

**SCPI  
Eden**



**Note d'information**



### **AVERTISSEMENT À L'ATTENTION DES SOUSCRIPTEURS**

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'AMF et au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours calendaires après l'ouverture de la souscription au public soit le 5 mars 2025, les premiers souscripteurs dits « parts sponsors » pourront souscrire à un prix de souscription, prime d'émission incluse, de 47,5 euros par part au lieu du prix de souscription de 50 euros qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite. Cette réduction correspond à une prime d'émission réduite 10 euros à 7,5 euros. Les souscripteurs de ces parts dites « parts sponsors » seront informés de l'inaliénabilité pendant une période de trois (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 », à savoir tous souscripteurs souscrivant dans les 90 jours à compter de l'ouverture au public à la suite de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>4</b>
Principaux facteurs de risque : .....	4
Informations sur les modalités de sortie du produit.....	5
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>6</b>
Renseignements sur les fondateurs .....	6
Politique d'investissement.....	7
Capital social .....	10
Augmentation du capital .....	10
Responsabilité des associés .....	11
Garantie bancaire - souscription inférieure à 15% du capital statuaire maximal .....	11
Règles d'évaluation des actifs.....	11
Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement .....	12
<b>CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS .....</b>	<b>12</b>
Parts sociales.....	12
Modalités de calcul du prix de souscription.....	12
Modalités de souscription et de versement.....	13
Date d'entrée en jouissance.....	14
Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public.....	14
<b>MODALITÉS DE SORTIE.....</b>	<b>15</b>
Retrait des associés.....	15
Dispositions relatives aux cessions.....	17
Dispositions générales applicables aux retraits, cessions .....	20
<b>FRAIS.....</b>	<b>21</b>
Répartition des frais entre la SCPI et la société de gestion.....	21
Rémunération de la société de gestion.....	21
<b>FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>23</b>
Régime des assemblées.....	23
Répartition des résultats.....	26
Dispositions légales.....	26
Régime fiscal des associés.....	27
Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne.....	27
Fiscalité des revenus et des plus-values de source française.....	28
Modalités d'information .....	31
<b>ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ .....</b>	<b>32</b>
La société.....	32
Conseil de surveillance.....	32
Autres acteurs .....	33
Dépositaire.....	34
Information .....	35
<b>ANNEXE 2 SFDR - CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES .....</b>	<b>36</b>

# PRÉAMBULE

## 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.

### Risque de change :

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

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

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

## Risque de durabilité :

La SCPI EDEN prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses processus d'investissement et de gestion. Dans le prolongement de son approche Best-in-progress, elle vise l'amélioration globale du score ESG de la société grâce à la mise en place de plans d'actions sur ses actifs (pour plus de renseignements, vous pouvez vous référer à la méthodologie ESG de la société de gestion et au code de transparence de la société consultables auprès de la société de gestion sur son site internet : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées. Le risque en matière de durabilité est défini comme un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement. Les principales incidences négatives en matière de durabilité sont les incidences des décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être, sur les facteurs de durabilité (questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption). La SCPI Eden a été labellisée ISR le 04/02/2025 et est en conséquence classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. 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.

## Informations sur les modalités de sortie du produit

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes :

- Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante (valeur de retrait renseignée dans la présente note d'information ne donnant pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la société ni par la société de gestion) ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds ;
- La demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation (la société de gestion perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire), qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - La société de gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent ;
  - L'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier (ci-après « CMF ») lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- La cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

# INTRODUCTION

## Renseignements sur les fondateurs

La société EDEN constituée le 29 août 2024 est un fonds d'investissement alternatif (FIA) sous la forme d'une SCPI à capital variable. Advenis Real Estate Investment Management (ci-après « AREIM ») est la société de gestion de la SCPI EDEN. Les associés fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 40 euros, ainsi le capital social initial s'élève à 2 482 640 €, divisé en 62 066 parts. Les 108 associés fondateurs ont également versé une prime d'émission de 5 euros. Ce montant est plus faible que la prime d'émission à compter de l'ouverture au public compte tenu du fait qu'ils investissent lors la phase de lancement de la SCPI, c'est-à-dire à une date à laquelle la SCPI ne détient pas encore d'actifs immobiliers, qu'ils prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs et qu'ils ont l'obligation de conserver leurs parts pendant trois (3) ans.

Civilité	Prénom	Nom	Nombre de parts	Montant du capital souscrit	Montant total souscrit (prime d'émission incluse)
SCI		3JCA	892	35 680 €	40 140 €
MONSIEUR	GAUTIER	ABRAM	223	8 920 €	10 035 €
SC		Advenis Immo Capital	2223	88 920 €	100 035 €
MONSIEUR	ERIC	ALAMARTINE	888	35 520 €	39 960 €
MADAME	ISABELLE	ANGOT	120	4 800 €	5 400 €
MONSIEUR	ERIC	ANNAHEIM	110	4 400 €	4 950 €
MONSIEUR	FLAVIEN	ARNAUD	336	13 440 €	15 020 €
MADAME	ANNE	AUER	350	14 000 €	15 750 €
MONSIEUR	NICOLAS	AUER	350	14 000 €	15 750 €
MONSIEUR et MADAME	BRUNO ET AGNES	BARRA	360	14 400 €	16 200 €
MONSIEUR et MADAME	PHILIPPE ET CHANTAL	BECEL	1112	44 480 €	50 040 €
MONSIEUR ET MADAME	THIERRY ET KATHERINE	BECHETOILLE	400	16 000 €	18 000 €
MADAME	FLORENCE	BEDET	445	17 800 €	20 025 €
MONSIEUR et MADAME	REGIS et EVELYNE	BELLENCONTRE	448	17 920 €	20 160 €
MONSIEUR	JEAN-BAPTISTE	BERARD	888	35 520 €	39 960 €
MADAME	ANNE	BEUCHERIE	112	4 480 €	5 040 €
MONSIEUR	ALAIN	BEZAYRIE	445	17 800 €	20 025 €
MONSIEUR	MARC	BIGAN	444	17 760 €	19 980 €
MADAME	ESTELLE	BILLI	888	35 520 €	39 960 €
MONSIEUR	LOIC	BODO	222	8 880 €	9 990 €
MONSIEUR	ALEXANDRE	BONIN	112	4 480 €	5 040 €
MONSIEUR	XAVIER	BONNEFOY	400	16 000 €	18 000 €
MONSIEUR	DAMIEN	BONNIVARD	1111	44 440 €	49 995 €
MONSIEUR	CEDRIC	BORDE	167	6 680 €	7 515 €
MADAME	PASCALE	BOSCHETTI	112	4 480 €	5 040 €
MADAME	ISABELLE	BOUCHER	1110	44 400 €	49 950 €
MONSIEUR	DOMINIQUE	BOUSSER	400	16 000 €	18 000 €
MONSIEUR et MADAME	DANIEL ET CATHERINE	BOUTHEMY	68	2 720 €	3 060 €
MONSIEUR	PIERRE	BRAND	445	17 800 €	20 025 €
MONSIEUR	PATRICE	BRUGGEMAN	88	3 520 €	3 960 €
MADAME	CHRISTINE	BURDELAK	458	18 320 €	20 610 €
MONSIEUR	MICKAEL	CHAMBRIAS	1000	40 000 €	45 000 €
MONSIEUR	MARC	CHAPUIS	223	8 920 €	10 035 €
MONSIEUR et MADAME	BERNARD ET MARTINE	CHARPENAY	223	8 920 €	10 035 €
MONSIEUR ET MADAME	STEPHANE ET FREDERIQUE	CHEVALIER	1000	40 000 €	45 000 €
SAS		CHORA INVEST	550	22 000 €	24 750 €
MADAME	VALERIE	CLOREC	350	14 000 €	15 750 €
MADAME	JOELLE	CORBINEAU	333	13 320 €	14 985 €
MADAME	CATHERINE	CORNEGLIA	555	22 200 €	24 975 €
MONSIEUR	VINCENT	COTTIN	445	17 800 €	20 025 €
MONSIEUR et MADAME	PHILIPPE ET CHANTAL	COUROUBLE	777	31 080 €	34 965 €
MONSIEUR	BENOIT	COUSIN	222	8 880 €	9 990 €
MADAME	REBECCA	COUSIN	222	8 880 €	9 990 €
MONSIEUR et MADAME	MICHEL ET ANNE	CREAC'H	112	4 480 €	5 040 €
MONSIEUR	RAPHAEL	DEBARBOUILLE	445	17 800 €	20 025 €
MONSIEUR	PATRICE	DEROQUET	500	20 000 €	22 500 €
MONSIEUR ET MADAME	DAVID ET CECILE	DESLANDES	450	18 000 €	20 250 €
MONSIEUR	DIDIER	DIELNA	180	7 200 €	8 100 €
MADAME	ISABELLE	DOUCHET	223	8 920 €	10 035 €
MADAME	INES	DUCATILLON	278	11 120 €	12 510 €
MONSIEUR	PHILIPPE	DUMAS	445	17 800 €	20 025 €
SARL		DVH OPTIS GESTION	420	16 800 €	18 900 €
MONSIEUR	ALAIN	FARGEAREL	556	22 240 €	25 020 €
SARL		FIDELYS HOLDING	1444	57 760 €	64 980 €
MONSIEUR et MADAME	MARC ET MICHELE	FOUCAULT	444	17 760 €	19 980 €

