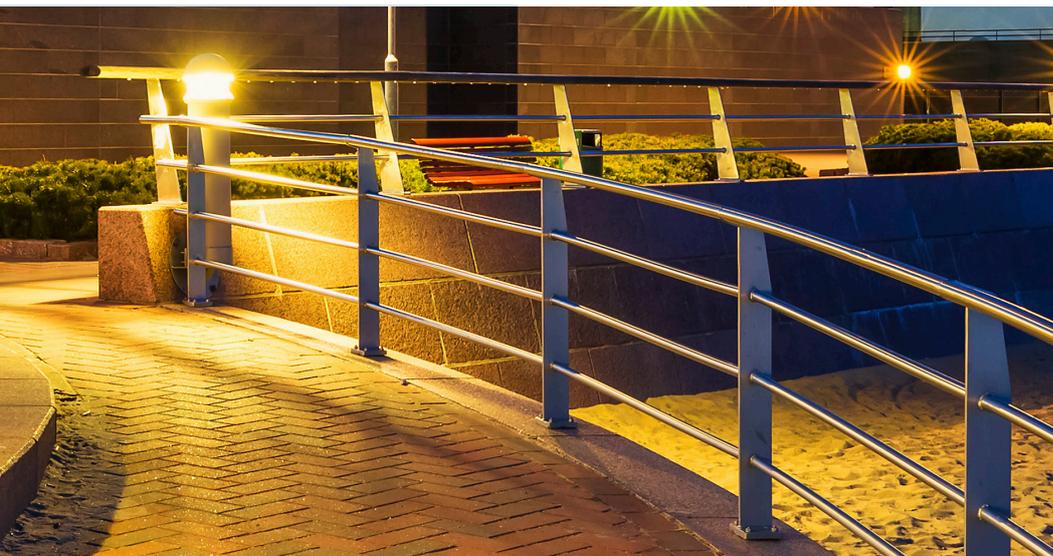


Etude : Regards sur le marché ibérique



SOMMAIRE

PARTIE 1 : L'ESPAGNE & PORTUGAL : DEUX MOTEURS DE CROISSANCE AU COEUR DE LA REPRISE EUROPÉENNE	4
1.1 VUE D'ENSEMBLE	5
1.2 LES LEVIERS D'UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE SOLIDES	7
1.3 UNE DESTINATION PRIORITAIRE DES INVESTISSEURS ÉTRANGERS	14
1.4 DEUXIÈME DESTINATION TOURISTIQUE AU MONDE	15
1.5 UNE DES DESTINATIONS PÉFÉRÉES DES ÉTUDIANTS EUROPÉENS	17
PARTIE 2 : UN MARCHÉ IMMOBILIER EN MUTATION : VERS UNE NOUVELLE MATURITÉ IBÉRIQUE	18
2.1 VUE D'ENSEMBLE EUROPE	19
2.2 UN MARCHÉ LOCATIF TERTIAIRE AVEC DES FONDAMENTAUX SOLIDES	19
2.3 UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ATTRACTIF	22
PARTIE 3 : MADRID & LISBONNE : NOUVEL ELDORADO DANS LES INTENTIONS D'INVESTISSEMENT ?	26
PARTIE 4 : POSITIONNEMENT ET STRATÉGIE DE LA SCPI ELIALYS	29



Il y a encore une dizaine d'années, la péninsule ibérique souffrait d'une image parfois réductrice auprès des investisseurs : perçue comme une région tournée vers le tourisme, associée aux vacances, à la fête ou encore à une certaine instabilité politique et économique.

Or, depuis quelques années — et plus encore depuis la reprise post-Covid — la zone ibérique, portée par le Portugal et l'Espagne, connaît une transformation économique remarquable, affichant l'une des croissances les plus dynamiques de la zone euro. Porté par un attrait touristique croissant, une stabilité politique et économique retrouvée et la vitalité de leur marché immobilier, ces pays poursuivent une trajectoire positive, s'imposant comme des destinations recherchées pour les investisseurs étrangers en quête de stabilité et de performance

C'est dans ce contexte que s'inscrit pleinement la stratégie de la SCPI Elialys. Convaincue du potentiel de la péninsule ibérique, Elialys se positionne sur des actifs immobiliers de qualité situés au cœur des grandes métropoles ibériques. Cette approche, à la fois prudente et ambitieuse, permet de conjuguer diversification géographique, rendements attractifs et exposition à une économie en pleine mutation.

Jean-François Chaury
Directeur Général
d'Advenis REIM



Cette étude ne tient pas compte d'évènements géopolitiques qui pourraient modifier les anticipations et les prévisions économiques actuelles.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées sont toujours dépendantes des différents indicateurs d'évolution du marché immobilier.

Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée.



PARTIE

1

L'Espagne & Portugal : deux moteurs de croissance au coeur de la reprise européenne



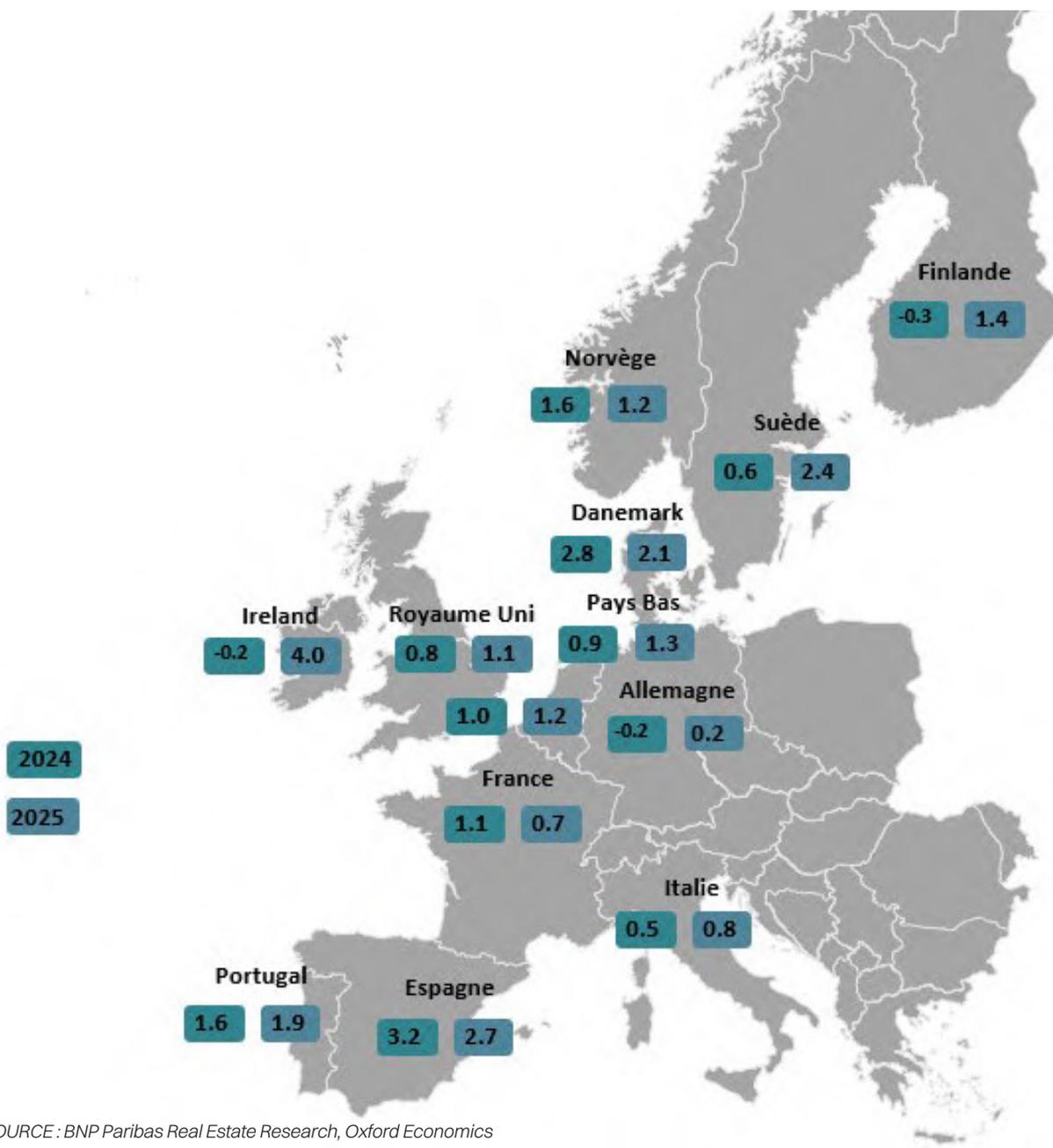
1.1 Vue d'ensemble

Cette étude ne tient pas compte d'événements géopolitiques qui pourraient modifier les anticipations et les prévisions économiques actuelles.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées sont toujours dépendantes des différents indicateurs d'évolution du marché immobilier.

