

27/11/2025

Acquisition d'un actif « core » dans le quartier d'affaires de Dublin pour la SCPI Edén

Advenis Real Estate Investment Management annonce une nouvelle acquisition pour la **SCPI Edén** : *The Victorians*, un immeuble emblématique situé **au cœur du quartier central des affaires (QCA / CBD) de Dublin**. Il s'agit de la cinquième opération pour la SCPI, qui illustre sa stratégie : sélectionner des immeubles bien situés, loués à des locataires premium, avec des baux longs, dans les principales métropoles économiques européennes.

Un immeuble classé au cœur de la capitale irlandaise

The Victorians est un immeuble de **1 802 m² de bureaux et d'espaces de coworking haut de gamme**. Classé pour son architecture victorienne, il a récemment fait l'objet d'une rénovation alliant valorisation patrimoniale et engagements ESG, en lien avec la vision du fonds, permettant d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, moderniser ses équipements techniques et d'offrir des espaces de travail contemporains, confortables et responsables.

Situé dans un secteur prisé du **quartier d'affaires de Dublin**, il combine ainsi **emplacement prime, patrimoine architectural et locataire de référence**.

Les indicateurs clés de l'opération

- **Montant d'investissement (hors droits)** : 6,99 M€
- **Surface totale** : 1 802 m²
- **Durée moyenne résiduelle du bail jusqu'à son terme** : 17,4 ans
- **Taux de rendement à l'acquisition** : 7,50 % HD (non garanti), en ligne avec l'objectif cible de taux de rendement interne (TRI) de la SCPI Edén de 7,44% sur 10 ans (non garanti) ⁽¹⁾.

L'actif est intégralement loué à un acteur majeur du coworking haut de gamme. Son offre conjugue flexibilité, design et qualité de service, répondant à la demande croissante de **bureaux flexibles** dans un marché dublinois particulièrement dynamique.

Dublin, un marché d'affaires attractif

Capitale économique de l'Irlande, **Dublin s'impose comme l'un des marchés immobiliers les plus dynamiques d'Europe**.

Portée par une **croissance du PIB de +4,6 % en 2024** et un **taux de chômage inférieur à 5 %**, la ville attire un flux continu d'entreprises internationales – parmi lesquelles **Google, Meta, Microsoft, Amazon et Pfizer**.⁽²⁾

Avec plus de **180 destinations vers 40 pays**, Dublin bénéficie d'une **connectivité exceptionnelle** et d'un **écosystème économique diversifié** (tech, finance, sciences de la vie), renforçant son rôle de hub européen pour les investisseurs institutionnels.

Une stratégie sélective appuyée par une proximité locale



Avec cette cinquième acquisition, Edén consolide sa présence sur des marchés européens matures et dynamiques. The Victorians illustre notre approche : cibler des actifs core, idéalement situés, adossés à des locataires premium engagés sur le long terme. Cette opération a été menée avec l'appui de nos équipes Inovalis UK, dont la connaissance approfondie du marché britannique et irlandais constitue un atout majeur pour identifier ce type d'opportunités. »

Jean-François Chaury
Directeur Général d'Advenis REIM

L'actif en images





⁽¹⁾ Taux de rendement interne cible, indiquant la rentabilité potentielle d'un investissement dans la SCPI EDEN sur une période de 10 années en tenant compte à la fois du prix acquéreur, des revenus potentiels perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

⁽²⁾ Sources : CBRE Dublin Market Outlook 2025, CSO Ireland, Eurostat, Dublin Airport Authority.

Avertissements

Un investissement dans des parts de la SCPI Eden présente notamment un risque de liquidité, un risque de change et un risque de perte en capital. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la documentation réglementaire de la SCPI, disponible sur www.advenis-reim.com, avant de prendre toute décision finale d'investissement. **Les performances (tout comme la situation financière d'un locataire) passées ne préjugent pas des performances futures.** Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêts de la société de gestion est disponible sur son site internet et la politique complète sur demande.

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. Code ISIN : FR001400SCN0. Dépositaire : CACEIS Bank. Les documents réglementaires de la SCPI Eden et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation.

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 en 2015) et Elialys (Europe du Sud en 2019), de la SC Advenis Immo Capital (une Unité de Compte disponible uniquement en assurance-vie en 2021) et enfin de la SCPI Eden (européenne et diversifiée, sans de frais de souscription ⁽¹⁾ en 2024).

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 ⁽²⁾.

Au 30 septembre 2025, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise près de 1,3 Mds€ ⁽³⁾ et 100 % des encours sous gestion sont investis en Europe hors France pour ses SCPI ouvertes à la commercialisation. Elle détient par le biais de ses fonds 101 immeubles, accompagne quotidiennement 545 locataires.

⁽¹⁾ D'autres frais peuvent s'appliquer. 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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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) 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

Lucas Hoffet - Consultant Shan - lucas.hoffet@shan.fr - 06 16 04 64 61

Cécile Soubelet - Directrice Conseil Shan - cecile.soubelet@shan.fr - 06 12 94 05 66