Civilité	Prénom	Nom	Nombre de parts	Montant du capital souscrit	Montant total souscrit (prime d'émission incluse)
MONSIEUR et MADAME	THIERRY ET CHRISTIANE	FRERE	56	2 240 €	2 520 €
MONSIEUR	PIERRE	GARIN	1112	44 480 €	50 040 €
MONSIEUR et MADAME	ALAIN et CATHERINE	GEORGES	400	16 000 €	18 000 €
MONSIEUR	SERGE	GESLIN	112	4 480 €	5 040 €
MADAME	ELODIE	GILLET	501	20 040 €	22 545 €
MONSIEUR	MATHIEU	GILLET	252	10 080 €	11 340 €
MONSIEUR	CYRIL	GILOT	350	14 000 €	15 750 €
MONSIEUR	FREDERIC	GOETZ	100	4 000 €	4 500 €
MADAME	MARIE -FRANCOISE	GOTTI	334	13 360 €	15 030 €
MONSIEUR	LAURENT	GUERIN	70	2 800 €	3 150 €
MONSIEUR	EMMANUEL	HABAY	600	24 000 €	27 000 €
SAS		IMMOWOLFF	4445	177 800 €	200 025 €
MONSIEUR	MICHEL	JAUBERT	333	13 320 €	14 985 €
SARL		LA FINANCIERE DE L'EMPIRE	2223	88 920 €	100 035 €
MONSIEUR	MARC	LABELLE	450	18 000 €	20 250 €
MONSIEUR	YVES	LASRY	1111	44 440 €	49 995 €
MONSIEUR	PIERRE	LE BOULERE	400	16 000 €	18 000 €
MONSIEUR	AYMERIC	LEGRIX DE LA SALLE	178	7 120 €	8 010 €
MONSIEUR et MADAME	JEAN MICHEL ET MARIE ANDREE	LEQUELLEC	445	17 800 €	20 025 €
SCI		LES DEUX SAISONS	200	8 000 €	9 000 €
MONSIEUR	FABRICE	LOCH	2224	88 960 €	100 080 €
MONSIEUR et MADAME	OLIVIER ET ANNE	LORANT	556	22 240 €	25 020 €
MADAME	LAURENCE	MALGARINI	550	22 000 €	24 750 €
SAS		MAPV	2222	88 880 €	99 990 €
MONSIEUR	HUBERT	MARGUIER	700	28 000 €	31 500 €
MONSIEUR et MADAME	EDOUARD ET REGINE	MAZURIER	445	17 800 €	20 025 €
MADAME	DELPHINE	MEALIER	110	4 400 €	4 950 €
SAS		MILLENIUM	888	35 520 €	39 960 €
MADAME	ISABELLE	MINARD BORDE	167	6 680 €	7 515 €
MONSIEUR	DIDIER	MOREAU	2222	88 880 €	99 990 €
MONSIEUR ET MADAME	JEAN-LUC ET CORINNE	PANAJOTIDES	440	17 600 €	19 800 €
MONSIEUR	JEROME	PAULIET	112	4 480 €	5 040 €
MONSIEUR	DANIEL	PECHIODAT	224	8 960 €	10 080 €
MONSIEUR et MADAME	JEAN CLAUDE ET CHRISTIANE	PEYRASSE	445	17 800 €	20 025 €
MONSIEUR	MATTHIEU	PLATEAU	1112	44 480 €	50 040 €
MONSIEUR	DOMINIQUE	PLOUX	1334	53 360 €	60 030 €
SARL		PROSTBOUCLE	1111	44 440 €	49 995 €
MONSIEUR	CHRISTOPHE	PUBERT	222	8 880 €	9 990 €
MONSIEUR ET MADAME	PATRICE ET ISABELLE	REGNAULT	156	6 240 €	7 020 €
MONSIEUR ET MADAME	PASCAL ET ANNIE	RIBAUD	120	4 800 €	5 400 €
MONSIEUR et MADAME	MICHEL ET JEANINE	ROBAEYS	200	8 000 €	9 000 €
MONSIEUR	AXEL	ROTIER	176	7 040 €	7 920 €
MONSIEUR	YVES MARIE	RUNARVOT	336	13 440 €	15 120 €
MONSIEUR	ANTOINE	SAGLIO	448	17 920 €	20 160 €
MONSIEUR	THOMAS	SCULFORT	178	7 120 €	8 010 €
SCI		SOCITERNE	240	9 600 €	10 800 €
SAS		SOSAB	2220	88 800 €	99 900 €
SAS		TCL SOLUTIONS	223	8 920 €	10 035 €
MONSIEUR	MICHEL	VACHEY	112	4 480 €	5 040 €
MONSIEUR	OLIVIER	VIGNE	45	1 800 €	2 025 €
MADAME	CLAIRE LISE	VILLARD	400	16 000 €	18 000 €
MONSIEUR	FABRICE	WOLFF	666	26 640 €	29 970 €
MONSIEUR	PASCAL	WOLFF	666	26 640 €	29 970 €
TOTAL			62 066	2 482 640 €	2 792 970 €

## Politique d'investissement

La SCPI EDEN est une SCPI de type « diversifiée » dont l'objet est de constituer un patrimoine immobilier locatif composé à titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative d'actifs de commerces, de bureaux, résidentiel, logistique, hôtels et d'autres types d'actifs.

EDEN est une SCPI à capital variable ayant pour objet la constitution d'un patrimoine locatif visant la potentielle distribution de revenus réguliers à ses associés, tout en poursuivant la réalisation d'objectifs extra-financiers. Sa stratégie est fondée sur une sélection de ses investissements en fonction des « opportunités » présentées par le marché, que ce soit au niveau sectoriel et/ou géographique.

