COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Essentia, la nouvelle SCPI européenne qui engage le gestionnaire aux côtés des épargnants

Essentia. Investir dans l'essentiel. Dans la durée.

- **Une SCPI centrée sur des actifs répondant aux besoins essentiels** des populations et des territoires.
- **Une stratégie paneuropéenne** : 80 % d'allocation cible en Europe hors France, au service d'un portefeuille diversifié, pour conjuguer la profondeur des marchés matures d'Europe de l'Ouest et le potentiel de croissance des marchés d'Europe de l'Est.
- **Une discipline d'acquisition fondée sur des critères exigeants dès l'investissement**, la qualité des locataires et des baux longs : durée résiduelle cible de 10 ans, avec un minimum annoncé de 8 ans à l'acquisition.
- **Un objectif de rendement de 6%, construit dès l'acquisition :** taux de distribution cible de 6 % et une performance globale annuelle cible de 6 %.
- **Un mécanisme inédit et concret d'alignement des intérêts avec les épargnants** : la société de gestion réinvestira régulièrement un tiers de sa commission de gestion dans Essentia et ne percevra une commission de cession que si la plus-value dépasse 5 % du prix d'acquisition hors droits.
- **Un placement accessible dès 1 000 euros, conçu dans une perspective d'investissement long terme**

Paris, le 17 novembre 2026 – Essentia est la nouvelle SCPI paneuropéenne et multisectorielle, gérée par Praemia REIM France. Elle propose aux épargnants d'investir dans l'immobilier européen qui répond aux besoins essentiels des populations, avec une particularité forte : la société de gestion investit elle aussi aux côtés de ceux qui lui confient leur épargne.

Conçue pour saisir les opportunités du nouveau cycle immobilier européen, Essentia investira dans des actifs portés par les grandes tendances démographiques et économiques, sélectionnés pour la solidité de leurs locataires et la visibilité de leurs revenus locatifs. Son patrimoine pourra ainsi comprendre des actifs de santé, des résidences étudiantes, des établissements d'éducation, des hébergements gérés, de l'hôtellerie et des commerces. Avec une allocation cible de 80 % de son patrimoine en Europe hors France pour capter les opportunités du cycle, Essentia cherchera la profondeur des marchés matures d'Europe de l'Ouest et, le potentiel des marchés de l'Europe de l'Est, bénéficiant de dynamiques économiques plus fortes.



« Avec Essentia, nous avons voulu construire une SCPI qui investit dans l'immobilier répondant aux besoins essentiels des populations européennes. Nous conjuguerons la profondeur des marchés matures d'Europe de l'Ouest et le potentiel des pays de l'Europe de l'Est, portés par l'augmentation du niveau de vie. Nous nous appuyons sur notre présence locale en Europe et notre maîtrise de la chaîne de valeur immobilière pour constituer progressivement un portefeuille plus granulaire et diversifié, en recherchant de la visibilité sur les revenus locatifs. Notre conviction est que la performance se construit d'abord à l'acquisition, grâce à une sélection rigoureuse des actifs et à une véritable discipline de rendement. Forts de notre conviction, nous engageons financièrement la société de gestion aux côtés des épargnants et avons pour ambition de créer de la valeur dans la durée », déclare **Aurélie Cohen, Directrice générale Produits et Développement de Praemia REIM.**

Investir dans l'essentiel, dans la durée

Essentia investira dans un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers répondant aux besoins durables des populations et au fonctionnement des territoires. La SCPI privilégiera des actifs occupés par des locataires financièrement solides dans le cadre de baux longs et indexés, avec une durée résiduelle cible de 10 ans à

l'acquisition et un minimum de 8 ans. La santé financière des locataires et la pérennité de leur modèle économique constitueront des critères de sélection essentiels, afin de conjuguer visibilité sur les revenus locatifs et gestion dynamique du portefeuille. La durée des baux permettra ainsi d'arbitrer les actifs au moment jugé le plus opportun du cycle, afin de capter leur potentiel de valorisation.

