

**SCPI  
Eden**

**Informations relatives aux  
caractéristiques ESG**

Article 10. du Règlement (UE)  
2019/2088 (SFDR)



# Table Des Matières

<b>1.Résumé .....</b>	<b>3</b>
<b>2.Objectif d'investissement durable .....</b>	<b>3</b>
<b>3.Carctéristiques environnementales ou sociales du produit financier .....</b>	<b>3</b>
<b>4.Stratéfie d'investissment .....</b>	<b>4</b>
<b>5.Proportion d'investissement .....</b>	<b>5</b>
<b>6.Controle des caractéristiques envrionnementales ou sociales .....</b>	<b>5</b>
<b>7.Méthodes .....</b>	<b>6</b>
<b>8.Sources et traitement des données .....</b>	<b>6</b>
<b>9.Limites aux méthodes et aux données .....</b>	<b>6</b>
<b>10.Diligence raisonnable.....</b>	<b>7</b>
<b>11.Politiques d'engagement .....</b>	<b>7</b>
<b>12.Indice de référence désigné.....</b>	<b>7</b>

## 1. Résumé

La SCPI Eden est un produit financier classé article 8 au sens du règlement (UE) 2029/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR »). Elle promeut des caractéristiques environnementales et sociales, sans avoir pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 2(17) du règlement SFDR.

La stratégie ESG de la SCPI repose sur l'amélioration progressive de la performance environnementale, sociale et de gouvernance et de l'ensemble de ses actifs immobiliers, principalement à usage de bureaux, situés en Allemagne. Cette stratégie s'inscrit dans le cadre du label ISR (Investissement Socialement Responsable) immobilier, obtenu par la SCPI Eden en février 2022 et renouvelé en février 2025, valable jusqu'au 22 février 2028.

Les caractéristiques environnementales et sociales sont intégrées à l'ensemble du processus d'investissement et de gestion, depuis l'acquisition des actifs jusqu'à leur gestion courante, au travers d'une méthodologie ESG interne, d'indicateurs de suivi et d'un dispositif de gouvernance dédié.

## 2. Objectif d'investissement durable

La SCPI Eden ne poursuit pas un objectif d'investissement durable au sens de l'article 2(17) du règlement SFDR.

Elle promeut néanmoins des caractéristiques environnementales et sociales en intégrant des critères ESG dans sa politique d'investissement et de gestion, et en mettant en œuvre des plans d'actions visant à améliorer la performance extra-financière de ses actifs immobiliers.

Le rapport ISR ne mentionne pas de proportion « d'investissements durables » au sens strict du règlement SFDR.

## 3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Les principales caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI Eden sont les suivantes :

Environnement :

- Mesure, suivi et maîtrise des consommations énergétiques des actifs sous performants,

- Mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles du portefeuille,
- Obtention de labels et certifications.

Social :

- Mise en place de mesure de santé, de sécurité et de confort pour les occupants,
- Promotion de solutions de mobilités douces et durables.

Le fonds promeut également des caractéristiques de gouvernance :

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

## 4. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCPI Eden consiste à investir dans des actifs immobiliers de type Core+, ne nécessitant pas de rénovations lourdes, tout en mettant en œuvre des améliorations ciblées visant à accroître leur performance ESG.

Avant toute acquisition, une évaluation ESG initiale de l'actif est réalisée dans le cadre de la due diligence. Cette évaluation permet :

- De présenter le score ESG initial prévisionnel au comité d'investissement,
- D'anticiper les plans d'actions ESG et les investissements (CAPEX) ESG nécessaires pendant la détention de l'actif,
- De classer l'actif en catégories *best-in-class* ou *best-in-progress*.

La poche d'actifs *best-in-progress* fait l'objet de plans d'actions ESG définis immeuble par immeuble, visant une amélioration de la performance ESG sur une durée de trois ans, avec pour objectif une progression significative du score ESG (de 20 points ou l'atteinte de la note seuil de 53/100) par la société de gestion.

La stratégie ESG est suivie tout au long de la détention de chaque actif par l'équipe ESG qui veille également à la transmission régulière des informations et résultats ESG aux gérants, en particulier grâce :

- Aux comités ESG trimestriels réunissant les gérants des fonds labellisés ESG, le directeur général de la société de gestion et l'équipe ESG.
- Aux comités ESG annuels réunissant les gérants des fonds labellisés ESG, le directeur général de la société de gestion et l'équipe ESG, les gestionnaires Property Managers, les responsables du juridique, des risques et de la conformité et du contrôle interne.

## 5. Proportion d'investissement

100% des actifs immobiliers composant le portefeuille de la SCPI Eden font l'objet depuis 2022 :

- D'une évaluation ESG pour toute nouvelle acquisition,
- D'un suivi ESG annuel reposant sur une grille de notation interne,
- D'un suivi des indicateurs ESG couvrant les piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Au 31/12/2025 :

- 100% des actifs en portefeuille sont alignés avec les caractéristiques ESG,
- 18% du portefeuille en valeur relève de la catégorie best-in-class,
- 82% du portefeuille en valeur relève de la catégorie best-in-progress.