L'univers d'investissement est composé de biens immobiliers situés sur le continent européen et exceptionnellement dans d'autres pays de l'OCDE et répondrons à une stratégie de diversification sur différentes classes d'actifs : Bureaux, Hôtels, Light Industrial (locaux d'activités), Commerces, Santé, Education, Logistique ...



Suivant la politique d'investissement de la société de gestion Advenis REIM, la recherche de biens s'orientera prioritairement vers les grandes métropoles européennes qui concentrent les bassins d'emploi les plus importants et vers lesquelles les marchés immobiliers sont les plus tendus.

L'objectif de cette SCPI sera d'investir de manière la plus diversifiée possible dans des actifs immobiliers à fort potentiel de croissance, selon notre analyse, lié soit à l'environnement économique du pays considéré, soit à la croissance d'une classe d'actif en particulier et de son écosystème (croissance du tourisme Européen, montée en puissance du commerce en ligne, accroissement de l'investissement privée dans l'éducation, réindustrialisation de plan d'activité en Europe (textile, mécanique, automobile, pharmaceutique, IT ....) et dans des actifs en transformation permettant si possible d'améliorer leurs performances énergétiques (photovoltaïques, aérothermie, isolation ...).

La stratégie de la SCPI sera d'investir dans des actifs neufs ou reconfigurés correspondant aux exigences environnementales ainsi que dans des actifs qui seront engagés par des campagnes de travaux dans une perspective de répondre à ces mêmes exigences.

Les actifs seront à 25% maximum situés en Allemagne et 15% maximum dans chacun des pays suivants : Espagne, Portugal et Italie qui sont les pays dans lesquels les autres SCPI gérées par Advenis REIM sont investis.

La SCPI détient des actifs de manière directe et/ou indirecte via des filiales au sens des dispositions des articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier créées le cas échéant localement pour les besoins de l'investissement dans le pays concerné, dans lesquelles elle détiendrait des participations.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI est recherchée au travers de la diversité des locataires et de leurs secteurs d'activité.

Les investissements cibles sont acquis en état, productifs de revenus potentiels immédiats.

La société pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par le groupe de la société de gestion qui la gère ou des sociétés qui lui sont liées.

La société ne pratique pas de politique d'exclusion à l'égard d'activités ou d'entreprises sur des critères relevant de l'Investissement Socialement Responsable (ISR).

Toutefois, elle prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses processus d'investissement et de gestion. Cela lui permet d'évaluer ses potentiels actifs et ses actifs sous gestion à travers le prisme de leurs qualités financières et extra financières et de chercher à optimiser leurs impacts extra-financiers afin de contribuer activement, aux côtés de ses pairs, à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable. Le taux d'analyse extra-financier minimum est de 90% en acquisition et en gestion.

La SCPI EDEN s'est défini des objectifs spécifiques recherchés par l'application de critères E, S, G. Elle déploiera donc des mesures d'amélioration de la performance ESG en priorisant les objectifs suivants à l'échelle du portefeuille :

Objectifs environnementaux :

- Mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques pour l'ensemble des actifs sous performants ;
- Mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles ;
- Obtention de labels et de certifications.

Objectifs sociaux :

- Déploiement de mesures de santé, de sécurité pour les occupants ;
- Développement de dispositifs liés à la promotion des mobilités douces et durables.

Objectifs en matière de gouvernance :

- Sensibilisation des locataires sur les sujets ESG ;
- Engagement des principaux prestataires.

La société de gestion a développé un outil complet de notation ESG des actifs immobiliers en phases d'acquisition et de gestion. La typologie des actifs, leur emplacement et leur cycle de vie ont été pris en compte pour la sélection des critères et la définition des niveaux d'évaluation associés.

Une grille d'évaluation de la performance ESG composée des 3 grands piliers Environnement, Social et Gouvernance, permet d'évaluer les actifs grâce à une quarantaine de critères, tels que la consommation énergétique des actifs, l'exposition aux risques climatiques, la mise en place de solutions de mobilité douce, les mesures de la qualité de l'air, la formation ESG des gestionnaires immobiliers ou encore la signature de baux verts, aboutissant à un score global sur 100 points. Les pondérations des critères, définies lors de la conception de la grille et basées sur les résultats de la matrice de double matérialité, sont appliquées uniformément pour chaque typologie d'actif. Cette évaluation repose sur une collecte de données annuelle sur chacun des immeubles du périmètre évalué. Ces informations sont recueillies auprès des



gestionnaires et locataires des immeubles et stockées et analysées dans un répertoire dédié. La moyenne pondérée à la valeur des actifs permet d'obtenir le score ESG du fonds. Cette évaluation est menée dès la phase acquisition puis tous les ans sur l'ensemble du périmètre.

La stratégie de durabilité poursuivie par la SCPI EDEN est dite Best-in-progress, c'est-à-dire qu'elle vise à investir principalement dans des actifs à fort potentiel d'amélioration de leur performance ESG. La société recherche l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers d'au moins 20 points en 3 ans ou bien l'atteinte de la note seuil à partir de laquelle les actifs sont considérés « sur-performants » d'un point de vue ESG par rapport aux performances moyennes des actifs appartenant à l'univers d'investissement susmentionné. Cette note seuil a été construite en complétant la grille ESG avec l'évaluation des critères correspondant à une surperformance globale d'un actif d'après des indicateurs et benchmarks reconnus dans le secteur immobilier et en suivant la méthodologie présentée dans le référentiel du label ISR (Investissement Socialement Responsable). Elle est fixée sur 100 points pour chaque typologie d'actif et ne pourra être révisée que de façon triennale ou en application de nouvelles évolutions réglementaires. Pour tous les actifs qui dépasseront cette note seuil, la société veillera *a minima* à maintenir son score, voire à l'améliorer. Pour cela, des plans d'actions d'amélioration ESG spécifiques sont élaborés pour chacun des actifs dès la phase d'acquisition. Pour chaque potentiel acquisition les investissements nécessaires à l'atteinte de la note seuil sont estimés et pris en compte dans le calcul du rendement de l'actif en considérant sa typologie et son implantation géographique. Les investissements sont évalués en identifiant les critères de la grille sur lesquels l'actif peut progresser et ainsi gagner des points jusqu'à l'atteinte de la note seuil. Dans la mesure où la stratégie du fonds est de rechercher une amélioration de la performance ESG, nous n'avons pas fixé de critère d'exclusion ESG. C'est-à-dire que nous n'avons pas fixé de note ESG minimale ou d'indicateur minimum prédéfinis limitant l'univers d'investissement initial et donc conditionnant l'acquisition d'un actif. La décision d'investissement repose sur une évaluation ESG complète et le potentiel d'amélioration (atteinte de note seuil) dans les conditions économiques compatibles avec la stratégie financière du fonds.

Une fois l'actif en portefeuille, le plan d'action ESG est inscrit dans un plan pluriannuel d'investissements. La société de gestion s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs ESG susmentionnés à l'échelle du fonds et à l'atteinte de la note seuil à moyen termes à l'échelle de chaque actif. Le déploiement et la mise à jour de ces plans d'actions font l'objet d'un suivi *a minima* annuel.

Plusieurs indicateurs, tels que l'intensité énergétique moyenne du fonds (en kWh/m<sup>2</sup>) ou la part des contrats de prestataires incluant des clauses ESG, sont également calculés en complément des évaluations ESG des actifs pour mesurer le progrès réalisé par le fonds au cours des années de gestion du portefeuille et comparer sa performance par rapport à des référentiels et benchmarks de place.