L'Europe du Sud a connu une nette amélioration de sa situation économique ces dernières années, portée par des politiques de relance ambitieuses, des investissements européens massifs et une reprise vigoureuse du tourisme. Elle se positionne désormais comme une zone d'investissement stratégique, affichant une croissance plus soutenue que la moyenne européenne, une forte résilience face aux crises, et des marchés immobiliers offrant des rendements plus compétitifs. Autant d'atouts qui en font une destination prisée pour les investisseurs en quête de diversification et de perspectives de rentabilité attractives.

CROISSANCE ANNUELLE DU PIB ET PROJECTION 2025



SOURCE : BNP Paribas Real Estate Research, Oxford Economics

La zone Ibérique : Moteur de croissance en Europe

Les pays dits « périphériques » de la zone euro, comme l'Italie, l'Espagne, le Portugal ou la Grèce, ont traversé des cycles économiques contrastés, souvent marqués par des crises successives. Pourtant, leur capacité de redressement rapide leur permet aujourd'hui d'afficher des perspectives de croissance plus robustes que celles des grandes économies européennes. Cette résilience, associée à la mise en oeuvre de réformes structurelles et un niveau d'investissement soutenu, positionne désormais ces pays comme de nouveaux moteurs de croissance en Europe, offrant ainsi de nouvelles opportunités pour les investisseurs.

EVOLUTION DE LA CROISSANCE DU PIB



SOURCE : Banque Mondiale

Une sortie de crise plus difficile, suivie d'un rattrapage rapide Entre 2008 et 2013, les pays du sud de la zone euro ont été les plus durement touchés par la crise financière et celle des dettes souveraines. Ils ont enregistré une contraction moyenne du PIB de -2,5%, alors même que la zone euro restait en territoire positif. L'austérité budgétaire, les fragilités du système bancaires et les tensions sur les marchés ont accentué le ralentissement, freinant fortement l'investissement immobilier et l'attractivité économique.

Une reprise progressive à partir de 2013 De 2013 à 2019, ces économies ont retrouvé un rythme de croissance comparable aux grandes métropoles européennes (1,4% en moyenne). Ce redressement s'explique par une amélioration des finances publiques, des politiques de relance massives, un afflux de capitaux étrangers et un retour marqué du dynamisme dans des secteurs clés comme le tourisme, l'industrie et les services.

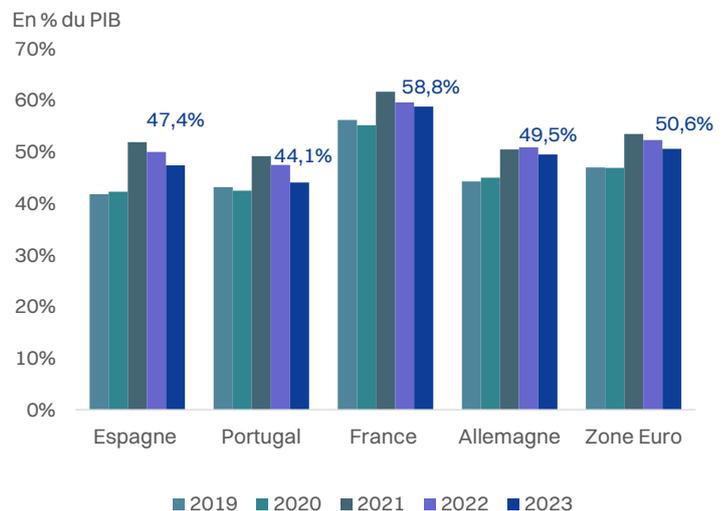
La croissance post-Covid plus soutenue (2022-2025) Depuis 2022, la croissance y est plus vigoureuse que dans le reste de la zone euro, où les perspectives restent modestes, notamment pour l'Allemagne et la France (0,2 % et 0,7 % respectivement). Avec une moyenne annuelle de 1,8 % sur la période 2022-2025, les pays du sud profitent de politiques de relance ambitieuses, appuyées par des injections massives de fonds destinés à soutenir l'économie. Leur forte sensibilité aux baisses de taux et les importants transferts financiers issus de l'Union européenne continuent d'alimenter leur croissance. Selon les prévisions de la Commission européenne pour 2025, l'Espagne et le Portugal enregistreraient respectivement une croissance de 2,7 % et 1,9 %.

1.2 Les leviers d'une dynamique économique solide

Une gestion plus maîtrisée des finances publiques

EVOLUTION DES FINANCES PUBLIQUES

	Evolution 2019 - 2023
Espagne	9,7%
Portugal	-0,5%
France	3,8%
Allemagne	8,0%
Zone Euro	8,0%



SOURCE : INSEE - Dépenses des administrations publiques dans l'UE, MAJ Juillet 2024

En 2020, la pandémie de COVID-19 a entraîné une hausse généralisée des dépenses publiques, en réponse aux mesures de soutien économique et sanitaire mises en place par les États.

PAYS DU SUD

Ces pays ont enregistré une hausse notable de leurs dépenses publiques en pourcentage du PIB en 2020. Par exemple, l'Espagne est passée de 42,3% en 2019 à 51,9% en 2020. Cette hausse est le reflet de plans de relance ambitieux visant à compenser l'impact économique de la crise. Toutefois, la réduction progressive de cet écart dans le ratio des dépenses publiques par rapport au PIB est un signe positif de reprise économique. Elle témoigne de la capacité à réabsorber une partie des dépenses exceptionnelles et d'une gestion plus maîtrisée à long terme, ce qui contribue également à alléger la pression sur les taux d'intérêt de la dette souveraine.

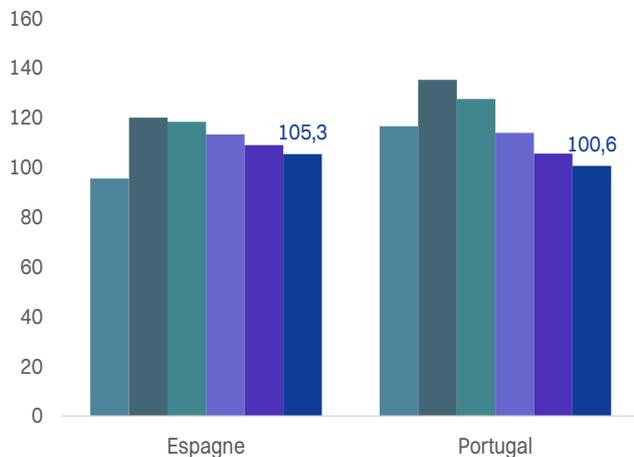
FRANCE & ALLEMAGNE

Bien que ces deux pays aient également augmenté leurs dépenses publiques en 2020, cette hausse a été plus modérée. La France est passée de 55,2% en 2019 à 61,7% en 2020, tandis que l'Allemagne est passée de 45,0% à 50,5% sur la même période.

Des signaux encourageants quant à la rapidité du désendettement

EVOLUTION DE LA DETTE

En % du PIB



	Evolution 2020 - 2024
Espagne	-12%
Portugal	-26%

SOURCE : Banque Mondiale de données, Trading Economics, Eurostat

PAYS DU SUD

En 2020, les pays du Sud ont enregistré une hausse significative de leur dette publique, bien plus marquée que la moyenne de la zone euro, notamment par rapport à la France et l'Allemagne. Cette envolée résulte d'un recours massif à l'emprunt pour financer des mesures exceptionnelles de soutien économique, telles que les plans de relance, le chômage partiel et les aides aux entreprises, afin d'amortir l'impact de la crise et d'éviter une récession trop sévère.

Cependant, dès 2021, ces pays ont fait preuve d'une résilience remarquable avec une tendance à inverser cette dynamique de manière plus rapide que prévu. Plusieurs facteurs expliquent cette évolution positive :

UNE CROISSANCE ÉCONOMIQUE SOUTENUE

La reprise post-COVID, stimulée par des politiques de relance ambitieuses, a permis un rééquilibrage des finances publiques. Les pays du Sud ont connu une forte reprise de leur PIB, ce qui a facilité la stabilisation de leurs ratios de dette par rapport au PIB.

UN RESSERREMENT DES POLITIQUES BUDGÉTAIRES

Plusieurs de ces pays ont mis en place des mesures pour limiter leurs déficits, maîtriser l'inflation et instaurer une discipline budgétaire plus stricte, contribuant ainsi à la réduction progressive de l'endettement.

UNE HAUSSE DES RECETTES FISCALES

La reprise économique a entraîné une augmentation des revenus fiscaux, ce qui a permis de réduire les déficits et de faciliter un désendettement progressif.

Cette dynamique met en évidence l'efficacité des politiques de relance mises en place durant la pandémie, tout en soulignant la compétitivité renforcée des pays du Sud, qui leur permet désormais de réduire plus rapidement et durablement leur endettement. Cela ouvre la voie à un retour à des niveaux d'endettement plus soutenables, tout en renforçant l'attractivité de ces économies pour les investisseurs.

FRANCE & ALLEMAGNE

En 2020, la France a également fortement augmenté sa dette publique, mais son ratio reste relativement stable par la suite, ce qui indique une gestion continue de l'endettement malgré des dépenses publiques accrues.

