



ANNEXE PÉRIODIQUE SFDR

ANNEXE PERIODIQUE SFDR

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

Nom du produit : SCPI EDEN

Identifiant de l'entité juridique : FR001400SCNO

Objectif d'investissement durable

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.

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

Oui

Non

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

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

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

avec un objectif environnemental dans des activités économiques 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

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

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

avec un objectif social

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



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

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

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

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

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

Le premier et seul actif du fonds Eden ayant été acquis le 30 décembre 2024, nous ne pourrions prouver l'atteinte des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier qu'à partir de 2026 sur l'année 2025.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

Les résultats de chaque indicateur sont basés sur les performances du seul actif détenu par le fonds au 31 décembre 2024.

Performance des indicateurs environnementaux 2024 :

- Consommations énergétiques : 130,33 kWhEF/m²/an *.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 38,69 kgCO₂e/m²/an *.
- Part des actifs couverts par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique: 0%.
- Part des actifs utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 100 %.

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

Performance des indicateurs sociaux 2024 :

- Part des actifs disposant de bornes IRVE : 100 %.
- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure , a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur : 0 %.

Performance des indicateurs de gouvernance 2024 :

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

...et par rapport aux périodes précédentes?

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

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

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

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

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

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

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

N/A

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

N/A

La 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'Union.

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



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

Le fonds n'a pas pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Le fonds prendra en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès 2025.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence savoir : Du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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

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



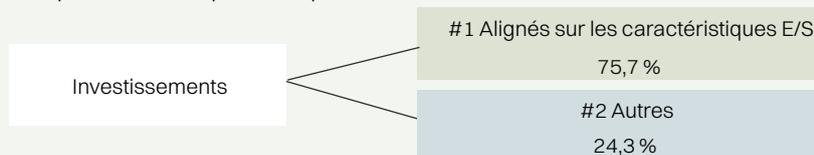
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

100% des actifs immobiliers du fonds (1 actif au 31/12/2024) sont alignés sur les caractéristiques E et S ce qui correspond à 75,7 % de son actif brut.



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

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

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

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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

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



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

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

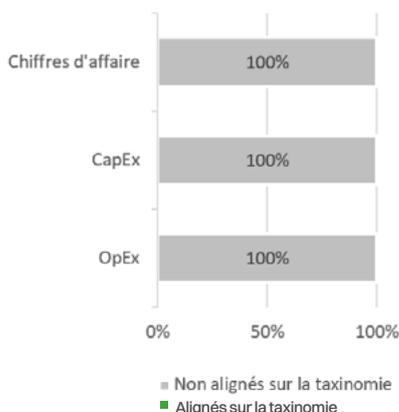
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ⁽¹⁾ ?

Oui : Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

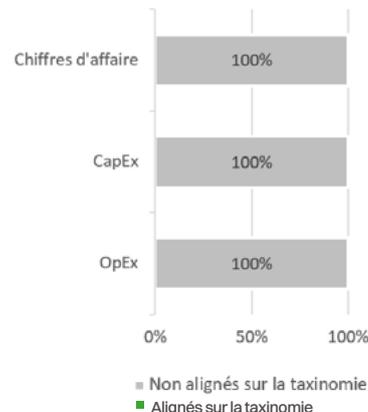
Non

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

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



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



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

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

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

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

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

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



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



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

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



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

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



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

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

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



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

- Sur la période, une première mesure a été mise en place pour respecter les caractéristiques environnementales :
 - Des clauses ESG ont été signées avec le property manager lui donnant la responsabilité de la gestion et de l'utilisation durables du bâtiment (utilisation écologique de l'énergie, de l'eau et des déchets, pratiques de nettoyage durables, entretien des espaces verts, etc.)



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

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

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

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

N/A

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

N/A

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

N/A

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

N/A

Avertissement :

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

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

SCPI Eden - 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n° 934 638 081 Visa SCPI n° 24-28 en date du 26 novembre 2024. Dépositaire : CACEIS Bank. Code ISIN : FR001400SCN0.

Document à caractère non publicitaire - Date d'édition : 8 avril 2025.