L'ensemble des outils de notations, des indicateurs, des référentiels et des benchmark utilisés sont systématiquement adaptés à la typologie et à la géographie de l'actif. A titre d'exemple :

- Pour le pilier Environnement : pour un actif de logistique situé aux Pays-Bas, son indicateur de performance énergétique sera comparé avec l'indicateur « Final energy consumption, Benelux, Average, Logistic » publié sur le site <https://index-esg.com/> (103 kWh/m<sup>2</sup> en 2024).
- Pour le pilier Social : Pour un actif situé en Espagne, son indicateur de mobilité serait comparé à la valeur de 2,5 % de places de parking équipées de bornes de recharges pour véhicules électriques (1 borne toutes les 40 places), conformément à la norme Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HE, Ahorro de energía ;
- Pour le pilier Gouvernance : Pour l'ensemble des actifs, aucun benchmark standard de Relation locataire (part des baux contenant des clauses ESG) n'existe sur la place. La société de gestion pourra donc se référer à un benchmark interne dont la valeur moyenne en Allemagne est par exemple de 32,1% de baux contenant des clauses ESG au 26/11/2024.

Les valeurs de ces indicateurs de référence sont mises à jour annuellement en fonction des données de marché disponibles.

Les éléments méthodologiques tels que la matrice de matérialité, la pondération des critères de la grille d'évaluation, le processus d'investissement, les sources des référentiels et benchmark utilisés ou encore la définition de la note seuil sont présentés dans la Méthodologie ESG disponible sur la page « Nos engagements » du site internet de la société de gestion ([https://www.advenis-reim.com/wp-content/uploads/2024/04/Methodologie\\_ESG.pdf](https://www.advenis-reim.com/wp-content/uploads/2024/04/Methodologie_ESG.pdf)).

La SCPI Eden a été labellisée ISR le 04/02/2025 par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 04/02/2025 jusqu'au 03/02/2028. Elle est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez [ici](#) pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

La prise en compte de ces enjeux extra-financiers entraîne des investissements qui, à court terme, pourraient avoir un impact sur le rendement, mais visent à assurer une meilleure valorisation des actifs et à renforcer l'attractivité locative des biens sur le long terme. La SCPI EDEN pourra, de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. L'assemblée générale extraordinaire a décidé, le 21 janvier 2025 de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statuaire. Celle-ci a fixé à 66 666 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra

contracter la société de gestion au nom de la société et l'a autorisé à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. En toutes circonstances, conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « RGAMF »), le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values sous réserve de respecter les dispositions de l'article R.214-157 3° du CMF.

La stratégie d'investissement pourra être modifiée, sur décision de la société de gestion, et fera l'objet d'un visa préalable de l'AMF, en fonction de l'évolution des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la SCPI. La société de gestion portera ces modifications à la connaissance des associés par tous moyens appropriés.

## Capital social

### Capital initial

Le capital social de constitution de la société est fixé à minimum 2 482 640 € se décomposant en 62 066 parts qui ont été souscrites le 29 août 2024 par les associés fondateurs.

Conformément à l'article L 214-86 du CMF, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « AMF »).

Les parts de ces associés fondateurs portent jouissance au premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

### Capital social et variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre, de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La société de gestion mentionne dans chaque bulletin semestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

## Augmentation du capital

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

Les associés ont, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 21 janvier 2025, autorisé la société de gestion à augmenter le capital social statutaire maximum de 10 000 000 à 100 000 000 €. Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection des opérations immobilière et d'augmentation du capital de la société est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin semestriel d'information.

A la suite de de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 21 janvier 2025, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à cent millions euros (100 000 000 €), divisé en deux millions cinq cent mille (2 500 000) parts de quarante euros (40 €) de valeur nominale chacune.

## Responsabilité des associés

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du CMF et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de leur part dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## Garantie bancaire - souscription inférieure à 15% du capital statuaire maximal

Conformément à l'article L.214-116 du CMF, le capital maximal initial fixé par les statuts, soit 10 000 000 €, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 1 500 000 €, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les nouveaux associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux termes de l'article L.214-86 du CMF, une garantie bancaire d'un montant de 4 667 970 € (quatre millions six cent soixante-sept mille neuf cent soixante-dix euros) approuvée dans ses termes par l'AMF garantissant le remboursement des associés y compris des associés fondateurs, a été délivrée par la Banque Palatine en date du 6 novembre 2024.

Cette garantie prendra effet à compter de la date d'ouverture de la souscription au public.

Elle ne pourra être mise en jeu :

- Que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO, et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- Qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la société de gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- Qu'après la remise par la SCPI à la Banque du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI et de la liste des associés avec leur nom, adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Elle sera valable jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de la tenue de l'assemblée devant statuer sur la dissolution de la SCPI et au plus tard vingt mois après la date de l'ouverture de la souscription au public. Toutefois cette garantie deviendra caduque dès que, dans un délai de moins d'un an à compter de l'ouverture de la souscription au public, le capital social atteindra 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

## Règles d'évaluation des actifs

Dès lors que la SCPI acquiert des actifs immobiliers en direct, ces derniers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par un expert externe en évaluation. Les actifs immobiliers sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion à leur valeur de marché telle que communiquée par l'expert externe en évaluation. -

Les actifs immobiliers acquis indirectement par la SCPI sont évalués à leur valeur de marché, hors taxes et hors droits. Cette évaluation se fait sur la base de valeurs déterminées par l'expert externe en évaluation de la société qui en est directement propriétaire (si elle en a désigné un) ou l'expert de la Société (si la société propriétaire n'en a pas désigné) sous le contrôle de la Société de Gestion. Cette valeur de marché s'apprécie en utilisant dans le cas général une méthode de cashflows actualisés ou de capitalisation du revenu, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, le cas échéant à une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur. La valeur peut également tenir compte des conditions juridiques et financières de l'occupation de l'actif, de la qualité du ou des occupants de l'actif, de la valeur du bien libre ou de l'évolution du marché immobilier.

Les actifs immobiliers difficiles à évaluer (immeubles en cours de construction, immeubles en développement, immeubles en redéveloppement) sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation, de laquelle il convient de déduire le montant restant à décaisser dans le cadre des travaux en cours.

## Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naîtrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents. Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

# CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

## Parts sociales

### Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 40 € de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission.

### Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur les registres de la société.

Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

Les statuts peuvent prévoir différentes catégories de parts dans les conditions qu'ils fixent et selon les prescriptions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions du CMF, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société :

- La valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

Conformément à l'article 422-234 du RGAMF, chaque immeuble fera l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise sera actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

- La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- Amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- Assurer l'égalité entre les associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la société de gestion, par la modification de la date de jouissance des parts.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du CMF. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

## Modalités de souscription et de versement

### Restrictions à l'égard des « U.S. PERSON »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « US Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI devront justifier, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « US Persons ».

Tout associé doit informer immédiatement la société de gestion de la SCPI s'il devient une « US Person ».

Elle pourra imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « US Person » ou (ii) au transfert des parts à une « US Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues.

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression « US Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ;

(b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « US Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « US Person » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « US Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'US Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 01 (a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts

### Restriction applicable aux ressortissants ou résidents russes et biélorusses

Compte tenu des dispositions du règlement UE N° 833/2014 et du règlement 398/2022 du 9 mars 2022, la souscription des parts de la SCPI est interdite à tout ressortissant russe ou biélorusse, à toute personne physique résidant en Russie ou en Biélorussie ou à toute personne morale, toute entité ou tout organisme établi en Russie ou en Biélorussie sauf aux ressortissants d'un État membre et aux personnes physiques titulaires d'un titre de séjour temporaire ou permanent dans un État membre.