L'Allemagne, avec une politique budgétaire plus stricte, a opté pour une augmentation plus modérée de sa dette, restant ainsi sous le seuil des 70% de dette/PIB, ce qui témoigne de sa prudence financière et de son approche rigoureuse en matière de dépenses publiques.

SOURCE : Banque Mondiale de données, Trading Economics, Eurostat



Après des années de rigueur budgétaire, l'Allemagne fait un virage spectaculaire en adoptant une politique de relance ambitieuse le 21 mars 2025, combinant investissements massifs et réformes structurelles. Avec un plan d'investissement colossal de 500 milliards d'euros sur 12 ans, l'Allemagne se prépare à moderniser ses infrastructures, accélérer la transformation numérique et promouvoir la transition écologique pour stimuler la croissance économique. Ce changement radical marque le début d'une nouvelle ère économique. Cette décision historique aura des répercussions économiques favorable sur les autres pays européens.

SOURCE : Les Echos, Capital

Injection de nouveaux capitaux

Dans le sillage de la crise sanitaire, la péninsule ibérique a bénéficié d'un levier de relance puissant grâce aux programmes européens de soutien économique, et en particulier le plan Next Generation EU. Ce plan a permis une injection de près de 70 milliards d'euros de subventions pour l'Espagne et un peu plus de 16 milliards pour le Portugal, ciblant des secteurs stratégiques tels que la santé, l'éducation, la transition numérique et l'innovation technologique.

Cette dynamique s'inscrit dans une volonté claire de transformation structurelle, visant à moderniser en profondeur les économies ibériques. Par ailleurs, le volet REP Power EU, intégré au plan de relance, joue un rôle déterminant dans le développement des énergies renouvelables, un domaine dans lequel l'Espagne s'impose déjà comme l'un des leaders européens. En 2023, plus de 50 % de l'électricité espagnole provenait de sources renouvelables, avec une forte progression des énergies éolienne et solaire. Ces investissements massifs créent un environnement porteur et résilient.

Plans européens et investissements

70 milliards € de subventions européennes pour l'Espagne via Next Generation EU

16,6 milliards € pour le Portugal

Priorités : santé, éducation, technologie, transition énergétique

Transition énergétique (REP Power EU)

52 % de l'électricité espagnole issue des énergies renouvelables (2023)

L'Espagne : 2e producteur éolien d'Europe

Objectif national : 74 % d'électricité renouvelable d'ici 2030

SOURCE : The Times, Commission Européenne

Un marché de l'emploi dynamique

L'ESPAGNE EN TRANSITION : VERS UN MARCHÉ DU TRAVAIL PLUS ÉQUILIBRÉ

Le marché de l'emploi espagnol a continué sa dynamique positive en 2024, avec une forte accélération des créations d'emplois au premier semestre et une consolidation de cette tendance au troisième trimestre. L'emploi a progressé de 2,3 % sur l'année.

L'analyse par nationalité révèle une augmentation de 14 800 travailleurs espagnols, y compris ceux ayant la double nationalité, tandis que le nombre de travailleurs internationaux a augmenté de façon plus rapide, soit une progression de 20 000 travailleurs. Cette croissance est largement soutenue par des flux migratoires significatifs, et est particulièrement

marquée dans des secteurs en forte demande, tels que la construction, les services et l'industrie technologique, où les multinationales implantées dans le pays continuent de développer leurs activités. En conséquence, la proportion de travailleurs étrangers dans la population active, qui était de 9,5 % en 2014, a atteint 13 % en 2024.

Sur le plan sectoriel, les créations d'emplois se sont concentrées dans les services (+24 000 emplois), l'industrie (+7 000) et l'agriculture (+3 200), tandis que la construction a enregistré une croissance plus modeste, avec seulement 600 emplois supplémentaires.

Le secteur tertiaire joue un rôle central dans l'économie espagnole, représentant 68,7 % du PIB et employant 76 % de la population active. Parmi ses piliers, le tourisme occupe une place prépondérante, constituant la principale source de revenus du pays.

L'Espagne se classe comme la deuxième destination touristique mondiale, un statut confirmé par les dernières données officielles. En 2024, le tourisme a contribué à hauteur de 12,3 % du PIB, générant un chiffre d'affaires de 184 milliards d'euros.

Services :

Emploi par secteur (% de l'emploi total) : 76,5

Valeur ajoutée (en % PIB) : 68,7

Valeur ajoutée (croissance annuelle en %) : 3,3

SOURCE : Banque Mondiale

EVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE ET PROJECTION



SOURCE : Statista, INE Espagne
*Projection



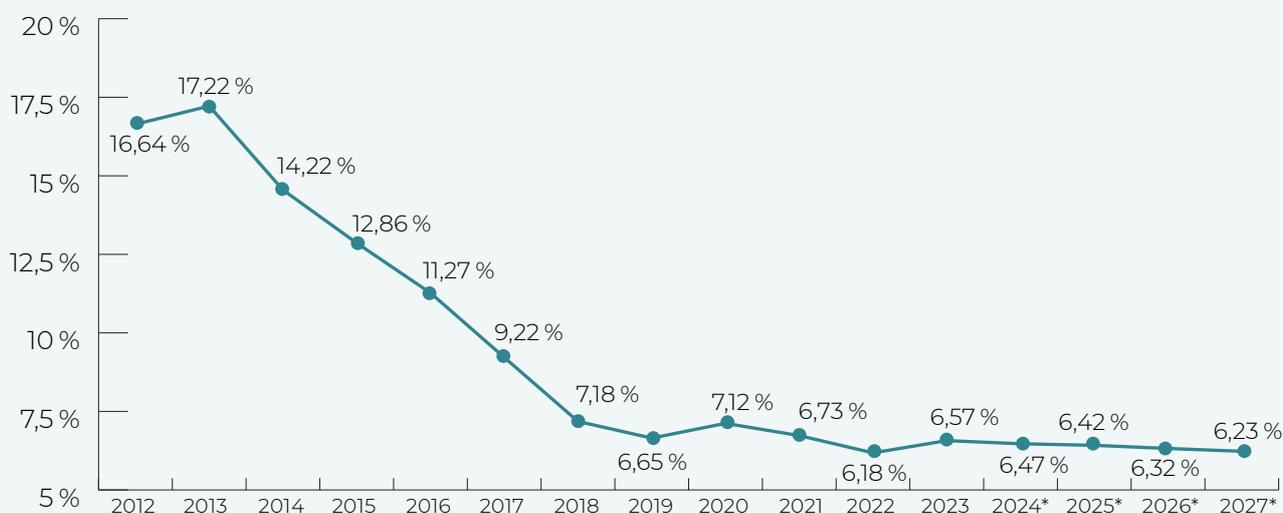
Dans ce contexte, le taux de chômage continue de reculer, passant désormais sous la barre des 11 % pour la première fois en 16 ans, après avoir atteint un pic de 27 % en 2008. Selon l'Institut National de la Statistique d'Espagne (INE), il devrait poursuivre sa baisse progressive pour atteindre 10,7 % d'ici 2026.

DE LA CRISE À LA STABILITÉ : LE REDRESSEMENT SPECTACULAIRE DU CHÔMAGE AU PORTUGAL

Le marché du travail portugais a connu une transformation remarquable au cours de la dernière décennie. Après avoir atteint un pic historique de chômage à 17,2 % en 2013, en raison de la crise économique et des politiques d'austérité imposées dans le cadre des plans de sauvetage européens, le taux de chômage a amorcé une baisse continue et significative. Cette amélioration s'est accélérée entre 2016 et 2019, portée par la reprise économique, l'essor du tourisme, l'augmentation des investissements étrangers et une plus grande diversification de l'économie nationale. En 2019, le chômage avait chuté à 6,5 %, confirmant le redressement structurel du marché de l'emploi portugais.

Bien que la pandémie de Covid-19 ait provoqué un léger rebond du chômage à 7,1 % en 2020, la réaction rapide des autorités et les soutiens européens ont permis une reprise rapide. Depuis 2021, le taux de chômage s'est stabilisé autour de 6,2 à 6,4 %, et les prévisions jusqu'en 2028 suggèrent que cette stabilité devrait se maintenir.

EVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE ET PROJECTION



SOURCE : Statista
*Projection



Dans cette dynamique, le Portugal s'impose comme une destination privilégiée

pour les entreprises multinationales cherchant à implanter des centres de compétences. Alors qu'au début des années 2000, le pays attirait principalement des centres d'appels, il se positionne aujourd'hui comme une solution stratégique et différenciée pour les grandes entreprises internationales et notamment des entreprises technologiques.

