

---

SCPI Eden

LA NOUVELLE ÈRE D'ADVENIS REIM



Européenne.  
Moderne.  
Durable.  
Accessible.



# Avertissements et principaux risques.

Communication publicitaire. Le montant qu'il est raisonnable d'investir au capital de la SCPI Eden dépend de votre situation patrimoniale et financière, de votre expérience et de vos connaissances en matière de produits d'investissement, de vos objectifs et horizon d'investissement, de votre acceptation des risques spécifiques liés à un investissement immobilier, et, de votre capacité à subir des pertes. Advenis REIM ne fournit pas de conseil en investissement. Il vous appartient de vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine pour vous assurer que cet investissement répond à vos besoins et à votre situation.

## Diversification des placements

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

## 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). Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.



## A. 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.

## B. Risque de marché

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

## C. Risque 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.

## D. Risque de conflit d'intérêt

Le groupe Advenis et ses filiales comptent plus de 300 collaborateurs. Ils sont présents en

France, en Allemagne et en Espagne. Advenis REIM s'appuie sur cette synergie du groupe dans sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêt est disponible sur notre site et sur demande.

## E. 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.

## F. 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.

## G. Risque ESG et de durabilité

Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits). L'analyse ESG réalisée repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées.

## H. Autres risques

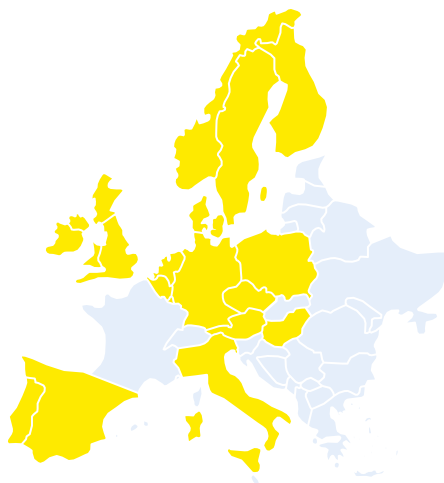
Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.



## Laissez vous tenter par l'immobilier européen.

### Une exposition européenne

La dernière SCPI de la société de gestion Advenis REIM, la SCPI Eden, est destiné à **investir sur le continent européen** et exceptionnellement dans d'autres pays de l'OCDE.



### Une diversification opportuniste

Eden est une SCPI diversifiée ayant pour objectif de **saisir des opportunités d'investissement** dans des secteurs d'activité et des zones géographiques en croissance ou en transformation. Elle soutient la réindustrialisation de l'Europe en investissant dans des locaux d'activités, dans l'hôtellerie où la pression touristique est forte, dans les retail parks, et la logistique pour accompagner les évolutions des modes de consommation...



## Adaptée à tous.

01.

### Diversifiez vos placements

dans une SCPI gérée par un expert reconnu dans l'immobilier paneuropéen.

03.

### Choisissez une SCPI engagée

sur les critères sociaux, environnementaux et de gouvernance.

02.

### Saisissez les opportunités

du marché immobilier européen.

04.

### Profitez d'une fiscalité avantageuse

grâce à une exposition européenne.

05.

### Visez un taux de distribution cible compétitif *(non garanti)*

et bénéficiez d'un complément de revenus potentiel versé trimestriellement.

L'ACQUISITION DES  
PARTS DE LA SCPI EDEN  
VOUS EXPOSE AUX  
RISQUES SUIVANTS :

**A.** RISQUE DE PERTE EN CAPITAL  
**B.** RISQUE DE MARCHÉ  
**C.** RISQUE LIÉ À L'EFFET LEVIER  
**D.** RISQUE DE CONFLIT D'INTÉRÊT

**E.** RISQUE DE LIQUIDITÉ  
**F.** RISQUE DE CHANGE  
**G.** RISQUE ESG ET DE DURABILITÉ  
**H.** AUTRES RISQUES



NOTRE MISSION

**Investir  
activement  
votre épargne  
immobilière  
dans toute  
l'Europe !**

## Notre terrain de jeu : l'Europe.

### Un marché prometteur

SOURCE : MSCl / AEW RESEARCH

Le marché européen de l'immobilier représente **entre 150 Mds et 300 Mds€** de volume de transactions annuels entre 2014 et 2023 avec le Royaume-Uni et l'Allemagne comme principaux pays contributeurs.



Des marchés immobiliers différents avec des **spécificités sur certaines classes d'actifs** : Logistique en Europe du Nord, Hôtellerie en Europe du Sud ...

Des marchés profonds avec une **volumétrie de transactions importante** qui donne une meilleure liquidité aux actifs immobiliers selon notre analyse.

Des politiques monétaires et économiques variées qui permettent de saisir des opportunités et **diversifier les risques financiers** et immobiliers.

Une volonté commune d'**inscrire l'immobilier dans une trajectoire durable** grâce au règlement de la taxonomie européenne.

Une fiscalité des revenus locatifs étrangers qui **bénéficie des conventions fiscales** mise en place avec la plupart des pays européens.



