

01/07/2026

## SCPI Elialys : acquisition d'un portefeuille de commerces en ultra centre de Lisbonne

Advenis Real Estate Investment Management annonce une nouvelle acquisition pour la SCPI Elialys avec pour la première fois un portefeuille de commerces de proximité situé en ultra-centre de Lisbonne, au Portugal, à proximité directe de "Praça do Comércio", artère touristique de la capitale. Composé de 4 actifs représentant une surface totale de 547 m<sup>2</sup>, ce portefeuille a été acquis pour un montant de 5,5 M€ hors droits, avec une WALT d'environ 8 ans à l'acquisition. Il s'agit des 21<sup>ème</sup> à 24<sup>ème</sup> opérations réalisées par la SCPI, portant à six le nombre d'actifs détenus au Portugal et confirmant l'implantation croissante d'Elialys dans ce pays. Cette acquisition s'inscrit dans sa stratégie visant à constituer un portefeuille immobilier diversifié en Europe du Sud, en s'appuyant sur des actifs commerciaux bien localisés, bénéficiant d'une forte fréquentation et de baux offrant une visibilité locative à moyen terme.

### Un portefeuille de 4 actifs de commerce au cœur de Lisbonne

Les quatre commerces accueillent des locataires aux activités complémentaires sur la Rua do Arsenal, l'une des principales artères commerçantes et touristiques de Lisbonne. Elle bénéficie d'un flux piétonnier particulièrement soutenu, estimé entre 18 000 et 28 000 passages par jour en moyenne <sup>(1)</sup>, pouvant atteindre jusqu'à 60 000 passages lors des pics de fréquentation touristique. Cette localisation exceptionnelle reflète pleinement le dynamisme et l'attractivité du centre de Lisbonne, qui a accueilli près de 8,5 millions de visiteurs en 2024. <sup>(1)</sup>

On y retrouve Lojas das Conservas (132 m<sup>2</sup>), enseigne emblématique dédiée aux conserves portugaises traditionnelles, véritable institution locale et point de passage incontournable des touristes comme des habitants ; Zula Jewellery (105 m<sup>2</sup>), boutique de bijoux ; Pacha Brunch (144 m<sup>2</sup>), restaurant-café animé ; ainsi que Gin Lovers (166 m<sup>2</sup>), bar branché et commerçant en spiritueux très populaire spécialisé dans les gins.

L'ensemble de ces locataires bénéficie d'une localisation en ultra centre, au cœur d'un secteur à forte densité piétonne, favorisant l'accès à une clientèle régulière et diversifiée.

### Les indicateurs clés de l'opération

- **Montant d'investissement (hors droits) :** 5,47 M€
- **Surface totale :** 547 m<sup>2</sup>
- **Durée moyenne résiduelle du bail jusqu'à son terme :** Environ 8 ans

**Vasco Invest**, représenté par Marius Greffier, a apporté son expertise tout au long du processus d'acquisition aux côtés du vendeur.

### Le Portugal, une économie dynamique et un marché immobilier attractif

Moteur de la reprise en Europe du Sud, le Portugal affiche une croissance de +1,9 % en 2025 <sup>(2)</sup>, dans la continuité d'une dynamique post-Covid plus soutenue que la moyenne européenne. Soutenu par plus de 22,2 milliards d'euros <sup>(3)</sup> de financements issus du Plan de Relance RRF (Recovery & Resilience Plan).

Sur le plan touristique, le pays accueille près de 31 millions de visiteurs par an <sup>(4)</sup>, générant un chiffre d'affaires de 19 milliards d'euros <sup>(4)</sup>, et Lisbonne figure parmi les destinations européennes les plus prisées.

Le marché immobilier portugais confirme quant à lui son attractivité, avec un volume d'investissement commercial atteignant 2,9 milliards d'euros en 2025 <sup>(5)</sup> en hausse de 17 % sur un an. Le commerce représente à lui seul 30 % des volumes investis <sup>(5)</sup>, témoignant d'un intérêt marqué des investisseurs pour ce segment. Enfin, le marché tertiaire lisboète enregistre des loyers prime en progression <sup>(6)</sup>, confirmant la montée en maturité du marché immobilier portugais.

### Une stratégie de développement centrée sur l'Europe du Sud

Avec cette nouvelle acquisition au Portugal, la SCPI [Elialys](#) renforce son ancrage sur le marché portugais et confirme sa stratégie de développement sur la zone ibérique.