Nombre de succursales étrangères

10 402 en 2022
+ 2,3 sur un an
18,4 % de l'emploi total des sociétés non financières

Nombre de succursales étrangères

9 706 en 2020
+ 1,8 sur un an
17,7 % de l'emploi total des sociétés non financières

Les entreprises étrangères paient

42,7 % de plus que les entreprises portugaises, atteignant 1518 € / mois en moyenne (2022)

En 2014,

le nombre moyen de travailleurs étrangers au Portugal était d'environ 55 600, représentant 2,1 % du total des salariés

En 2023,

ce nombre a atteint 495 200 travailleurs étrangers, soit 13,4 % du total des salariés

SOURCE : The Portugal News

Le secteur des services constitue une part prépondérante de l'économie portugaise, représentant 66,8 % du PIB et employant environ 72 % de la population active. Parmi les secteurs clés, le tourisme continue de jouer un rôle majeur, avec une croissance notable au fil des années. Après avoir été durement affecté par la pandémie de COVID-19, le secteur de l'hébergement a retrouvé ses niveaux de performance d'avant-crise dès 2022.

Le secteur bancaire portugais a également montré des signes de solidité, en améliorant sa liquidité et sa solvabilité au cours des dernières années. Il joue un rôle essentiel en soutenant les besoins de financement et de liquidité de l'économie, avec 142 institutions dans le pays, les cinq plus grandes banques représentent 72 % des actifs totaux, selon la Fédération bancaire européenne.

Services :

Emploi par secteur (% de l'emploi total) : 72,1

Valeur ajoutée (en % PIB) : 66,8

Valeur ajoutée (croissance annuelle en %) : 3,31

SOURCE : Banque Mondiale



Le Portugal s'est imposé comme l'un des principaux centres de talents technologique en Europe, attirant l'attention des grandes entreprises mondiales, tant dans le secteur technologique (comme Five9, Emergn...) que dans d'autres industries. Cette dynamique s'explique par un ensemble de facteurs qui rendent le marché technologique portugais particulièrement attrayant pour les entreprises internationales.

Le pays bénéficie d'un vivier de professionnels hautement qualifiés, soutenu par une formation universitaire de qualité, particulièrement dans les domaines de la technologie et de l'ingénierie. Les professionnels portugais se distinguent par leur adaptabilité et leur capacité à innover, des qualités qui sont renforcées par une excellente maîtrise de l'anglais.

Un autre atout majeur du Portugal réside dans ses coûts salariaux compétitifs, bien inférieurs à ceux d'autres pays européens. Cela permet aux entreprises de maximiser leur rentabilité tout en accédant à des talents hautement qualifiés.

En combinant ces atouts avec un écosystème dynamique et une forte capacité d'innovation, le Portugal consolide sa position en tant que hub stratégique pour les multinationales cherchant à s'implanter en Europe.

SOURCE : The Portugal News, Portugal Business News, Les Echos

1.5 Une destination prioritaire des investisseurs étrangers

L'Espagne et le Portugal ont effectivement enregistré des résultats économiques notables avec une nette accélération dès 2020, soutenus par des réformes pro-investissement qui ont contribué à créer un climat favorable aux investissements étrangers. Le cumul des investissements directs étrangers (IDE) depuis 2020 illustre parfaitement cette dynamique.

	Portugal	Espagne
Cumul IDE 2019 - 2023	19 Mds €	188 Mds €
Evolution des volumes : 2020 - 2023	100%	79%

SOURCE : Banque Mondiale, Trading Economics, Eurostat, OCDE

ESPAGNE

Avec un total de 188 milliards d'euros, l'Espagne s'affirme comme un marché solide, capable d'attirer des capitaux étrangers de manière récurrente. Le pays bénéficie de réformes structurelles réussies, d'un marché immobilier attractif, et d'une position géographique stratégique. L'Espagne devient ainsi un pôle d'attraction majeur pour les investisseurs, avec des secteurs clés comme l'immobilier, la technologie et les énergies renouvelables qui captent davantage les IDE.

PORTUGAL

Bien que ce pays ne capte que 19 milliards d'euros d'IDE, il enregistre une croissance plus rapide. Le pays se positionne comme un marché de niche, avec un potentiel d'appréciation intéressant, soutenu par sa stabilité politique, ses coûts compétitifs et un secteur technologique en plein développement. En outre, les initiatives liées aux énergies renouvelables et à la transition écologique renforcent l'attrait du Portugal pour les investisseurs en quête de durabilité.

En résumé, ces flux d'IDE témoignent de l'attractivité croissante de l'Espagne et du Portugal, même en période de crise économique, et soulignent leur capacité à attirer des investissements à long terme. Ces investissements soutiennent non seulement leur croissance économique mais aussi leur diversification sectorielle, ouvrant ainsi de nouvelles opportunités d'investissement pour les acteurs internationaux.

1.4 Deuxième destination touristique au monde

Le tourisme en Espagne

L'Espagne, avec ses paysages variés, son patrimoine culturel riche et son climat ensoleillé, demeure l'une des destinations touristiques les plus populaires au monde. En tant que deuxième destination touristique mondiale, elle attire chaque année des millions de visiteurs, faisant du secteur touristique un moteur clé de son économie. Les grandes villes comme Madrid, Barcelone, ainsi que les îles Baléares et la Costa Brava, sont des destinations incontournables pour les touristes.

CHIFFRES CLÉS

pour 2024

94 Millions
de touristes

98,5 Mds €
de Chiffre d'Affaire

	Evolution Nombre de Touriste	Evolution Recettes
2020	- 77 %	- 79 %
2021	65 %	3 %
2022	129 %	366 %
2023	18 %	5 %
2024 (Prévisions)	12 %	3 %

SOURCE : INE Espagne, OMT, Oxford Economics

Le secteur fait preuve d'une certaine résilience ces dernières années, surmontant les difficultés liées à la crise de la Covid-19. En 2020, la pandémie a provoqué une chute significative des flux touristiques et des recettes. Malgré cette chute, dès 2021, le pays a enregistré une reprise rapide, marquant un premier signe de normalisation. En 2022 - 2023, les résultats ont retrouvé, voire dépassé, les niveaux enregistrés avant la pandémie.

Le pays prévoit un nouvel afflux massif de touristes en 2025 avec un record estimé à 94 millions de visiteurs en 2024, soit 10 % de plus qu'en 2023. Cette dynamique renforcera la croissance économique, même dans un contexte de ralentissement économique généralisé en Europe.

Le taux d'occupation des hôtels suit cette même tendance, avec des chiffres relativement solides en 2022 et 2023, et une prévision de croissance pour 2024, ce qui témoigne de l'attrait constant de l'Espagne comme destination touristique.

Le tourisme au Portugal

Le secteur touristique au Portugal a connu une croissance impressionnante ces dernières années, consolidant la position du pays parmi les principales destinations touristiques en Europe. Grâce à son patrimoine historique, ses plages idylliques, son climat agréable, ainsi que sa gastronomie de renommée mondiale, le Portugal a su attirer de plus en plus de visiteurs internationaux. Cette tendance est renforcée par la popularité croissante des destinations comme Lisbonne, Porto, l'Algarve et Madère, qui figurent parmi les régions les plus recherchées par les touristes.

CHIFFRES CLÉS

pour 2024

31 Millions
de touristes

19 Mds€
de Chiffre d'Affaire

	Evolution Nombre de Touriste	Evolution Recettes
2020	- 70 %	- 61 %
2021	71 %	32 %
2022	90 %	92 %
2023	13 %	8 %
2024 (Prévisions)	3 %	2 %

SOURCE : INE Portugal, OMT, Association de l'Hôtellerie du Portugal.

La reprise après la pandémie de Covid-19 a été particulièrement rapide, avec des chiffres proches des niveaux de 2019 dès 2022. Néanmoins, depuis 2023, la croissance s'est poursuivie à un rythme plus modéré, témoignant d'une consolidation progressive de l'activité.

Les recettes touristiques au Portugal ont enregistré une évolution notable, atteignant 17,3 milliards d'euros en 2022, et des prévisions de 19 milliards d'euros pour 2024. Le nombre de touristes a suivi une tendance similaire, passant de 27 millions en 2019 à près de 30 millions en 2023. Le taux d'occupation des hôtels a retrouvé des niveaux proches de 2019, atteignant 70-75 % en 2022, et 75-78 % en 2023, avec une prévision de 78-80 % en 2024.

Cette dynamique de croissance dans le secteur touristique stimule la demande en immobilier touristique. Les propriétés locatives et les hôtels situés dans les zones touristiques populaires du pays sont particulièrement recherchés, créant ainsi des opportunités d'investissement attractives, notamment dans les logements de vacances, les hôtels et les résidences de tourisme. Cette tendance génère un marché propice pour les investisseurs à la recherche de rendements stables et en constante augmentation.

1.5 Une des destinations préférées des étudiants européens

Zoom sur le Portugal

Ces dernières années, le Portugal est devenu une destination incontournable pour les étudiants internationaux, attirés par une qualité de vie élevée, un coût de la vie compétitif par rapport aux autres pays européens, et une offre académique de plus en plus reconnue au niveau mondial. Les grandes villes universitaires comme Lisbonne, Porto, Coimbra et Braga voient un nombre croissant d'étudiants, notamment grâce à des programmes tels qu'Erasmus+.