*Les équipes d'experts d'Advenis REIM sont mobilisées pour chercher à sélectionner les meilleures opportunités présentes sur les marchés ciblés dans l'intérêt de la pépite Eden sur le long terme. L'implantation européenne du groupe en Allemagne, Espagne et Royaume-Uni depuis de nombreuses années, ainsi que notre savoir-faire reconnu d'investisseur paneuropéen, constituent une force pour sélectionner, investir et gérer les actifs immobiliers de la SCPI Eden dans la durée, au profit de nos associés.»*

### Jean-François Chaury

Directeur Général  
Advenis REIM

L'analyse produite appartient à la société de gestion, repose sur des hypothèses et ne constitue pas une promesse. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site et sur demande.

L'ACQUISITION DES PARTS DE LA SCPI EDEN VOUS EXPOSE AUX RISQUES SUIVANTS :

- |                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>A.</b> RISQUE DE PERTE EN CAPITAL  | <b>E.</b> RISQUE DE LIQUIDITÉ         |
| <b>B.</b> RISQUE DE MARCHÉ            | <b>F.</b> RISQUE DE CHANGE            |
| <b>C.</b> RISQUE LIÉ À L'EFFET LEVIER | <b>G.</b> RISQUE ESG ET DE DURABILITÉ |
| <b>D.</b> RISQUE DE CONFLIT D'INTÉRÊT | <b>H.</b> AUTRES RISQUES              |

## Cultivez votre épargne.

### Une stratégie d'investissement opportuniste.

La SCPI va s'attacher à réaliser une sélection rigoureuse d'actifs basée sur les opportunités sectorielles et géographiques du marché européen et exceptionnellement dans les pays de l'OCDE. La SCPI vise des immeubles capables de générer des revenus locatifs (non garantis) compte tenu de la qualité des locataires qu'ils abritent.

Une diversification intelligente avec l'objectif d'investir :

#### 01.

**Dans les grandes métropoles** économiques et régionales de la zone euro, en Europe et au-delà.

#### 02.

**Dans des classes d'actifs immobiliers diversifiés :** hôtels, commerces, bureaux, santé/éducation, etc ...

#### 03.

Dans des actifs avec des **locataires issus de divers secteurs d'activité.**

Les investissements s'ouvrent à différents pays et secteurs, sans répartition prédéfinie.

L'ACQUISITION DES PARTS DE LA SCPI EDEN VOUS EXPOSE AUX RISQUES SUIVANTS :

**A.** RISQUE DE PERTE EN CAPITAL  
**B.** RISQUE DE MARCHÉ  
**C.** RISQUE LIÉ À L'EFFET LEVIER  
**D.** RISQUE DE CONFLIT D'INTÉRÊT

**E.** RISQUE DE LIQUIDITÉ  
**F.** RISQUE DE CHANGE  
**G.** RISQUE ESG ET DE DURABILITÉ  
**H.** AUTRES RISQUES



## Advenis REIM en chiffres.

Données au 30/06/2024

PRÈS DE  
**1,3 Md€**  
DE  
CAPITALISATION<sup>1</sup>

PRÈS DE  
**500 000 m<sup>2</sup>**  
SURFACES  
TOTALES GÉRÉES

PLUS DE  
**90 %**  
DES ENCOURS SOUS GESTION EN  
ALLEMAGNE ET EN EUROPE DU SUD

## Un acteur expert de l'épargne immobilière paneuropéenne

Depuis 2017, Advenis REIM composée de professionnels expérimentés et reconnus se concentre à proposer des solutions d'épargne immobilières paneuropéennes diversifiées qui répondent aux attentes patrimoniales des **investisseurs privés et institutionnels**.

Grâce à une **gestion active et durable**, à une connaissance approfondie des marchés immobiliers paneuropéens et à la **présence locale du groupe Advenis**, Advenis REIM apporte une valeur ajoutée à ses associés **depuis plus de 20 ans**.

<sup>1</sup> La capitalisation correspond ici au cumul des capitalisations des fonds calculées en multipliant le nombre de parts par le prix des souscriptions du fonds au 1er janvier de l'année N. Les chiffres peuvent être arrondis.

# Une fiscalité compétitive.

## SCPI européenne vs SCPI française

Outre une diversification géographique de votre patrimoine, les SCPI européennes bénéficient d'une fiscalité avantageuse grâce aux conventions fiscales entre la France et les pays où se trouvent les immeubles/actifs, les revenus immobiliers de source européenne étant généralement imposés localement. Il existe deux méthodes de calcul de la fiscalité :

01.

### Le crédit d'impôt

ALLEMAGNE, ESPAGNE, ITALIE

Les revenus fonciers sont imposés à la fois en France et dans le pays source, mais la double imposition est atténuée par un crédit d'impôt proportionnel au taux d'imposition moyen. Ainsi, en France vous ne payez que la différence entre votre Taux Marginal d'Imposition (TMI) et votre taux moyen d'imposition.

02.

