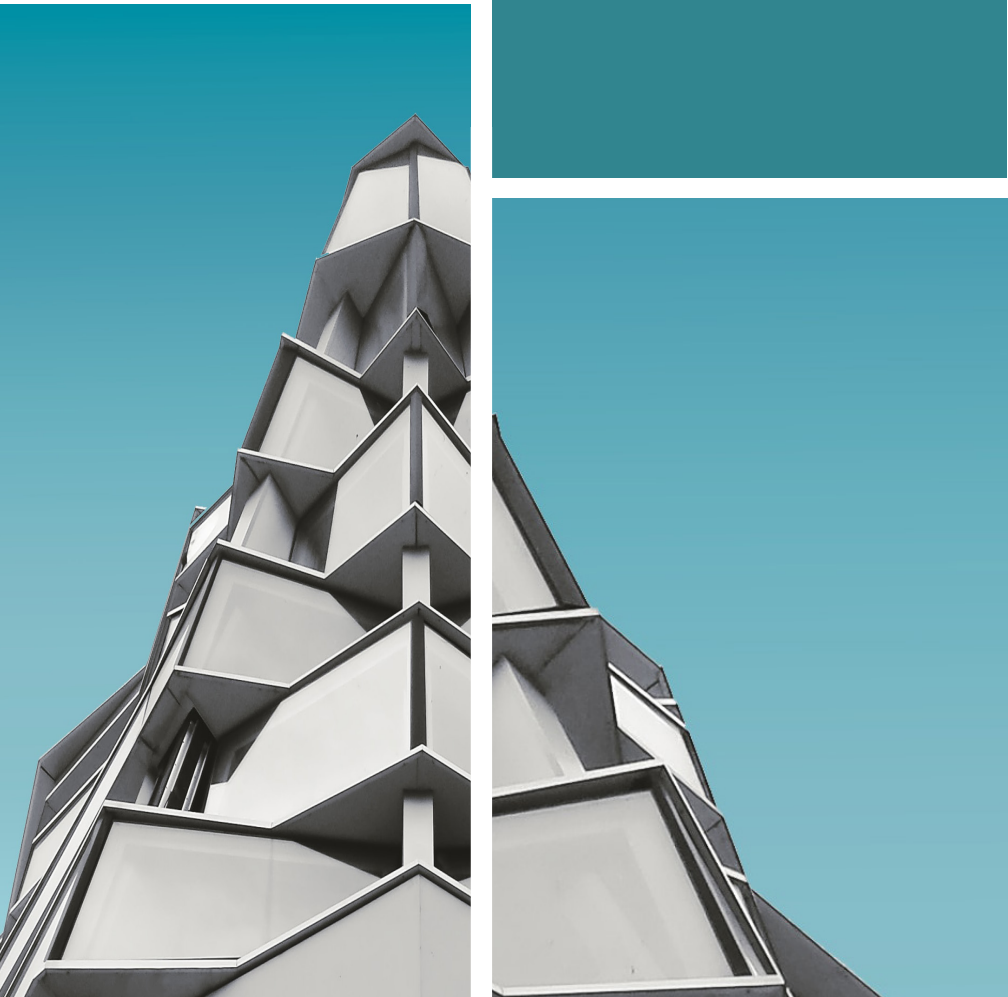
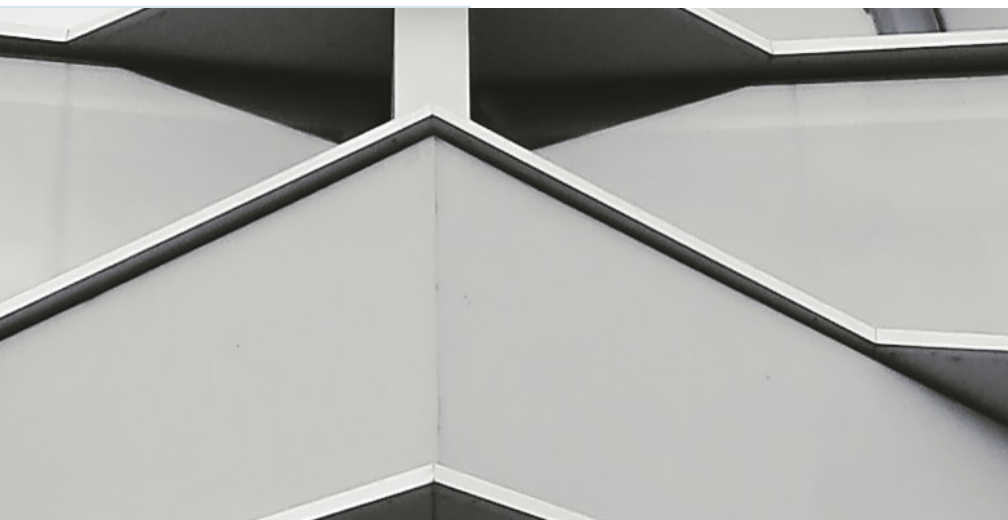




INSIGHT SPAIN PULSE :

Une croissance qui reste solide



Septembre 2026
#1

Elialys : un ancrage au coeur de l'Europe du Sud

Lancée en mai 2019 et gérée par Advenis REIM, Elialys est une SCPI d'entreprise à capital variable investie dans l'immobilier d'entreprise en Europe du Sud. La SCPI est déjà présente au sein de plusieurs grandes métropoles, notamment Madrid, Barcelone, Grenade en Espagne, ou encore Lisbonne et Porto au Portugal.