## 6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Le contrôle et le suivi du respect des caractéristiques environnementales et sociales repose sur :

- Un outil digital externe, déployé sur l'ensemble du patrimoine depuis 2023, permettant de fiabiliser la collecte, le suivi et la consolidation des données ESG ;
- Des comités ISR trimestriels, au cours desquels sont analysées la progression des notes ESG des actifs et l'avancement des plans d'actions associés ;
- Une évaluation annuelle qui fait l'objet d'une publication dans un rapport ISR (Investissement Socialement Responsable) disponible sur le site internet de la société de gestion ;
- Un comité annuel ESG, au cours duquel des évaluations annuelles et les plans d'actions sont examinés et ajustés ;
- Un contrôle de conformité ESG annuel interne (réalisé par la RCCI) ;
- Un contrôle de conformité ESG triennal par un cabinet externe ;
- Un audit du label ISR annuel.

La Responsable ISR du fond Eden, également Responsable du Développement Durable du groupe Inovalis Advenis, est en charge du pilotage de la démarche ESG et de la bonne application de son processus contrôle.

## 7. Méthodes

La performance ESG de la SCPI Eden est mesurée à l'aide d'une grille d'évaluation ESG interne, développée à partir d'une analyse de double matérialité et conforme au référentiel du label ISR immobilier.

Cette grille comprend :

- 37 critères,
- Répartis sur 17 thématiques couvrant les piliers Environnement, Social et Gouvernance,
- Un système de pondération intégrant les exigences du label ISR et les ambitions ESG du fonds.

Chaque actif se voit attribuer une note ESG sur 100, permettant :

- Un suivi de la progression de la performance ESG dans le temps,
- Une classification des actifs en catégories best-in-class / best-in-progress.

La performance ESG globale du portefeuille est calculée sur la base d'une moyenne pondérée en fonction de la valeur des actifs. Les indicateurs de suivi sont consolidés sur une base annuelle, couvrant une période allant du 1er janvier au 31 décembre.

## 8. Sources et traitement des données

Les données ESG utilisées pour l'analyse des caractéristiques environnementales et sociales proviennent notamment :

- Données réelles d'exploitation :
  - o Des prestataires de gestion immobilière (property managers et facility managers),
  - o Des locataires,
  - o De prestataires de services (audit énergétique, DPE, ...).
- Données sectorielles :
  - o De bases de données externes de facteurs d'impact (ADEME, IEA, ...),
  - o Des prestataires externes spécialisés dans la collecte et la fiabilisation des données énergétiques.

## 9. Limites aux méthodes et aux données

La société de gestion attire l'attention des investisseurs sur le fait que :

- L'analyse ESG repose sur des campagnes de collecte de données annuelles ;

- La disponibilité, la complétude et la qualité des données peuvent varier selon les actifs, notamment du fait de la dépendance aux données transmises par les locataires et du calendrier de réception des factures énergétiques (ne correspondant pas toutes avec les dates de publication des rapports annuels de la SCPI Eden) ;
- Certaines données peuvent être estimées lorsque les données réelles ne sont pas accessibles.

Ces limites sont identifiées, suivies et prise en compte dans l'amélioration continue du dispositif ESG.

## 10. Diligence raisonnable

L'analyse ESG est intégrée dès la phase de la diligence raisonnable préalable à l'investissement, puis tout au long de la gestion des actifs.

Elle repose sur :

- Un questionnaire ESG réalisé en phase de pré-Duel Diligence,
- Une évaluation ESG post-Due Diligence réalisée à partir des informations du rapport de *Technical Due Diligence* et en utilisant une grille d'évaluation ESG-DD,
- L'intégration, dans les plans CAPEX, des actions ESG permettant d'atteindre à minima la note de seuil définie par la société de gestion dans un horizon maximal de dix ans suivant l'acquisition.

Un membre de l'équipe ESG est intégré aux membres consultatifs des comités d'investissement.

## 11. Politiques d'engagement

La politique d'engagement des partie prenantes de la société de gestion est décrite dans le [Charte d'investissement Socialement Responsable](#), disponible sur la page engagements de la société de gestion (<https://www.advenis-reim.com/nos-engagements/>)

## 12. Indice de référence désigné

Aucun indice de référence ESG n'est utilisé pour mesurer la performance environnementale ou sociale de la SCPI Eden.

**Disclaimer**

Advenis Real Estate Investment Management - Société par actions simplifiée - Capital social 3 561 000 € - 52 rue de Bassano 75008 PARIS France - RCS PARIS 833 409 899 - n° TVA Intracommunautaire FR01833409899 - Société de gestion de FIA immobiliers agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour la gestion immobilière (agrément GP 18000011) depuis le 29 juin 2018.

Activité de gestion de FIA immobiliers et de conseil en investissements dans les limites de l'agrément de l'AMF.

www.advenis-reim.com - SCPI Eden - SCPI d'entreprise à capital variable - 52 rue de Bassano - 75008 Paris - RCS Paris n° 934 638 081 Visa AMF SCPI Eden N° 24-28 en date du 26 novembre 2024

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 labellisée 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.

Date de publication : 28/05/2026



**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