	Evolution Etudiants Total	Part des étudiants étrangers	Évolution
2020 / 2021	+ 3 %	14 %	+ 15 %
2022 / 2023	+ 6 %	16 %	+ 19 %
2023 / 2024	+ 3 %	28 %	+ 18 %

SOURCE : Université de Lisbonne, Institut National de la Statistique Portugal

Cette dynamique se traduit par une croissance continue du nombre d'étudiants étrangers, avec une progression de 62 % en seulement quatre ans, passant de 46 000 étudiants en 2019/2020 à près de 75 000 en 2022/2023. Face à cette demande croissante, le marché immobilier portugais s'adapte progressivement, notamment avec le développement de projets de résidences étudiantes dans les grandes villes universitaires. Par exemple, des acteurs comme The Student Hotel investissent dans des complexes modernes, tels qu'une extension de 500 chambres à Lisbonne, pour répondre à l'essor de la population étudiante. L'intérêt pour des logements flexibles, tels que les espaces de coliving et les appartements partagés, connaît une forte croissance, tout comme la recherche de logements durables et idéalement situés à proximité des campus. Ces tendances positionnent le secteur immobilier étudiant comme une véritable opportunité d'investissement à fort potentiel, offrant des rendements compétitifs et une forte valorisation du patrimoine dans les années à venir.

Zoom sur l'Espagne

L'Espagne est également une destination privilégiée pour les étudiants internationaux. Selon les données du ministère espagnol des Universités, le nombre d'étudiants étrangers a atteint un record de 241 775 en 2022/2023, en hausse de 16 % par rapport à 2019/2020. Ce phénomène est également visible dans le cadre du programme Erasmus+, où l'Espagne est devenue le principal pays d'accueil au sein de l'Union européenne, avec près de 200 000 étudiants et enseignants en 2023. Des régions comme Madrid et la Catalogne se distinguent particulièrement, attirant une part significative de ces étudiants internationaux.

	Evolution Etudiants Total	Part des étudiants étrangers	Évolution
2020 / 2021	+ 1 %	13,1 %	+ 3,6%
2022 / 2023	+ 1 %	13,5 %	+ 3,5%
2023 / 2024	+ 1 %	14,4%	+ 8 %

SOURCE : Institut National de la Statistique Espagne, Ministère de la Science et des Universités

Cette dynamique de croissance continue se traduit par une augmentation notable du nombre d'étudiants étrangers, avec une progression de plus de 15% entre 2019 et 2023. L'Espagne bénéficie d'un excellent rapport qualité/prix en matière d'enseignement, d'un cadre de vie agréable et d'une forte attractivité géographique. En conséquence, des villes comme Madrid, Barcelone, Valence et Séville sont confrontées à une demande croissante de logements étudiants. Cependant, l'offre reste insuffisante pour répondre pleinement à cette demande, en particulier dans les zones urbaines les plus recherchées. Ce déséquilibre crée des opportunités d'investissement dans des résidences étudiantes modernes, des solutions hybrides et des espaces de coliving, des secteurs encore en développement, mais avec un potentiel de rendement et de valorisation.



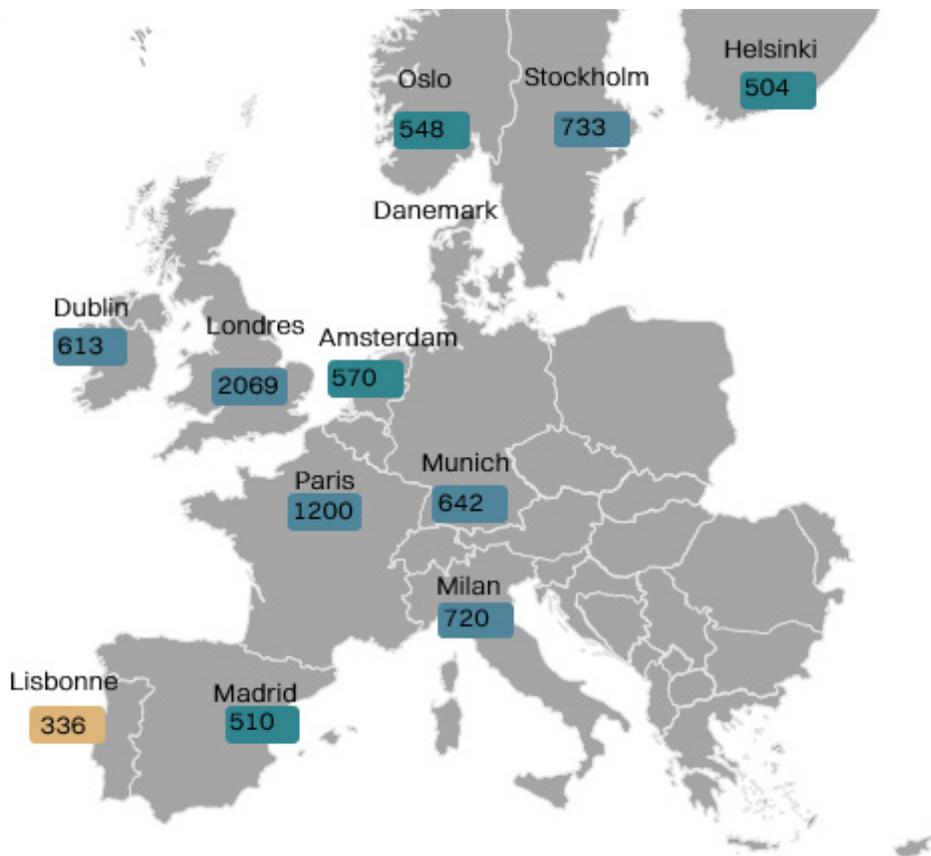
PARTIE

2

Un marché immobilier en mutation : vers une nouvelle maturité ibérique

2.1 Vue d'ensemble Europe

LOYER PRIME BUREAUX EN 2024



Source : BNP Paribas Real Estate, 2024

2.2 Un marché locatif tertiaire avec des fondamentaux solides

La résilience du marché tertiaire en Espagne et un potentiel de rattrapage encore présent vis à vis des autres capitales européennes

Le marché tertiaire espagnol fait preuve d'une remarquable résilience, maintenant des performances solides dans un contexte où l'immobilier d'entreprise est appelé à se réinventer face aux évolutions économiques, sociétales et environnementales. La transformation des actifs vers des usages plus flexibles, adaptés aux nouveaux modes de travail, ainsi que l'intégration croissante de l'innovation dans les stratégies immobilières, contribuent à renforcer l'attractivité de l'Espagne aux yeux des investisseurs.

Madrid conserve son rôle de moteur du marché tertiaire espagnol, atteignant des niveaux d'activité records. Barcelone, de son côté, consolide progressivement sa position, portée par des projets ambitieux et une grande capacité d'adaptation aux nouvelles dynamiques du secteur. Ces deux métropoles s'affirment comme des pôles stratégiques, soutenus par une hausse continue des loyers et une demande toujours plus sélective en quête d'espaces efficaces, flexibles et durables.

La vigueur du marché se manifeste par une absorption rapide des surfaces neuves, entraînant une compression du taux de vacance, en particulier dans les quartiers les plus prisés. La rareté de l'offre neuve accentue ainsi la pression sur les valeurs locatives.

Dans un contexte européen marqué par une baisse généralisée de l'activité tertiaire, les perspectives espagnoles demeurent solides, illustrant la maturité du marché tertiaire espagnol et sa capacité à évoluer dans un environnement en transformation constante.

EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



CHIFFRES CLÉS 2024

803 000 m²

Volume global

+ 12%

Évolution sur un an

+ 19%

Évolution vs moyenne
2020 - 2023

SOURCE : CBRE

Madrid	Taux de vacance	Loyer prime €/m ² /mois	Taux Prime
QCA	3,72 %	41,50	4,60 %
Centre	3,25 %	23,50	5,50 %
Périphérie	14,85 %	19,00	6,50 %

SOURCE : Cushman & Wakefield, 2024

Barcelone	Taux de vacance	Loyer prime €/m ² /mois	Taux Prime
QCA	6,64 %	30	4,60 %
Centre	3,49 %	24,50	5,00 %
Nouveaux secteur tertiaires	16,06 %	22,00	5,50 %
Périphérie	9,26 %	11,00	7,50 %

SOURCE : Cushman & Wakefield, 2024

Portugal : Un bon cru du marché tertiaire

Le marché tertiaire portugais poursuit sa dynamique de croissance, porté par une demande robuste et une valorisation progressive des loyers, notamment à Lisbonne et Porto. Après une contraction en 2020 et 2021 liée à la pandémie, le marché tertiaire a amorcé un net rebond en 2022, suivi d'une phase de consolidation en 2023.

L'année 2024 marque une progression significative, avec 283 000 m² placés, soit une hausse de 71 % par rapport à 2023, un niveau d'activité qui représente la troisième meilleure performance des dix dernières années. Porto a enregistré sa deuxième meilleure année historique, tandis que Lisbonne a enregistré sa troisième, confirmant la solidité et la durabilité de la reprise. Une légère correction pourrait s'opérer à Porto, tandis que Lisbonne devrait maintenir un rythme soutenu. Les prévisions tablent sur une stabilisation autour de 250 000 m².