Une forte discipline à l'investissement pour capter les dynamiques européennes
Après la correction des valeurs immobilières intervenue ces dernières années, l'environnement demeure marqué par des taux d'intérêt élevés et des trajectoires contrastées selon les pays et les secteurs. Dans ce contexte, la performance immobilière devrait davantage reposer sur les revenus locatifs, la sélection des actifs et la qualité de l'exécution. Essentia a été conçue pour tirer parti de la désynchronisation des cycles immobiliers européens et des écarts de performance entre pays et secteurs.

Une expertise européenne au service de la stratégie d'Essentia
Pour déployer sa stratégie d'investissement, Essentia bénéficiera de l'expertise immobilière et de l'implantation européenne de Praemia REIM. Cette présence sur les principaux marchés, permettra de croiser une lecture globale des cycles immobiliers européens avec une connaissance locale fine des marchés, des actifs et des locataires, afin de sélectionner les opportunités à l'acquisition et de piloter activement leur détention.

Un alignement d'intérêt inédit avec les épargnants
La société de gestion réinvestira régulièrement un tiers de sa commission de gestion dans Essentia. Sous réserve de pouvoir réaliser cet investissement sur le plan réglementaire, la société de gestion conservera ces parts pendant trois ans afin de maintenir, à terme, un investissement permanent équivalent à une année de commission de gestion. À défaut de pouvoir investir cette somme, elle renoncera à percevoir la quote-part correspondante de sa commission.

Cet alignement concerne également les arbitrages réalisés au sein du portefeuille : Praemia REIM France ne percevra une commission de cession que si la plus-value nette comptable avant impôt dépasse 5 % du prix d'acquisition hors droits.

essentia

Principales caractéristiques de la SCPI Essentia	
Forme juridique	SCPI à capital variable
Société de gestion	Praemia REIM
Visa AMF	[SCPI n°26-25 du 25/09/2026]
Prix de souscription	100 euros par part
Souscription minimale	1 000 euros (10 parts)
Valeur de retrait	91 euros
Durée de placement recommandée	10 ans minimum
Indicateur de risque	4/7
Classification SFDR	Article 8
Commission de souscription	4,50 % HT (exonérée de TVA) jusqu'à 10 M€ de collecte, puis 9,00 % HT
Commission de gestion annuelle	10 % HT (12 % TTC) maximum des produits locatifs et financiers nets
Délai de jouissance	1er jour du 6e mois suivant la souscription
Dépositaire	BNP Paribas S.A.
Commissaire aux comptes	KPMG S.A.
Expert externe en évaluation	Jones Lang LaSalle Expertises

Comme tout investissement, investir en parts de SCPI comporte des risques dont celui de perte en capital. Il est rappelé que le montant du capital investi n'est pas garanti et qu'il est recommandé de conserver ses parts pendant une période d'au moins 10 ans.
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les objectifs présentés sont une estimation des performances futures, ils ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent du bon paiement des loyers par les locataires.

À PROPOS DE PRAEMIA REIM

Praemia REIM est un gestionnaire d'actifs immobiliers européen de premier plan, avec plus de 32 milliards d'euros d'actifs sous gestion et un portefeuille de plus de 1 700 immeubles dans 12 pays. La société conçoit et gère une large gamme de solutions d'investissement immobilier, couvrant les secteurs de bureaux, santé et éducation, commerce de détail, résidentiel et hôtellerie, avec un fort engagement en faveur de la performance à long terme et de l'intégration ESG. Elle compte plus de 450 collaborateurs répartis entre la France, l'Allemagne, le Luxembourg, l'Italie, l'Espagne et Singapour.
Plus d'informations : www.praemiareim.com

Contact presse
Havas - Max Benard
+33 (0)6 50 52 42 75
praemia@havas.com