### Le taux effectif global

BELGIQUE, PORTUGAL, FINLANDE, IRLANDE, PAYS-BAS

Les revenus étrangers sont exonérés d'impôt en France mais sont pris en compte pour calculer le taux moyen d'imposition applicable aux revenus français.

Ces conventions fiscales bilatérales évitent ainsi une double imposition et permettent aux revenus immobiliers de source étrangère de ne pas être soumis aux prélèvements sociaux (CSG & CRDS).

En conclusion, les SCPI européennes avec des revenus de source étrangère bénéficient d'une fiscalité plus avantageuse comparée aux SCPI investies en France.

**À noter :** Dans le cadre d'une souscription via un contrat d'assurance-vie, cette fiscalité ne s'applique pas.

**Attention :** Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Toutes les conventions fiscales bilatérales ne sont pas rédigées de la même manière et peuvent être modifiées.

L'ACQUISITION DES  
PARTS DE LA SCPI EDEN  
VOUS EXPOSE AUX  
RISQUES SUIVANTS :

**A.** RISQUE DE PERTE EN CAPITAL  
**B.** RISQUE DE MARCHÉ  
**C.** RISQUE LIÉ À L'EFFET LEVIER  
**D.** RISQUE DE CONFLIT D'INTÉRÊT

**E.** RISQUE DE LIQUIDITÉ  
**F.** RISQUE DE CHANGE  
**G.** RISQUE ESG ET DE DURABILITÉ  
**H.** AUTRES RISQUES



**Une épargne  
accessible à tous**

# Un investissement engagé.

## Nos principales caractéristiques ESG

La SCPI suit une stratégie Best-in-progress, c'est à dire qu'elle vise l'amélioration globale de sa note ESG (*amélioration de 20 points ou atteinte de la note seuil*). Les actions concrètes qui en découleront viseront à créer de la valeur à long terme sur notre portefeuille et à rendre vos investissements plus durables.

### E.

#### Environnement

Contribuer à la transition écologique via la mesure, le suivi et la maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles du portefeuille.

### S.

#### Social

Promouvoir des solutions de mobilités douces et durables afin d'encourager un changement dans les habitudes de transport.

### G.

#### Gouvernance

Sensibiliser les parties prenantes, en mettant l'accent sur les locataires, pour atteindre les objectifs sociaux et environnementaux fixés.

## Les exemples « type » de notre engagement



Souscription de contrats d'électricité verte pour l'alimentation des parties communes.



Mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques et de parkings à vélo sécurisés.



Installation, exploitation, location et production d'énergies renouvelables.

Pour en savoir plus sur notre approche, consultez notre [note d'information](#) notre [page engagements](#). (en lien)

L'ACQUISITION DES PARTS DE LA SCPI EDEN VOUS EXPOSE AUX RISQUES SUIVANTS :

**A.** RISQUE DE PERTE EN CAPITAL  
**B.** RISQUE DE MARCHÉ  
**C.** RISQUE LIÉ À L'EFFET LEVIER  
**D.** RISQUE DE CONFLIT D'INTÉRÊT

**E.** RISQUE DE LIQUIDITÉ  
**F.** RISQUE DE CHANGE  
**G.** RISQUE ESG ET DE DURABILITÉ  
**H.** AUTRES RISQUES

# Conditions de souscription.

AU 30/06/2024

## Prix de souscription et prix de retrait

Prix de la part de 50 €. Soit une valeur nominale de 40 € et une prime d'émission de 10 €.

## Minimum de souscription

20 parts.

## Durée minimale recommandée

8 ans de placements au minimum.

## Jouissance des parts

Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.

## Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission 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.

## Frais de gestion annuels

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. 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.

## Frais d'acquisition ou de cession d'actifs

- 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.

## Commissions de cession

- Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 100 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.
- Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 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). En plus 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.

## Modalités de sortie du produit

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

## Commission de retrait

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 ans révolus.



SCPI Eden



# Le spécialiste de l'épargne immobilière paneuropéenne.

---

## Contactez-nous

La documentation réglementaire visée par l'AMF de la SCPI Eden est disponible :

- Au siège social d'Advenis Real Estate Investment Management : **52 rue de Bassano, 75008 Paris**
- Par e-mail à l'adresse suivante : **contact@advenis.com**
- Pour toutes demandes, contactez nos conseillers : **01 78 09 88 34**

---

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. Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion ([www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)), ou directement auprès de votre conseiller. Plaquette actualisée le en cours.

---

Advenis Real Estate Investment Management - ADVENIS REIM est une Société par Actions Simplifiée de droit français au capital de 3 561 000 euros agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 juin 2018. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 833 409 899 et son siège social est situé : 52 rue de Bassano - 75008 PARIS.

---

Tél. : 01 78 09 88 34  
Email : [contact@advenis.com](mailto:contact@advenis.com)  
Code APE 6630Z  
TVA Intracommunautaire FR 018334098999  
Société de Gestion de Portefeuille  
Agrément AMF n° GP 18000011

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