 0 € TTC de cession pour l'organisation du marché des parts et pour toute cession de parts à la société de gestion.

- Une commission de retrait de parts de 5 % HT (soit 6% TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans révolus.

Cette commission sera prélevée directement par la société de gestion sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

Par exception, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé ou de ses ayants-droits titulaires de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes: décès; invalidité; décès de l'époux ou du partenaire de Pacs; expiration des droits aux allocations chômage; situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers; cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la SCPI a versé à la société de gestion 0 € TTI au titre de de retrait de parts.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 9 avril 2025
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

PARTIE



Projet de résolutions

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Résolutions de 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 2024, 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 2024 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 2024 de la manière suivante :

31/12/2024	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	-758	0
Report à nouveau N-1	0	0
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0	0
Total à affecter	-758	0
Dividende brut	0	0
Dividende net de fiscalité étrangère	0	0
Report à nouveau après affectation	-758	0

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 2024	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur comptable	6 674 814	46,42
Valeur de réalisation	6 005 054	41,76
Valeur de reconstitution	6 674 814	46,42

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.

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, sociaux 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-baïls, 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-baïls. 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.

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 1er janvier de l'année N.

Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1er 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 1er 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

2024

**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
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