Côté loyers, Lisbonne affiche une phase de stabilisation accompagnée d'une tendance haussière attendue, tandis que Porto devrait poursuivre sa dynamique initiée depuis deux ans. Le seuil des 360 €/m²/an, jusqu'alors réservé au Quartier Central des Affaires (QCA), devrait s'étendre à d'autres secteurs lisibles renforçant encore l'attractivité et la compétitivité du marché tertiaire portugais.

CHIFFRES CLÉS 2024

283 000 m²
Volume global

+72%
Évolution sur un an

+27%
Évolution vs moyenne
2015 - 2023

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



SOURCE : CBRE

2.5 Un marché de l'investissement attractif

Vue d'ensemble Europe

TAUX DE RENDEMENT BUREAUX ET VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE, 2024

Pays	Investissement en Immobilier d'entreprise	Taux de rendement Prime Bureaux
Royaume Uni	50,3 Mds €	4,00 %
Allemagne	25,9 Mds €	4,20 %
France	15,1 Mds €	4,00 %
Italie	9,4 Mds €	4,25 %
Suède	8,7 Mds €	4,05 %
Espagne	8,7 Mds €	4,40 %
Pays Bas	7 Mds €	5,00 %
Norvège	6,4 Mds €	4,50 %
Danemark	3,2 Mds €	4,10 %
Belgique	2,6 Mds €	4,70 %
Portugal	2,4 Mds €	5,00 %
Irlande	2 Mds €	5,25 %
Irlande	2 Mds €	5,25 %
Finlande	1,5 Mds €	5,40 %

Espagne : une dynamique soutenue et des opportunités en mutation



SOURCE : Cushman & Wakefield, 2024

En 2024, l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 9,6 milliards d'euros, enregistrant une hausse de 17 % par rapport à l'année précédente. Cette performance témoigne de la résilience du marché, portée par des performances remarquables dans l'hôtellerie (2,9 milliards d'euros) et le commerce de détail (2,0 milliards d'euros), deux segments affichant des volumes records. Le secteur résidentiel poursuit également sa croissance à un rythme soutenu, tandis que la logistique et les bureaux font face à des défis liés aux évolutions du marché, malgré une demande locative robuste et des fondamentaux solides.

À Madrid, l'essor des opérations de reconversion immobilière illustre l'adaptabilité du marché aux nouvelles tendances. La transformation d'immeubles de bureaux obsolètes en logements ou en hôtels s'accélère, traduisant un regain d'intérêt des investisseurs pour des actifs conformes aux critères ESG. En conséquence, les projets de réhabilitation se multiplient, contribuant à la modernisation du parc immobilier et à la valorisation des actifs existants.

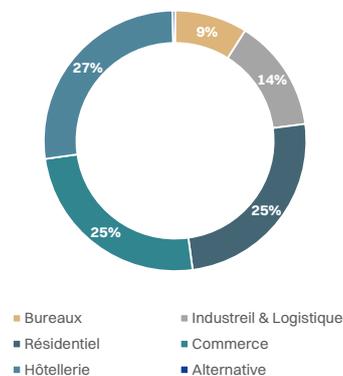
De son côté, Barcelone renforce son rôle stratégique dans l'investissement tertiaire, notamment grâce à son attractivité croissante auprès des entreprises technologiques et innovantes. Son dynamisme économique et sa position centrale en font un pôle d'investissement incontournable, attirant un nombre croissant d'acteurs en quête d'opportunités sur un marché en pleine mutation.

TAUX PAR CLASSE D'ACTIFS

4,40%
BUREAUX

3,75%
COMMERCE

5,00%
INDUSTRIEL
& LOGISTIQUE



SOURCE : Cushman & Wakefield, 2024



ESPAGNE

Reprise de la consommation : La progression de la consommation des ménages est attribuée à une inflation modérée et à une augmentation des salaires, renforçant ainsi le pouvoir d'achat des familles.

	Dépenses de consommation (MD €)	Évolution
2021	177,292	
2022	190,531	+7,47
2023	204,266	+7,21
2024	208,072	+1,87

SOURCE : National Statistics Institute (INE)

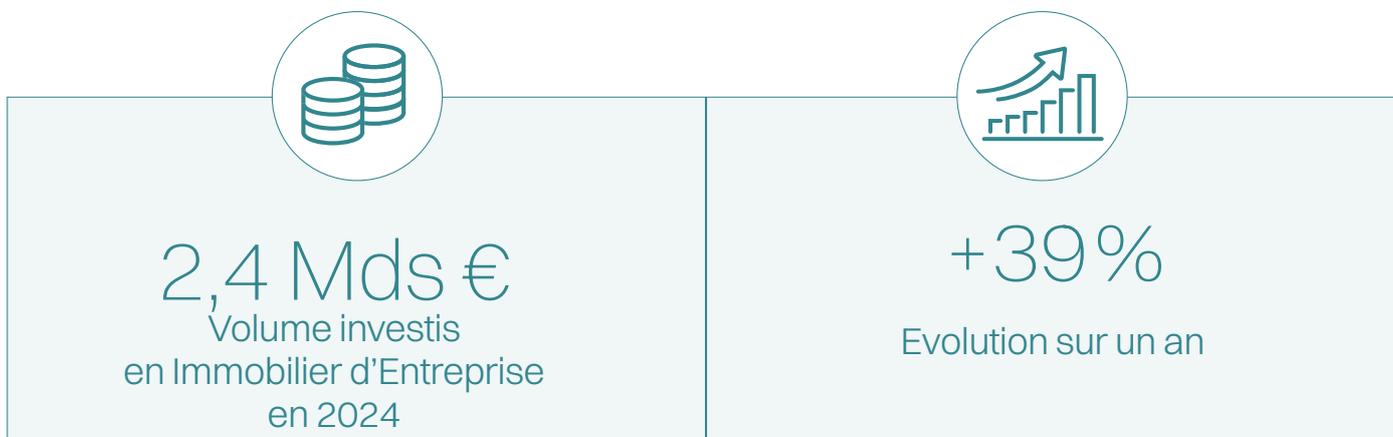
Attractivité du marché espagnol pour les enseignes internationales :

Plusieurs enseignes internationales, tels que Marks & Spencer (M&S), TK Maxx, Aldi, JD Sports et Primark, ont récemment renforcé leur présence en Espagne. Cette tendance est stimulée par des conditions économiques favorables, des loyers commerciaux attractifs et une demande accrue pour le shopping physique

Performance des centres commerciaux : En 2023, les centres commerciaux espagnols ont enregistré des ventes totalisant 52,051 milliards d'euros, soit une augmentation de 9,6 % par rapport à l'année précédente et de 13,2 % par rapport aux niveaux pré-pandémiques. La fréquentation a atteint 1,84 milliard de visites, en hausse de 6,3 % par rapport à 2022, bien qu'elle n'ait pas encore retrouvé les chiffres de 2019.

Transformation du secteur et montée en gamme : Face à l'évolution des habitudes de consommation, les centres commerciaux s'adaptent en proposant des espaces hybrides combinant commerce de détail, loisirs et restauration. Cette diversification vise à enrichir l'expérience client. Par ailleurs, 42 nouveaux projets de centres commerciaux sont planifiés en Espagne au cours des trois prochaines années, reflétant la résilience de ce secteur en mutation.

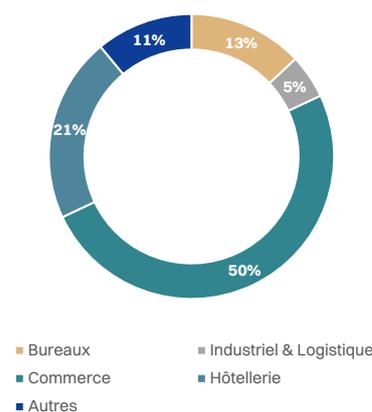
Reprise du marché de l'investissement au Portugal



SOURCE : Cushman & Wakefield, 2024

Après un ralentissement en 2023, le marché de l'investissement au Portugal a enregistré une forte reprise en 2024, avec un volume total de 2,38 milliards d'euros, enregistrant une hausse de 39 % par rapport à l'année précédente. Cette trajectoire ascendante devrait se maintenir, avec des prévisions tablant sur un volume d'investissement de 2,5 milliards d'euros en 2025, soit une croissance annuelle de 8 %.

L'analyse partypologie d'actifs met en évidence un intérêt croissant pour le commerce, qui représente désormais 50% des volumes investis, suivi de près par l'hôtellerie. Les actifs alternatifs, notamment les résidences étudiantes (PBSA), connaissent également une progression significative. En revanche, les bureaux n'ont capté que 13 % des volumes, et la part relativement faible du secteur industriel et logistique reflète une offre limitée en produits de qualité.



SOURCE : Cushman & Wakefield, 2024



PARTIE
3

Madrid & Lisbonne : Nouvel Eldorado dans les intentions d'investissement ?

