

05/12/2024

## **Advenis REIM lance Eden : une SCPI européenne, diversifiée, à 0 % de frais de souscription et 100 % de revenus de source étrangère**

Après le succès de ses SCPI Eurovalys et Elialys, Advenis REIM lance sa première SCPI 100% digitale, 100 % européenne (hors France), à 0 % de frais de souscription <sup>(1)</sup>. Baptisé Eden, ce fonds immobilier vise à démocratiser l'accès à l'épargne immobilière en Europe et ainsi répondre aux attentes des nouveaux épargnants en quête d'investissements pilotables et accessibles, avec un prix de part dès 50 euros. Cette SCPI bénéficie de l'expertise reconnue et de l'ancrage des équipes du groupe Advenis <sup>(2)</sup> à Francfort, Madrid, Londres et au Luxembourg.



- **0 % de frais de souscription** <sup>(1)</sup>, facilitant l'accès à l'investissement ;
- **Accessible à partir de 50 euros**, avec un engagement initial de 20 parts minimum soit 1 000 euros, pour favoriser l'épargne programmée et le réinvestissement des dividendes ;
- **Souscription 100 % digitale**, pour répondre aux attentes des nouveaux épargnants ;
- **100 % investie au niveau européen (hors France)**, offrant une fiscalité compétitive selon les conditions actuelles ;
- **Stratégies géographique et sectorielle diversifiées**, alliant localisation attractive, solidité financière à date des locataires, qualité ESG des actifs, et durée de bail à long-terme.

### **Investir avec une vision à long-terme**

Spécialiste de l'épargne immobilière paneuropéenne, Advenis REIM, société de gestion du groupe Advenis, accompagne depuis plusieurs années les investisseurs qui se tournent davantage vers l'étranger pour bénéficier de classes d'actifs diversifiées et de conditions fiscales plus attractives.

La SCPI Eden est destinée à investir dans les grandes métropoles économiques et régionales en Europe. Les premières transactions d'Eden devraient se concentrer sur les pays « riches » d'Europe du Nord - le Royaume Uni, la Scandinavie ou le Benelux - qui se caractérisent, selon la société de gestion, par un fort ajustement des prix ces dernières années et qui représentent ainsi un point d'entrée favorable pour les investisseurs.

La stratégie sectorielle s'appuie sur une diversification équilibrée entre plusieurs classes d'actifs, répondant notamment aux évolutions des besoins et des attentes du marché. Par exemple :

- **L'hôtellerie**, avec des concepts innovants mêlant services premium tout inclus et solutions simplifiées ;
- **Les bureaux**, recentrés sur des emplacements urbains stratégiques, en phase avec la demande ;
- **Le soutien aux PME/PMI**, grâce à des opérations de sale-and-leaseback ;
- **L'éducation**, en pleine mutation sous l'effet de la privatisation croissante des établissements.

<sup>(1)</sup> D'autres frais s'appliquent, notamment des frais de gestion, des frais d'acquisition ou de cession et des frais de retrait en cas de retrait des parts détenues depuis moins de 5 ans révolus.

<sup>(2)</sup> Bureaux d'Advenis à Francfort et Madrid. Bureaux d'Inovalis (actionnaire majoritaire d'Advenis) à Londres et au Luxembourg. Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site d'Advenis REIM.



Fidèle à son savoir-faire, Advenis REIM compte ainsi adopter une stratégie visant la recherche d'un rendement potentiel compétitif, sans compromis sur la qualité des locataires, ni sur la qualité environnementale des actifs, et ainsi répondre aux attentes croissantes des épargnants en matière de durabilité et de performance de leurs placements. La SCPI vise un TRI <sup>(3)</sup> cible à 10 ans à 7,44 % et un taux de rendement <sup>(4)</sup> brut cible de 6,5 % (non garantis).



*Le lancement de la SCPI Eden marque une étape clé pour Advenis REIM, en offrant aux investisseurs une solution d'épargne digitale, accessible, diversifiée et avec une structure de frais différente, tournée vers l'Europe. Notre expertise dans la sélection, l'investissement et la gestion d'actifs immobiliers grâce aux équipes locales du groupe <sup>(2)</sup> sont de véritables atouts différenciants au service de la performance.*

**Jean-François Chaury**

Directeur Général d'Advenis REIM

## Répondre au besoin des nouveaux épargnants

De nombreuses études mettent en évidence l'émergence d'une nouvelle catégorie d'épargnants, appelée « les nouveaux investisseurs », qui représenterait près de 12 % des Français. Ces investisseurs se distinguent par plusieurs caractéristiques :

- Leur âge (56 % d'entre eux ont moins de 35 ans) ;
- Leur tendance à investir régulièrement mais avec de plus petits montants, dans le but de se constituer une épargne ;
- Le fait qu'ils accordent une attention particulière aux frais d'entrée ;
- Par ailleurs, ils privilégient les plateformes en ligne pour souscrire à des produits financiers et s'informer sur ceux-ci.

