

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit	Eden
Visa SCPI	N° 24-28 en date du 26 novembre 2024
Initiateur du DIC PRIIP	Advenis Real Estate Investment Management (REIM)
Agrément AMF	n° GP 18000011
Adresse	52 rue de Bassano 75008 Paris
Site internet	www.advenis-reim.com
Contact	Appelez le 01 78 09 88 34 pour de plus amples informations (e-mail : contact.associes@advenis.com)
Autorité compétente	Autorité des Marchés Financiers (AMF), 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
Date de la dernière révision	Chiffres au 31/12/2025
Date de publication	20/04/2026

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type de produit : Société Civile De Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Objectifs du produit : La SCPI Eden a pour objectif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif diversifié constitué, 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, situés sur le continent européen (25 % maximum situés en Allemagne et 15 % maximum dans chacun des pays suivants : Espagne, Portugal et Italie) et exceptionnellement dans d'autres pays de l'OCDE. Sa stratégie est d'investir de manière la plus diversifiée possible dans des actifs immobiliers à fort potentiel de croissance lié soit à l'environnement économique du pays considéré, soit à la croissance d'une classe d'actif en particulier et de son écosystème et dans des actifs en transformation permettant si possible d'améliorer leurs performances énergétiques. La SCPI suit une stratégie dite « Best- in-progress » d'un point de vue ESG (Environnement, Social, Gouvernance), elle vise l'amélioration globale de ses performances ESG. Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans les rubriques « Fiscalité des revenus » et « Régime fiscal des associés » de la note d'information accessible sur le site www.advenis-reim.com.

La SCPI peut recourir à l'endettement. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Utiliser un effet de levier amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.

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.

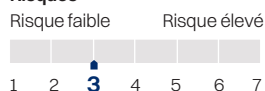
Nom du dépositaire : CACEIS Bank

Informations complémentaires : La documentation légale (Note d'information et statuts qui communiquent des informations plus détaillées du produit, en particulier le dernier prix des parts), le dernier rapport annuel et les derniers bulletins semestriels de la SCPI, (documents en français), sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet www.advenis-reim.com / Nos solutions / SCPI Eden / Documentation.

Type d'investisseur : Ce produit, comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi, est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier d'un placement à long terme (8 ans minimum), dans une optique de diversification du patrimoine. Pour déterminer le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, l'investisseur doit tenir compte de sa situation personnelle (patrimoine, durée recommandée de placement, etc.), mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent Il n'est dans tous les cas pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US

⚠️ Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Risques



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) :

Risque de liquidité. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risque de change : 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.

Autres risques : Risque de change, risque de gestion discrétionnaire, risques de durabilité, risque de valorisation des actifs.

Scénarios de performance

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable listés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice composite EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France 10 % au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. L'actualisation de ces scénarios avec le dernier indice mensuel publié est disponible sur le site www.advenis-reim.com / Nos solutions / SCPI Eden / Documentation.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Ce type de scénario s'est produit lors des crises immobilières entre 1990 et 1993 et entre 2007 et 2008.

Période de détention recommandée : 8 années Investissement de 10 000€	Calculs réalisés au 31/01/2026	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Scénario Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de Tension	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	8 530 €	7 560 €
	Rendement annuel moyen	-14,70 %	-3,44%
Scénario Défavorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	8 930 €	9 410 €
	Rendement annuel moyen	-10,70 %	-0,76 %
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 850 €	15 000 €
	Rendement annuel moyen	-1,50 %	5,20 %
Scénario Favorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	10 270 €	15 980 €
	Rendement annuel moyen	2,70 %	6,03 %

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, y compris les frais d'exploitation immobilière, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période recommandée de 8 ans. Par ailleurs le rachat des parts n'est pas garanti.

Que se passe-t-il si Advenis REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Advenis REIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'AMF qui doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.

En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- Que pour l'autre période de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 euros sont investis.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 €	si vous sortez après 1 an	si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	1 213 €	9 142 €
Incidence des coûts annuels *	12,13 %	6,45 %

* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 11,65 % avant déduction des coûts et de 5,20 % après cette déduction.

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique l'incidence en euros des différents types de coûts pour 10 000 € investis si vous sortez après une année.

Incidence des coûts annuels		si vous sortez après 1 an
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		
Coûts d'entrée	Nous ne facturons pas de coût d'entrée.	0 €
Coûts de sortie	Ces coûts s'appliquent uniquement en cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans révolus.	600 €
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,11 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur la moyenne des coûts prévisionnels des 3 premières années.	111 €
Coûts de transaction	5,02 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	502 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats ou commissions d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats ni aucune commission d'intéressement n'existent pour ce produit.	0 €

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 ans.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. À condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait renseignée dans la Note d'information et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion. Les opérations de rachat sont effectuées mensuellement. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a également la possibilité de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues. Enfin, à défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande. Advenis REIM perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme compte tenu de la nature immobilière du sous-jacent. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée (8 ans) est susceptible de pénaliser l'investisseur qui cède ses parts.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :

- en utilisant le formulaire contact sur le site www.advenis-reim.com ;
- ou par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ;
- ou par courrier électronique à reclamation.associes@advenis.com ;
- ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

La procédure de réclamation est disponible sur le site internet de la société de gestion : www.advenis-reim.com/mentions-legales.

Autres informations pertinentes

Aller plus loin

Si un différend persiste, vous pouvez vous adresser gratuitement au médiateur de l'Autorité des marchés financiers : 1. Par courrier adressé à : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse 75082 Paris Cedex 2 ou ; 2. Depuis le formulaire électronique accessible sur le site Internet de l'AMF : www.amf-france.org.

La documentation légale à consulter au moment de la souscription (la Note d'information et statuts, le dernier rapport annuel comprenant les informations relatives aux performances passées du fonds et les derniers bulletins d'information de la SCPI) sont accessibles sur le site www.advenis-reim.com / Nos solutions / SCPI Eden / Documentation.

Démarche ISR

La SCPI Eden suit des objectifs ESG spécifiques et met en place une notation ESG dans ses processus d'investissement et de gestion. Dans le cadre de son approche « best-in-progress », elle vise l'amélioration globale de son score ESG (pour aller plus loin, nous vous invitons à consulter sur le site www.advenis-reim.com la page documentation dédiée aux documents réglementaires et ISR du fonds). La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du fonds tels que décrits dans sa Note d'information. Le label ISR de la SCPI Eden a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 04/02/2025 jusqu'au 03/02/2028. La SCPI est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure SFDR. 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.