Cette implantation progressive repose sur :



- une approche rigoureuse de sélection d'actifs, privilégiant des emplacements stratégiques à fort potentiel,
- la recherche de locataires diversifiés issus de secteurs dynamique,
- une présence locale du Groupe Advenis sur laquelle les gérants peuvent s'appuyer pour identifier et saisir les opportunités d'investissement au plus près du terrain.

(1) [Road Genius, Lisbon Tourism Statistics, Juillet 2025](#)

(2) [European Commission, Surveillance économique des Etats membres de l'UE, mai 2026 ;](#)

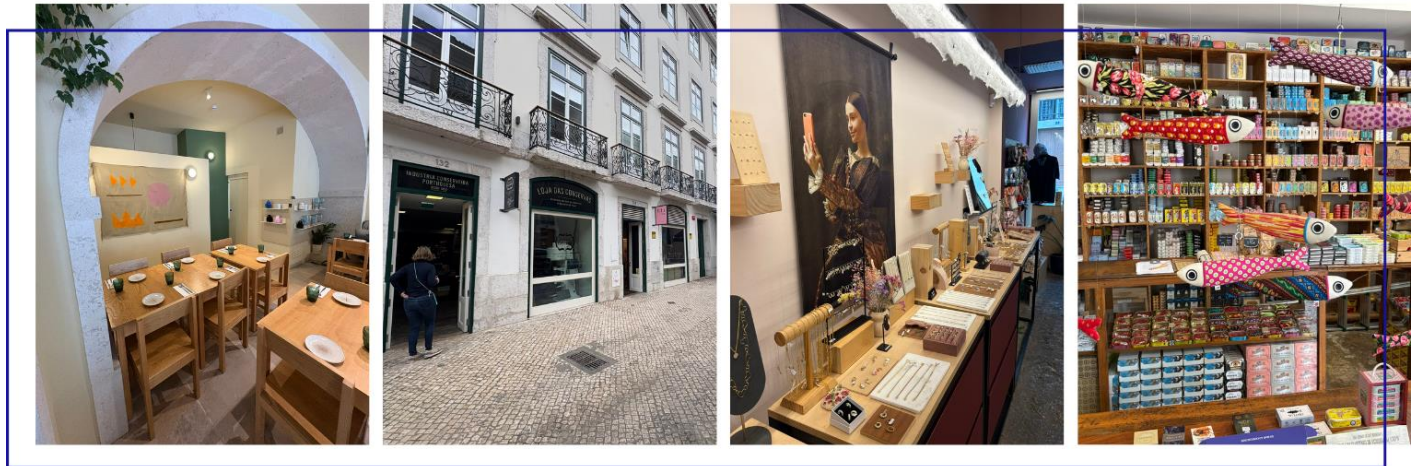
(3) [Commission Européenne, Portugal 2030, Octobre 2025](#)

(4) [INE Portugal, OMT, Association de l'Hôtellerie du Portugal, Estatísticas do Turismo – 2024, Juillet 2025](#)

(5) [Cushman & Wakefield, Southern Europe investment market overview, Février 2026](#)

(6) [Savills, Portugal Real Estate Investment Market, Q1 2026](#)

## Les actifs en images



## Avertissements

*Un investissement dans des parts de la SCPI Elialys 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](http://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 Elialys

SCPI d'entreprise à capital variable classée article 8 au sens du Règlement Disclosure, 52 rue de Bassano - 75008 Paris RCS Paris n° 850 103 391. Visa SCPI n° 19-08 du 26/04/2019. Dépositaire : CACEIS Bank 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge. Code ISIN : SCPI00004519. 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.

## À propos d'Advenis REIM

Advenis REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Inovalis Advenis, acteur global de l'investissement et de la gestion immobilière en Europe, qui 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, avec une structure de frais repensée <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)</sup>.

Au 31 mars 2026, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise 1,3 Mds€ <sup>(3)</sup> 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 102 immeubles, accompagne quotidiennement 548 locataires.

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus.

<sup>(3)</sup> Chiffre arrondi. La capitalisation correspond ici au cumul des capitalisations des fonds calculées en multipliant le nombre de parts par le prix des souscriptions. Risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## À propos d'Advenis

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

## Contacts Presse

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

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

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