L'enveloppe SCPI Eden a ainsi été spécialement conçue pour répondre à cette demande croissante et est adaptée à ces attentes spécifiques.

## Eden : l'épargne immobilière européenne programmée et accessible

Eden propose à ses souscripteurs une structure de frais différente, un prix de part de 50 €, et la possibilité de programmer son épargne, via des versements récurrents pour une gestion flexible et personnalisée de l'investissement. De plus, ils peuvent se constituer un patrimoine en capitalisant sur leurs revenus potentiels grâce au réinvestissement automatique de ces derniers.



*Nous souhaitons offrir à nos clients des solutions simples et performantes, adaptées aux réalités d'aujourd'hui. Grâce à son accessibilité, son pilotage et sa zone d'investissement paneuropéenne, Eden se révèle parfaitement en phase avec les attentes des nouveaux épargnants Français, notamment des jeunes actifs, désireux de prendre le contrôle de leurs finances et de préparer leur avenir sereinement.*

**Rodolphe Manasterski**

Directeur Général Délégué d'Advenis

<sup>(3)</sup> Taux de rendement interne : indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (10 ans ici) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

<sup>(4)</sup> Taux de distribution cible : Division du dividende brut, avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger, estimé au titre de l'année N par le prix de souscription. Taux calculé pour une part en pleine jouissance et en pleine propriété du 1er janvier au 31 décembre. L'objectif non garanti annoncé est fourni à titre d'illustration uniquement et est basé sur une estimation des performances futures à partir des conditions actuelles. Il ne constitue pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.



## Avertissements

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. La liquidité est limitée. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 8 ans.
- La taxation des revenus éventuels est dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs. Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées.
- Les investissements s'ouvrent à différents pays et secteurs, sans répartition prédéfinie. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC avant de prendre toute décision finale d'investissement.

## À propos de la SCPI Eden

SCPI d'entreprise à capital variable classée article 8 au sens du Règlement Disclosure, 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. Les documents règlementaires de la SCPI Eden et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation. La SCPI Eden sera ouverte au public à compter du jeudi 5 décembre 2024.

## À propos d'Advenis REIM

Advenis REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Advenis, conçoit et gère une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA). Elle étoffe sa gamme de SCPI d'année en année et conforte son ambition européenne. En effet, elle se démarque depuis quatre ans par sa stratégie de diversification européenne avec les lancements consécutifs des SCPI Eurovalys (Allemagne) et Elialys (Europe du Sud). En juillet 2021, Advenis REIM a également annoncé le lancement de la SC Advenis Immo Capital, une solution paneuropéenne d'investissement immobilier multisupports et multi-classes d'actifs disponible uniquement en assurance-vie sous forme d'unité de compte.

Créée en 2017, et agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 juin 2018 (n° GP 18000011), Advenis REIM conçoit et gère des FIA de type SCPI orientés autour de deux thématiques :

- L'investissement immobilier tertiaire européen destiné à une clientèle privée ou institutionnelle qui cherche à acquérir indirectement un patrimoine immobilier avec un rendement potentiel;
- L'investissement immobilier résidentiel ancien destiné à une clientèle privée qui cherche à acquérir indirectement un patrimoine immobilier et à bénéficier sous conditions d'avantages fiscaux <sup>(1)</sup>.

Au 30 septembre 2024, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise plus de 1,2 Mds€ <sup>(2)</sup> et près de 90 % des encours sous gestion investis en Allemagne et en Espagne. Elle détient par le biais de ses fonds 94 immeubles, accompagne quotidiennement 555 locataires.

<sup>(1)</sup> Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus.

<sup>(2)</sup> Chiffre arrondi. La capitalisation correspond ici au cumul des capitalisations des fonds calculées en multipliant le nombre de parts par le prix des souscriptions. Risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## À propos d'Advenis

Advenis ([www.advenis.com](http://www.advenis.com)) est une société indépendante créée en 1995 dont les filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers. Advenis accompagne une clientèle institutionnelle et privée dans la valorisation de son patrimoine immobilier et financier. Aujourd'hui, Advenis et ses filiales opèrent dans plus de 30 villes en France, en Allemagne et en Espagne, et comptent plus de 300 collaborateurs.

## Contacts Presse

### Agence SHAN : [advenis@shan.fr](mailto:advenis@shan.fr)

Lucas Hoffet - Consultant Shan - [lucas.hoffet@shan.fr](mailto:lucas.hoffet@shan.fr) - 06 16 04 64 61

Cécile Soubelet - Directrice Conseil Shan - [cecile.soubelet@shan.fr](mailto:cecile.soubelet@shan.fr) - 06 12 94 05 66