### Obligations relatives à la loi FATCA

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur les informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le gouvernement de la République Française et le gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 Novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

La société de gestion se réserve le droit de refuser une souscription qui ne satisferait pas plus globalement aux obligations légales et réglementaires.

### Dossier remis à tout souscripteur

Préalablement à la souscription, chaque souscripteur reçoit sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, un dossier de souscription composé des documents suivants :

- La dernière version des statuts mis à jour de la SCPI,
- La note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'AMF,
- Le dernier document d'information clé,
- Le dernier rapport annuel dès sa parution,
- Le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription,
- Un bulletin de souscription en 2 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

## Modalités de versement

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la société de gestion, étant précisé que la Société de gestion se réserve le droit de refuser un dossier de souscription qui ne serait pas complet et conforme et/ou qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires applicables.

**Minimum de souscription :** 20 parts sociales lors de la première souscription puis 1 part sociale à l'occasion d'une nouvelle souscription.

## Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions sont reçues par l'intermédiaire des distributeurs autorisés au siège de la SCPI EDEN à l'adresse suivante : 52 rue de Bassano – 75008 Paris. Les souscriptions sont reçues sous format écrit en ce inclus les bulletins de souscription signés électroniquement. Les bulletins de souscription pourront être saisis sous forme dématérialisée au travers de toute application dédiée à cet effet.

Les versements sont reçus au siège de la SCPI EDEN.

## Information sur la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des actionnaires

La société de gestion s'assure que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède.

A ce titre, la société de gestion a veillé à mettre en place des règles et des procédures visant à assurer le respect de ce principe notamment dans le traitement des bulletins de souscription mais également des ordres de retrait des associés de la SCPI. L'essentiel de ces règles et procédures sont décrites dans la présente note d'information.

La société de gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la Société, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la réglementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

La commission de souscription est réduite dans l'hypothèse d'une souscription par un investisseur client professionnel par nature ou par taille. La société de gestion veille à ce que ce traitement préférentiel soit inscrit dans son registre des conflits d'intérêts dans les cas où il existe des liens juridiques ou économiques entre l'investisseur professionnel et la SCPI EDEN. Cette différenciation devra être compatible avec l'intérêt global de la SCPI gérée par la société de gestion.

## Date d'entrée en jouissance

A compter de l'ouverture au public, la date de jouissance est fixée au premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.

## Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public

### Détail des conditions de la première souscription ouverte au public

- Valeur nominale des parts : 40€
- Prime d'émission : 10€\*



- **Prix de souscription : 50€**

\* dont 0 euro de commission de souscription.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

## AVERTISSEMENT À L'ATTENTION DES SOUSCRIPTEURS

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'AMF et au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours calendaires après l'ouverture de la souscription au public, les premiers souscripteurs dits « parts sponsors » pourront souscrire à un prix de souscription, prime d'émission incluse, de 47,5 euros par part au lieu du prix de souscription de 50 euros qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite. Cette réduction correspond à une prime d'émission réduite 10 euros à 7,5 euros. Les souscripteurs de ces parts dites « parts sponsors » seront informés de l'inaliénabilité pendant une période de trois (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 », à savoir tous souscripteurs souscrivant dans les 90 jours à compter de l'ouverture au public à la suite de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

## Date d'ouverture de la souscription

La souscription est ouverte depuis le 5 décembre 2024.

# MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- Le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la société de gestion).
- Se substituant au retrait, dans le cas du blocage des retraits dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- La vente directe de ses parts (cession directe de l'associé) sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La société ne garantit ni la revente des parts, ni le retrait, ni la cession.

Par ailleurs, il est ici précisé que la société de gestion se réserve la possibilité de ne pas agréer les U.S. Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers et les ressortissants ou résidents russes et biélorusses.

## Retrait des associés

### Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la société de gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la société peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement », dans l'objectif de contribuer à la fluidité du marché des parts, sur autorisation de l'assemblée générale. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés après avis motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée.

### Modalité de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société de gestion et être accompagnée du certificat représentatif des parts objet du retrait.



Pour être valable, les demandes de retraits doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent comporter les caractéristiques et pièces justificatives suivantes :

- L'identité et la signature du donneur d'ordre
- Le nombre de parts concernées par le retrait
- Une pièce d'identité du donneur d'ordre
- Un IBAN sur lequel les fonds seront versés

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.

## Prix du retrait

Une demande de retrait doit être compensée par des demandes de souscription.

La société rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises qui est de 0€. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation aux retrayants à compter de la confrontation des parts.

Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait. Il est équivalent au prix de souscription auquel une commission de retrait de parts peut s'appliquer comme définit au chapitre III « Frais ».

Au sens de l'article 422-219 du Règlement Général de l'AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent article, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

Cette information est contenue dans la lettre ou l'envoi recommandé électronique de notification.

## Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

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

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

## Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital

### i) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du CMF

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du CMF, 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.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du RGAMF constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

## ii) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

En application des statuts et conformément au paragraphe 2 du 3. de l'Introduction intitulé « Capital social et variabilité du capital », la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, 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 :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du CMF, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie au paragraphe « Confrontation et prix d'exécution » ci-dessous.

## Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir 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, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du CMF.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du CMF, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- La fixation d'un prix de souscription conforme à la réglementation ;
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

## Dispositions relatives aux cessions

### Cession directe

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La société de gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la société de gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société. Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 du Code civil. Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Les cessions ne peuvent être réalisées sur des parts nanties qu'après réception par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion :

- De l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;
- De la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %).

La transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

## Registre des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en application de l'article L.214-93-II du CMF, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'Article 8 des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait.

Tout associé peut adresser à la société de gestion Advenis REIM, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts, et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires mis à la disposition des associés et des souscripteurs.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. À la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé de douze mois maximums sur demande expresse de l'associé.

## Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF. Ils doivent notamment indiquer :

- Le nombre de parts concernées ;
- La mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- La durée de validité pour les ordres d'achat ;
- Le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- Les droits d'enregistrement (actuellement 5 %) à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6 % TTI, tel que stipulé au chapitre III « Frais » ci-après, le prix d'exécution au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe ci-après « Couverture des ordres d'achat », du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la société de gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

### Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la société de gestion Advenis REIM ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Les ordres doivent être transmis par :

- Lettre avec avis de réception,
- E-mail avec envoi d'un accusé de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

### Couverture des ordres d'achat

La couverture des ordres d'achat est égale au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'octroi de cette couverture, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte.

Les fonds sont déposés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

### Modification d'un ordre

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF DOC 2019-04 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- Augmente son prix limite s'il s'agit d'un ordre de vente ou le diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- Augmente la quantité de parts concernées,
- Modifie le sens de son ordre.

### Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives :

- Au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres ;
- Au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution ;

sont disponibles sur simple appel téléphonique au 01 78 09 88 34, et sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) où ces informations seront disponibles en permanence.

### Confrontation et prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi. À limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (site, [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) téléphone 01 78 09 88 34). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La société de gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence trimestrielle, étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16 heures. En cas de jeudi férié, la confrontation est reportée au dernier jour ouvré précédant.

Pour participer à la confrontation le jeudi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille, le mercredi à 15 heures, et avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique excepté dans le cas d'un règlement par chèque de banque.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, la société de gestion Advenis REIM portera cette modification à la connaissance des anciens donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, 6 jours au moins avant la date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel et du site internet [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) dans les mêmes délais.