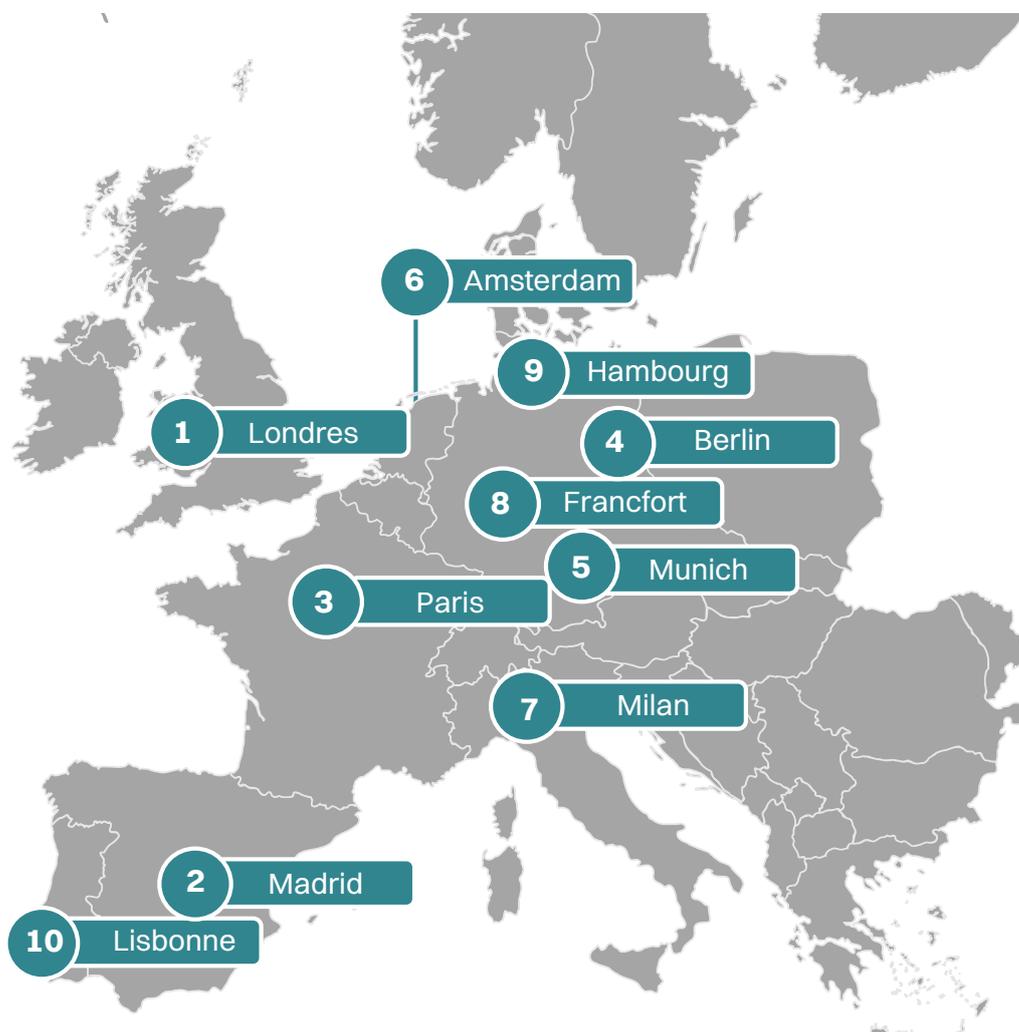


Plusieurs études récentes, telles que les «Investor Surveys» et les «Emerging Trends», mettent en évidence un intérêt croissant des investisseurs pour les pays de l'Europe du Sud.

La 22^e édition de l'étude «Emerging Trends in Real Estate : Europe 2025», publiée conjointement par PwC et l'Urban Land Institute (ULI), offre un éclairage sur les tendances actuelles du marché.

L'une des tendances majeures observée dans cette étude est la diversification géographique des investisseurs. Tandis que les grandes villes européennes comme Londres, Paris et Francfort ont historiquement dominé les investissements immobiliers, de plus en plus d'investisseurs se tournent désormais vers des marchés moins saturés et en pleine mutation, tels que l'Espagne et le Portugal. Cette nouvelle orientation vers l'Europe du Sud s'explique essentiellement par une croissance économique plus dynamique et des rendements plus compétitifs que ceux observés dans d'autres régions de l'Europe.

PERSPECTIVES 2025 : LES VILLES EN TÊTE DU RADAR DES INVESTISSEURS



SOURCE : Emerging Trends Europe, survey 2025

ESPAGNE : UN MARCHÉ DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉ

L'Espagne continue d'attirer l'engouement des investisseurs étrangers. Selon l'étude, Madrid et Barcelone figurent parmi les principales villes d'investissement en Europe, séduisant des capitaux étrangers grâce à leur dynamisme économique, leur résilience face aux défis géopolitiques actuels, un marché immobilier diversifié et leurs infrastructures de qualité.

Le pays bénéficie également d'une forte demande dans des secteurs alternatifs tels que les résidences étudiantes, les data centers et les infrastructures énergétiques, perçus comme des secteurs offrant des rendements attractifs à long terme. Par ailleurs, l'Espagne a investi massivement dans la transition énergétique et la durabilité, attirant ainsi des investisseurs soucieux des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

PORTUGAL : STABILITÉ ET RENDEMENTS ATTRACTIFS

Le Portugal continue de séduire les investisseurs, en particulier dans le résidentiel et dans l'hôtellerie. Lisbonne et Porto, ses principales villes, connaissent une croissance soutenue, alimentée par la stabilité politique, des incitations fiscales attractives pour les investisseurs étrangers (comme le programme de Golden Visa) et des rendements attractifs sur le marché immobilier. Le Portugal est également devenu un hub pour les start-ups et les entreprises technologiques, attirant ainsi des capitaux dans des secteurs innovants.

Les raisons de cette attractivité sont multiples : une qualité de vie élevée, un climat agréable, une fiscalité favorable et une économie en croissance. En outre, le pays se positionne comme une destination de diversification géographique pour les investisseurs qui cherchent à réduire leur exposition à des marchés traditionnels comme le Royaume-Uni ou l'Allemagne.

L'étude propose également une prospection approfondie permettant de classer les villes européennes selon plusieurs catégories clés : investissement, développement, loyers et valeurs du capital. Cette approche offre une perspective détaillée des opportunités de rentabilité et de croissance pour chaque ville. Ce classement fournit aux investisseurs un aperçu précieux des villes les plus prometteuses en termes d'opportunités immobilières à court et moyen terme, en prenant en compte les différents facteurs économiques et le marché local.

Dans ce classement, Madrid se maintient régulièrement dans le top 4 des villes européennes, consolidant ainsi sa position de leader sur le marché immobilier. L'étude révèle que la capitale espagnole surpasse même Paris dans les catégories d'investissement et de développement. Cette performance remarquable témoigne de l'attractivité croissante de Madrid pour les investisseurs, soutenue par ses solides perspectives économiques, un climat d'affaires favorable et un dynamisme marqué dans les projets immobiliers. L'essor du marché immobilier madrilène, soutenu par des investissements constants et une croissance continue des valeurs des actifs, fait de la ville une destination incontournable pour ceux recherchant rentabilité et opportunités de développement.



PARTIE



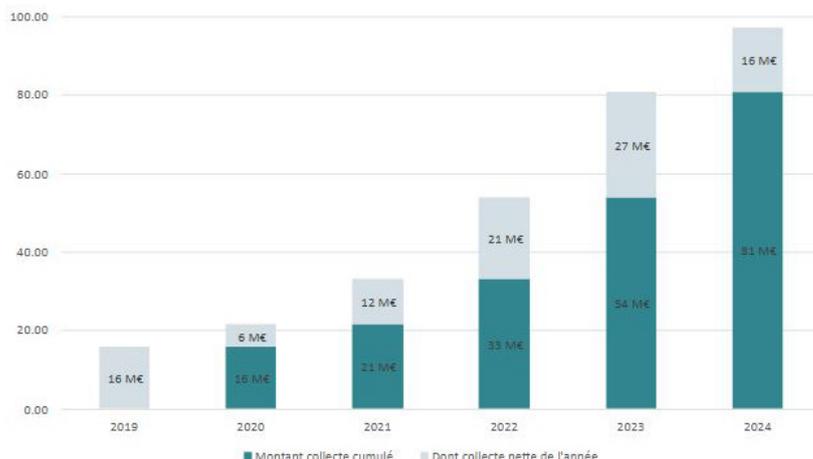
Positionnement et Stratégie de la SCPI Elialys



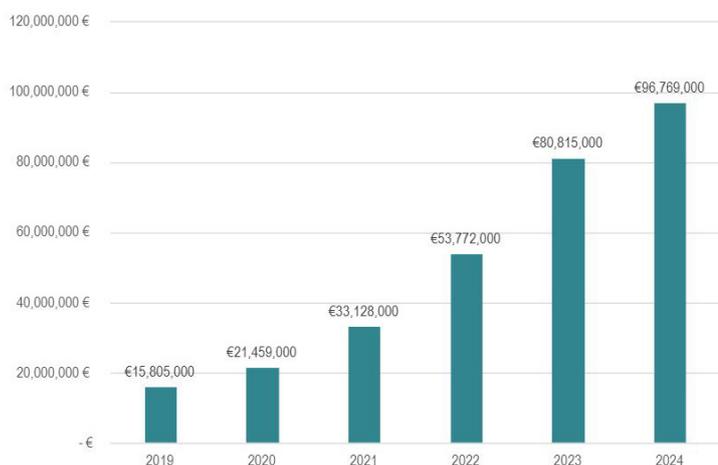
La collecte nette de la SCPI Elialys montre une croissance et une collecte nette solide, atteignant 16 millions d'euros en 2024 après une année record en 2023.