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

#### Blocage du marché des parts

- Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

- Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## Dispositions générales applicables aux retraits, cessions

### Registre des associés et des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

## Délai de jouissance des parts en cas de cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- Pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés.
- Pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

## Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

# FRAIS

## Répartition des frais entre la SCPI et la société de gestion

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel exposé pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La SCPI EDEN règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, honoraires des intermédiaires, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, honoraires et frais des commissaires aux comptes, honoraires et frais de l'expert externe en évaluation, honoraires et frais du dépositaire, honoraires des experts comptables, frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la SCPI (en particulier les frais de labellisation ou de mise aux normes), frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la société (en particulier les honoraires à verser à des commercialisateurs au titre de la location et de la relocation des immeubles vacants), frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, rémunération le cas échéant du conseil de surveillance, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux et de procédure, frais de la garantie bancaire, ainsi que toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

## Rémunération de la société de gestion

Pour assurer ses missions, la société de gestion percevra une rémunération sous forme de commissions statutaires définies ci-dessous :

**1° Une commission de souscription** au titre de la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.

À ce titre la société de gestion percevra un forfait de 0 % TTI du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

**2° Une commission de gestion** perçue par la société 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 bureaux et de personnel nécessaires 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.

Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre de cette même année. Par la suite, la rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

La SCPI supporte et paie directement tous les autres frais (cf Répartition des frais entre la SCPI et la société de gestion) :

**3° 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,
- À 4 % TTI maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

**4° 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.

Le choix du prestataire est réalisé et encadré conformément à la procédure de sélection des prestataires, afin de prévenir une situation de conflits d'intérêts. Ces honoraires ne sont pas inclus dans la commission de gestion, et sont acquittés par la SCPI.

**5° 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.

#### **6° Une commission de retrait de parts**

La société de gestion prélèvera une commission de 5 % HT (soit 6% TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans révolus.

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

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.



# FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Régime des assemblées

### Assemblées générales

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

### Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion, ou, à défaut :

- Par un commissaire aux comptes ;
- Par le conseil de surveillance ;
- Par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (ci-après « BALO »), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, ou par des moyens de communication électronique.

Les réunions se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu. Les lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

Les associés reçoivent avec cette convocation la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire annuelle :

- Les comptes et l'annexe de l'exercice ;
- Les rapports de la société de gestion, du commissaire aux comptes et du conseil de surveillance ;
- Le texte des projets de résolutions.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception par voie électronique 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 11 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause la société de gestion invitera l'usufruitier non votant ou le nu-propriétaire non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication du nom du mandataire, le président de l'assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du conseil de surveillance, la société de gestion s'abstient de tout vote au titre des parts dont elle serait éventuellement propriétaire en revanche les votes émis par la société de gestion, en qualité de président de l'assemblée comme il est dit aux présentes ne sont soumis à aucune restriction.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la société de gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## Organisation

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion : à défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

## Assemblée générale ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats. Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme l'expert externe en évaluation après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'Article 14 des statuts.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle autorisera la société de gestion à contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du CMF.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### **Assemblée générale extraordinaire**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- Fixer les conditions des augmentations de capital ;
- Constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### **Consultation écrite des associés**

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.

## Répartition des résultats

### Décision d'affectation

Le résultat est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

En cours d'exercice et avant approbation des comptes, la société de gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

### Provisions pour gros travaux

Les gros entretiens concernent les travaux plus importants que l'entretien courant. Ils ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables 2016-03, la dotation annuelle à la provision pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien estimée pour chaque immeuble.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

Les dépenses de gros entretien de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence de montant provisionné.

## Dispositions légales

### Conventions particulières

Toute convention intervenante entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout associé de cette dernière (Article L.214-106 du CMF), doit apparaître sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes et être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion conformément aux dispositions du chapitre « Modalités de sortie » de la présente note d'information.

La société de gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la société de gestion.

### Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L314-1 et suivants du CMF.

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code.

La publicité est soumise aux dispositions du RGAMF, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- La dénomination sociale de la société ;
- La référence du B.A.L.O. dans lequel la notice a été publiée ;

- Le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité.

## Régime fiscal des associés

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises applicables au 1er janvier 2024, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs associés, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement passibles, soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI (art. 239 septies CGI).

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. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier localisé en Europe, il convient de préciser les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Si la SCPI est amenée à investir dans des biens immobiliers localisés dans la zone OCDE mais hors de l'Europe, il conviendra d'analyser la situation fiscale propre pour chaque investissement en apportant une explication aux associés.

Par ailleurs, il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux associés résidents de France 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.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes en France.

## Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne

### Imposition des revenus immobiliers en Europe

En vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI EDEN vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (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 de ces pays.

### Imposition des revenus immobiliers de source européenne en France

#### Personnes physiques

Les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition des revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

En effet, les conventions fiscales signées avec les pays dans lesquels la SCPI EDEN vise à constituer un portefeuille immobilier prévoient généralement :

- Que les revenus immobiliers de source européenne sont exonérés d'impôt sur le revenu en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable, selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, aux autres revenus imposés en France, ou ;
- Que les revenus immobiliers de source européenne sont également imposés en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers. Ces revenus seront donc taxés suivants les règles françaises, avec imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français sur ces mêmes revenus ou à l'impôt étranger dans la limite de l'impôt français sur ces mêmes revenus.

#### Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

En pratique, en l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés français, les méthodes d'élimination des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la France et les pays dans lesquels la SCPI EDEN vise à

constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus immobiliers de source européenne d'impôt sur les sociétés français entre les mains des associés personnes morales de la SCPI.

Les modalités effectives d'imposition doivent cependant être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale.

## **Fiscalité des revenus et des plus-values de source française**

### **Revenus locatifs**

#### **Personnes physiques**

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers sous réserve que l'immeuble soit donné en location nue.

Les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers brut, représentatifs de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Le régime fiscal du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt pour investissements locatifs, sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles. Une fois exercée, l'option est globale et s'applique obligatoirement pour une période de trois ans durant laquelle elle est irrévocable.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

#### **Personnes morales**

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale (sous réserve que ces revenus n'excèdent pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent), le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés intégreront la quote-part de résultat calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (28 % dans la limite de 500 000 € de bénéfice imposable et 31 % au-delà pour les exercices ouverts au 1er janvier 2018 qui sera réduit à 25 % à compter de 2022) et sous certaines conditions au taux réduit de 15 % jusqu'à 38 120 € de bénéfice imposable.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du CGI, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du CGI.

### **Revenus financiers**

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

Il est à noter que les associés sont imposés sur les revenus perçus par la SCPI, et non pas sur les revenus effectivement distribués aux associés.

#### **Personnes physiques**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les intérêts et dividendes font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % ; soit une taxation globale de 30 % sur le montant brut de ces revenus financiers.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau).

Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40 % sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la Contribution Sociale Généralisée (ci-après « CSG ») est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Cette option est globale et portera alors sur l'ensemble des revenus financiers et plus-values de cessions de valeurs mobilières perçus par le contribuable au titre de l'année d'option.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (ci-après « PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 %. L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (prélèvement forfaitaire unique ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué. Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- À 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et
- 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le prélèvement forfaitaire non libératoire sur les dividendes et
- À respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

### Personnes morales

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du CGI, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du CGI.

## Plus-values sur cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières.

### Personnes physiques

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur les revenus et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux) du montant brut de la plus-value. Les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables.

Toutefois ces abattements pour durée de détention sont maintenus pour les plus-values de cession de valeurs mobilières acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à condition que le contribuable ait opté pour l'imposition selon le barème progressif. Cette option est globale et portera alors sur l'ensemble des revenus financiers et plus-values de cessions de valeurs mobilières perçus par le contribuable au titre de l'année d'option.

### Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du CGI.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

## Plus-values immobilières

### Personnes physiques

#### Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, s'applique aux plus-values en cas de cession par un associé de parts de la SCPI dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 ainsi qu'il suit :

- 0 % pour les cinq premières années de détention,



- 6 % pour chaque année de détention entre la sixième et la vingt-et-unième année,
- 4 % entre la vingt-et-unième et la vingt-deuxième.

En pratique, l'exonération est donc acquise après vingt-deux ans de détention des parts.

L'abattement en matière de prélèvements sociaux est calculé différemment :

- 0 % pour les cinq premières années de détention,
- 1,65 % entre la sixième année et la vingt-et-unième année,
- 1,6 % la vingt-deuxième année,
- 9 % entre la vingt-deuxième et la trentième année.

L'exonération est donc acquise après trente années de détention des parts. Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,20 %, s'ajoutent également au taux d'imposition.

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession de l'immeuble est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

#### **Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI**

Dans le cas des cessions d'immeubles de la société, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération ;
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition ;
- des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cession de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la société de gestion en informerait les associés par le biais du bulletin d'information.

#### **Personnes morales**

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du CGI.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

#### **Prélèvements sociaux**

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de 17,2 % du montant brut des revenus et plus-values se décomposant comme suit :

- La Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,9 % ;
- La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 % ;

- Le prélèvement social de 4,5 % ;
- La contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3 % ;
- La contribution de Revenu de Solidarité Active (RSA), au taux de 2 %.

Seules les personnes physiques sont assujetties aux prélèvements sociaux.

En ce qui concerne les revenus immobiliers en Europe, l'administration fiscale estime de façon générale que les prélèvements sociaux sont des « impôts sur les revenus » et qu'ils entrent dans le champ d'application des conventions fiscales. Par conséquent, ces prélèvements sont couverts par les stipulations des conventions fiscales visant à éliminer les doubles impositions sauf disposition spécifique contraire.

Les modalités effectives d'assujettissement aux prélèvements sociaux des revenus immobiliers en Europe devront être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale.

### **Impôts sur la fortune immobilière (« IFI »)**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France ou hors de France excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée des parts de SCPI à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> janvier. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du CGI.

À compter de 2018, des dispositions spécifiques de déduction ont été prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux auxquelles l'investisseur devra se référer.

Lorsque la valeur vénale du patrimoine taxable est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent. Ce plafonnement ne s'applique pas aux dettes dont le redevable justifie qu'elles n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI pour la valeur des parts en pleine propriété. Dans l'hypothèse d'un démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier selon le barème forfaitaire prévu à l'article 669 du code général des impôts.

S'agissant des modalités déclaratives, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration des revenus.

## **Modalités d'information**

L'information des associés est assurée conformément aux dispositions de l'article 422-226 du RGAMF. Notamment la note d'information visée par l'AMF, les statuts, le document d'informations clés, le bulletin de souscription, le rapport annuel et le dernier bulletin semestriel sont remis préalablement au souscripteur. La société peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite société, à condition que la société ait préalablement recueillie par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R.214-137 du CMF.

### **Rapport annuel**

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

### **Bulletin d'information**

Un bulletin d'information est disponible sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) dans les 45 jours suivants la fin du semestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, semestre après semestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. L'AMF par l'instruction 2019-04 du 13 mars 2019, a modifié les conditions

d'application de l'obligation d'information des associés en imposant aux sociétés de gestion de SCPI de ne réaliser que deux bulletins semestriels et non plus quatre bulletins trimestriels. La société de gestion Advenis REIM a décidé de poursuivre sa communication trimestrielle pour la SCPI EDEN afin d'informer plus régulièrement les associés de ses évolutions.

# ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

## La société

**Dénomination sociale** : EDEN

**Nationalité** : Française

**Siège social** : 52 rue de Bassano – 75008 Paris

**Forme** : la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214- 24 et suivants ainsi que L.214-86 et suivants du CMF fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-98, D.214.32 et suivants ainsi que R.214-130 et suivants du CMF, et par tous les textes subséquents et ses statuts

**Statuts** : Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris

**Objet social** : acquisition, directe et/ou indirecte, et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

**Durée de la société** : 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés

**Registre du Commerce et des sociétés** : Paris n° 934 638 081

**Exercice social** : du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

**Capital initial** : 2 482 640 €

**Capital statutaire maximum** : 100 000 000 €

## Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance, composé d'au moins 7 associés et de maximum 10 membres, est chargé d'assister la société de gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire, par mandat impératif des associés pour une durée de 3 ans.

Avant l'assemblée générale ordinaire désignant les membres, la société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés.

Tout associé peut faire acte de candidature au conseil de surveillance à la condition de détenir un minimum de 400 parts et s'engager à conserver ce minimum de parts durant toute la durée du mandat.

Le règlement intérieur du conseil de surveillance définit les modalités d'application des dispositions relatives à la composition, aux missions et au fonctionnement du conseil de surveillance. La mise à disposition d'un exemplaire du règlement intérieur est réalisée sur simple demande adressée à la société de gestion.

Pour la formation du premier conseil de surveillance, les membres sont choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale en date du 29 août 2024 :

- La société 3JCA, représentée par M. Jean-Jacques VIGOUROUX
- Mme Florence BEDET
- Mme Estelle BILLI
- La société CHORA INVEST, représentée par M. Romain BESANCON

- Mme Catherine CORNEGLIA
- Mme Elodie GILLET
- La société LA FINANCIERE DE L'EMPIRE, représentée par M. Eric BOUHANA
- M. Fabrice LOCH
- M. Dominique PLOUX
- Mme Claire Lise VILLARD

Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## Autres acteurs

### Administration de la société

La gestion de EDEN est assurée statutairement par la société Advenis REIM.

**Date d'immatriculation** : 21 novembre 2017

**Siège social** : 52 rue de Bassano – 75008 Paris

**Forme juridique** : société par actions simplifiée

**Capital** : 3 561 000 €

**Registre du Commerce et des sociétés** : Paris n° 833 409 899

**Agrément de l'AMF en qualité de société de gestion de Portefeuille** : n° GP18000011 en date du 29 juin 2018

**Répartition du capital** :

Dénomination sociale et SIRET	Répartition en nombre d'actions	Répartition en %	Répartition en % des droits de vote	Répartition en nombre d'actions
Advenis SIRET 402002687	35 610	100 %	100 %	Paris
<b>Total</b>		<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	

### Objet social :

La société a pour objet à titre principal :

- La gestion de FIA immobiliers de type SCPI dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF,
- Le conseil en investissements dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Au titre des services connexes, elle pourra exercer :

- La fourniture de tous travaux comptables, informatiques, administratifs, financiers,
- La commercialisation de tout produit et instrument financier,
- La participation directe et indirecte à toutes opérations se rattachant à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, fusion, association ou autrement en France ou à l'étranger,
- Et généralement la participation à toutes opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement en totalité soit en partie à l'objet similaire ou connexe.

### Conseil d'administration :

- Président de la société et du conseil d'administration : Monsieur Rodolphe MANASTERSKI,
- Administrateur : Monsieur Stéphane AMINE,
- Administrateur : Monsieur Jean-François CHAURY.

### Direction de la société :

- Président du conseil d'administration : Monsieur Rodolphe MANASTERSKI,

- Directeur Général : Monsieur Jean-François CHAURY.

Conformément à l'article L214-24-44 du CMF, les sociétés civiles de placements immobiliers et leurs sociétés de gestion agissent de façon indépendante et dans le seul intérêt des porteurs de parts. Elles présentent des garanties suffisantes en ce qui concerne leur organisation, leurs moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants.

La société de gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des dirigeants. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle résultant de toutes activités en matière immobilière notamment sans que la liste soit limitative ou exhaustive, l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à cette activité.

## Dépositaire

CACEIS Bank, 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692 024 722, représentée par Monsieur Jean-Pierre MICHALOWSKI.

En vertu de l'article L214-24-8 du CMF et dans les conditions fixées par les articles 323-23 et suivants du RGAMF, le dépositaire veille :

- À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de FIA, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA. Le dépositaire à qui est confiée la garde des actifs d'un FIA :
  - Assure, dans les conditions fixées par le RGAMF, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
  - Pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété du FIA et en tient le registre.

Le dépositaire :

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par le FIA ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA ;
- S'assure que le calcul de la valeur des parts du FIA est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA ;
- Exécute les instructions du FIA ou de sa société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA ;
- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du FIA, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits du FIA reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA.

## Commissaires aux comptes

Est nommé en qualité de premier commissaire aux comptes de la société pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030 :

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 672 006 483, représentée par Madame Mathilde HAUSWIRTH.

## Expert externe en évaluation

Est nommé en qualité d'expert externe en évaluation, pour une durée de cinq années, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 :

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, 167 Quai de la Bataille Stalingrad – 92867 Issy les Moulineaux immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 327 657 169, représentée par Monsieur Jean-Claude DUBOIS.

Conformément à l'article L.214-24-15 du CMF et l'article 421-28 du RGAMF, la société est tenue de désigner un expert externe en évaluation indépendant, dont la mission consiste à déterminer la valeur vénale des immeubles à l'actif de la SCPI par une expertise réalisée au minimum une fois tous les cinq ans, et à actualiser cette valeur vénale chaque année.

L'expert externe en évaluation réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations, à savoir :

- Du rapport Barthès de Ruyter ;
- De la Charte de l'expertise en évaluation 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).

La méthodologie retenue est celle de la méthode par comparaison et de la méthode par le revenu.

## Information

**Adresse :** ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT - 52 rue de Bassano - 75008 Paris

**Tél :** 01 78 09 88 34

**Site Internet :** [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

La personne assurant la responsabilité de la note d'information et en étant la signataire est : ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Représentée par Jean-François CHAURY.

### Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'AMF a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n° 24-28 en date du 26 novembre 2024. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Note d'information mise à jour en date du 28 février 2025

## ANNEXE 2 SFDR - CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Modèle d'information précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa du règlement (UE) 2020/852.

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

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



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

Nom du produit : SCPI EDEN

Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004519

### Objectif d'investissement durable

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

☐ Oui

☒ Non

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

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

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

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

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

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

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

☐ avec un objectif social

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

### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

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

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

Le fond Eden ne dispose pas d'indice de référence.



### **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesure l'atteinte de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité retenus pour chacune des caractéristiques présentées ci-dessus sont les suivants :

#### Indicateurs environnementaux :

- Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale.
- Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes.
- Part des actifs couverts par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique.
- Part des actifs utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes.

#### Indicateurs sociaux :

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

#### Indicateurs de gouvernance :

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

### **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il 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.

### **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

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.

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

N/A

- **Dans quelle mesure les investissements durables sont-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 taxinomie 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'UE.

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 Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



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.

## Ce produit financier tient-il compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité ?

Oui

☒ Non

La SCPI Eden ne prend pas en considération les principales incidences sur les facteurs de durabilité, conformément à l'annexe 1, tableau 1 du règlement (UE) 2022/1288. Elles seront prises en compte dès 2025.



La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

## Quelle est la stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La stratégie d'investissement de la SCPI EDEN est de constituer et détenir sur le long terme un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs à fort potentiel de croissance, de typologies variées (commerces, bureaux, résidentiel...) et localisés en Europe, en dehors de la France.

Cette stratégie d'investissement intègre une composante extra-financière déployée dès l'acquisition des actifs, puis de manière continue tout au long de la période de détention des actifs, jusqu'à leur arbitrage. Le fonds suit une approche Best-in-Progress qui consiste en une amélioration durable et significative des performances ESG des actifs à moyen terme.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

La SCPI EDEN ne pratique pas de politique d'exclusion liée à la composante extra-financière qu'elle cultive.

- **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement est de 0%.

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des**

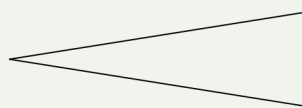


**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

## Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La SCPI EDEN a pour objectif la constitution et la détention active d'un portefeuille d'actifs de typologies variées basés en Europe. 90 % des actifs au minimum viseront à répondre aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI.

Investissements



#1 Alignés sur les caractéristiques E/S 100 %

#2 Autres liquidité 0 %

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.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



### Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Non applicable.

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

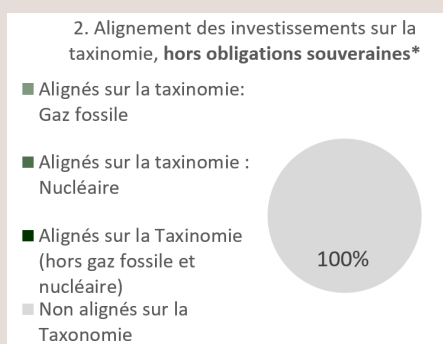
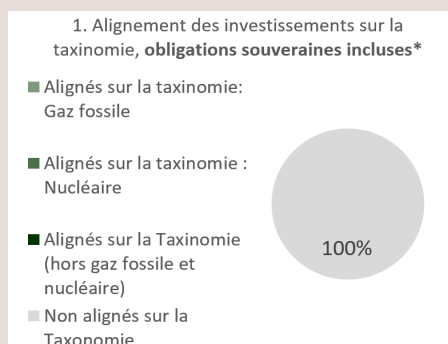
La SCPI EDEN ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

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

☐ Oui : ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal 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.



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

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



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 taxonomie de l'UE.

Pour être conforme à la taxonomie 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.



### Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie 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 est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

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



### Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-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.



### Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La société de gestion n'a pas désigné d'indice de référence au sens du règlement SFDR. Pour suivre la performance du fonds EDEN et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place une grille d'évaluation ESG permettant d'obtenir un score ESG noté sur 100. Ce score est ensuite comparé à une note seuil au sens du label ISR qui permet de déterminer si la stratégie de gestion des actifs suit une approche « Best-in-class » ou « Best-in-progress ».

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

N/A

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

N/A

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

N/A

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

N/A



### Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ? De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

Des informations plus spécifiques sur le produit sont disponibles sur le site internet de la société de gestion rubrique « documentation » : [Advenis REIM \(advenis-reim.com\)](https://advenis-reim.com).

**Avertissement :**

Advenis REIM vous informe qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont prises en compte dans ses propres processus. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers du fonds tel que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

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. Advenis REIM : S.A.S au capital de 3 561 000, 00 €, 52 rue de Bassano, 75008 Paris. RCS Paris 833 409 899. Agrément AMF n° GP 18000011 du 29 juin 2018.

Document à caractère non publicitaire - Date de dernière mise à jour : 28/02/2025



**Advenis Real Estate Investment Management**

52 rue de Bassano – 75008 Paris Tél. : 01 78 09 88 34

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

Agrément AMF n° GP 18000011

S.A.S. au capital de 3 561 000 € / RCS Paris n° 934 638 081

Visa SCPI. n° 24-28 en date du 26 novembre 2024

Dépositaire : CACEIS Bank