Cette tendance confirme l'attractivité du véhicule d'investissement auprès des épargnants, soutenue par une stratégie d'investissement ciblée au sein de la zone Ibérique.

EVOLUTION DE LA COLLECTE



EVOLUTION DE LA CAPITALISATION ⁽¹⁾



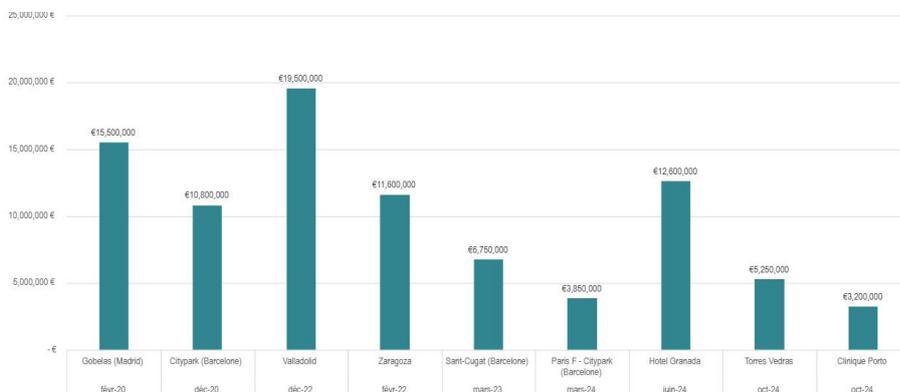
La SCPI connaît une progression constante de sa capitalisation ⁽¹⁾ depuis son lancement et franchit désormais le montant de 100 millions d'euros au premier trimestre 2025. Cette tendance illustre la résilience de la SCPI et son ancrage dans le marché ibérique.

Cette évolution traduit non seulement un intérêt croissant des investisseurs, mais également une gestion efficace des acquisitions et des actifs sous gestion.

Une capitalisation en hausse permet d'accroître la diversification du portefeuille, réduisant ainsi le risque global pour les investisseurs.

⁽¹⁾ Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS



L'évolution des volumes investis souligne une stratégie offensive permettant de capter les meilleures opportunités du marché ibérique.

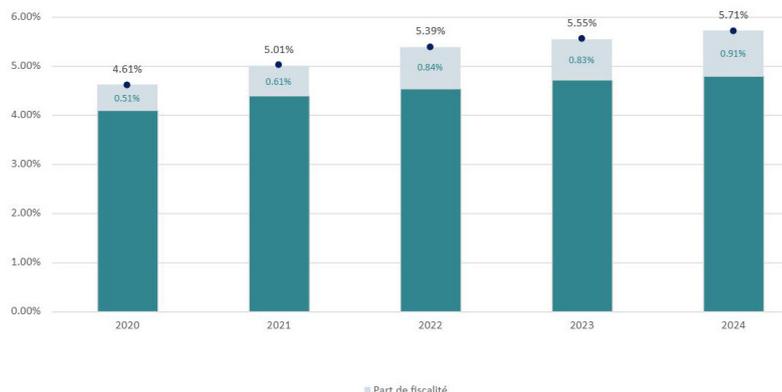
La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'analyse produite appartient à la société de gestion, repose sur des hypothèses et ne constitue pas une promesse. Les informations diffusées ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

Une augmentation régulière du taux de distribution ⁽²⁾ est un signal fort de performance pour une SCPI, démontrant sa capacité à générer des rendements attractifs.

Cela reflète la rentabilité observée des opérations d'investissement dans la zone ibérique, sous réserve des évolutions macroéconomiques.

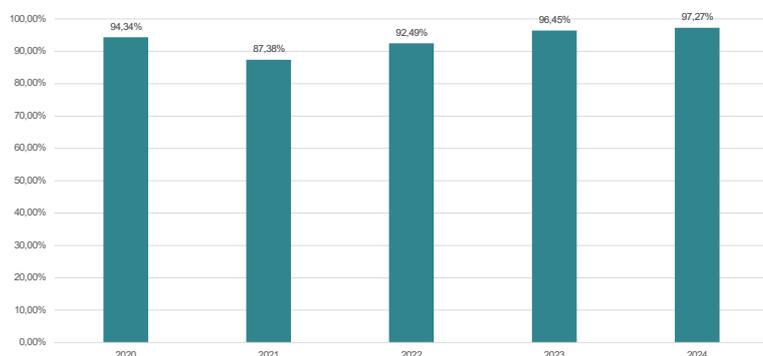
La croissance du taux de distribution confirme cette tendance et permet ainsi d'attirer de nouveaux investisseurs en quête de rendements compétitifs.

ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION ⁽²⁾



⁽²⁾ Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année concernée, soit 1 000 €. En 2023, ce taux était de 5,55 %, en 2022 de 5,39 % et en 2021 de 5,01%. Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée.

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ⁽³⁾



La hausse continue du taux d'occupation financier ⁽³⁾ depuis 2021 montre une bonne gestion des actifs et une attractivité des biens détenus.

L'acquisition d'actifs entièrement loués avec des baux longs renforce la visibilité sur les revenus futurs potentiels.

L'allongement de la durée résiduelle des baux à 7,25 ans (+1,4 an par rapport à 2023) est un facteur rassurant, présageant une stabilité locative et une limitation du risque de vacance.

⁽³⁾ Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).

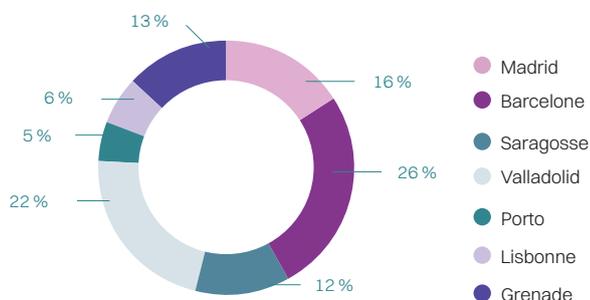
La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'analyse produite appartient à la société de gestion, repose sur des hypothèses et ne constitue pas une promesse. Les informations diffusées ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

9 ACTIFS EN ESPAGNE

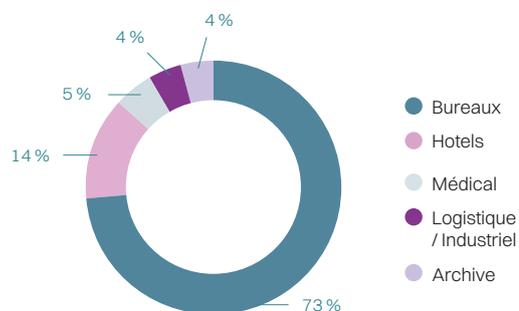
2 ACTIFS AU PORTUGAL



Répartition du patrimoine par ville
En valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs
En valeur vénale



La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'analyse produite appartient à la société de gestion, repose sur des hypothèses et ne constitue pas une promesse. Les informations diffusées ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

À PROPOS DE LA SCPI ELIALYS

SCPI d'entreprise à capital variable, labellisé ISR le 23 février 2022 par AFNOR Certification (validité jusqu'au 22/02/2028) et classée article 8 au sens du Règlement Disclosure, 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n° 850 103 391. Visa AMF n°19-08 du 26 avril 2019. Code ISIN : SCPI00004519. Notice publiée au BALO le 26/04/2019. Les documents réglementaires de la SCPI Elialys et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 9 ans. Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures. Les

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), 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 ⁽²⁾ 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 ⁽³⁾.

Au 31 décembre 2024, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise près d'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 99 immeubles, accompagne quotidiennement plus de 550 locataires.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ 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

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.

A modern, multi-story building with large glass windows and balconies, illuminated from within, set against a clear blue sky at dusk. The building's facade is a mix of light-colored panels and dark window frames. The interior lights create a warm glow, and some balconies have glass railings. The overall scene is a high-angle shot of the building's corner, showing its architectural details and the play of light and shadow.

SCPI Elialys

SCPI Elialys

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris 850 103 391
Visa AMF SCPI Elialys n° 19-08 du 26 avril 2019
Dépositaire : CACEIS Bank

Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899
Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899



ADVENIS
Real Estate
Investment Management