La stratégie d'Elialys s'appuie sur une approche rigoureuse et sélective, privilégiant principalement des actifs de taille intermédiaire et situés dans des localisations centrales et attractives.

Selon Advenis REIM, le marché immobilier ibérique continue de présenter des opportunités, notamment au regard des dynamiques macroéconomiques, des conditions de financement et des marchés immobiliers. Elialys poursuit ainsi progressivement la diversification

de son patrimoine au-delà des actifs tertiaires. Cette orientation s'est notamment illustrée au deuxième trimestre 2026 avec l'acquisition d'un portefeuille de quatre commerces en centre-ville de Lisbonne. La stratégie d'Elialys se poursuit également par sa présence géographique, au sein des différents marchés d'Europe du Sud.

À travers cette note, Advenis REIM propose son analyse des principales tendances macroéconomiques et immobilières observées sur le premier semestre 2026, afin de mettre en perspective les dynamiques du marché espagnol et les orientations de gestion d'Elialys.

En quelques chiffres, la SCPI Elialys c'est ⁽¹⁾ :

123 m€ de capitalisation

7,62 % performance globale annuelle 2025⁽³⁾

24 actifs sous gestion

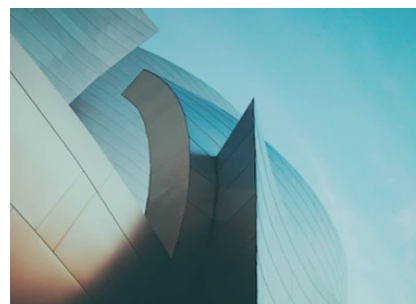
8,07 WALT⁽⁴⁾

58 locataires

67 594 m² de surfaces locatives

98,47% taux d'occupation financier⁽²⁾

6,96 WALB⁽⁵⁾



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽¹⁾ Chiffres au 30/06/2026

⁽²⁾ indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il est calculé en fonction des loyers. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et 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 loué, pour la période considérée.

⁽³⁾ Performance globale annuelle (PGA) : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

⁽⁴⁾ Weight Average Lease Term (WALT) Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

⁽⁵⁾ Weight Average Lease Break (WALB) : Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

Ceci est une communication publicitaire. Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité et un risque de perte en capital et doit être envisagé comme un investissement de long terme. Veuillez-vous référer à la documentation réglementaire de chaque fonds, disponible sur www.advenis-reim.com, et tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Selon la Commission Européenne, l'économie espagnole pourrait conserver une dynamique supérieure à celle de la plupart des économies européennes en 2026, même si un ralentissement progressif de la croissance est attendu.

L'activité continuerait d'être principalement soutenue par la demande intérieure, portée par la solidité du marché du travail, la progression de la consommation des ménages et un niveau d'investissement favorisé par les fonds européens et la bonne santé financière des entreprises.

Si la hausse des prix de l'énergie devrait entraîner une reprise de l'inflation à court terme, la progression des salaires réels et le faible niveau d'endettement des ménages constituent des facteurs de soutien à la consommation.

Le marché de l'emploi resterait bien orienté, avec un taux de chômage qui poursuivrait sa baisse pour passer sous le seuil de 10 %, une première depuis 2008.

Sur le plan budgétaire, les finances publiques continueraient de s'améliorer progressivement, avec un déficit maîtrisé et une dette publique appelée à repasser sous 100 % du PIB. Dans ce contexte, l'Espagne devrait continuer d'offrir un environnement économique favorable, même si l'évolution des tensions géopolitiques, des prix de l'énergie et de l'activité touristique demeure un facteur de vigilance.

PERSPECTIVES 2026

CROISSANCE DU PIB	2,4 %	CROISSANCE DU PIB	1,9 %
INFLATION	3,0 %	INFLATION	2,5 %
CHÔMAGE	9,9 %	CHÔMAGE	9,6 %
SOLDE BUDGÉTAIRE (% DU PIB)	-2,4 %	SOLDE BUDGÉTAIRE (% DU PIB)	-2,0 %
DETTE PUBLIQUE (% DU PIB)	99,6 %	DETTE PUBLIQUE (% DU PIB)	98,9 %

Source : Commission Européenne

https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages-including-country-reports/spain/economic-forecast-spain_en

Ceci est une communication publicitaire. Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité et un risque de perte en capital et doit être envisagé comme un investissement de long terme. Veuillez-vous référer à la documentation réglementaire de chaque fonds, disponible sur www.advenis-reim.com, et tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement.



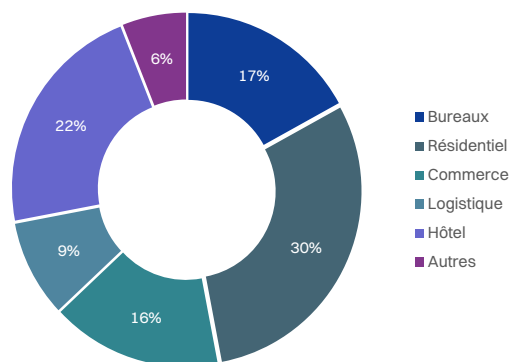
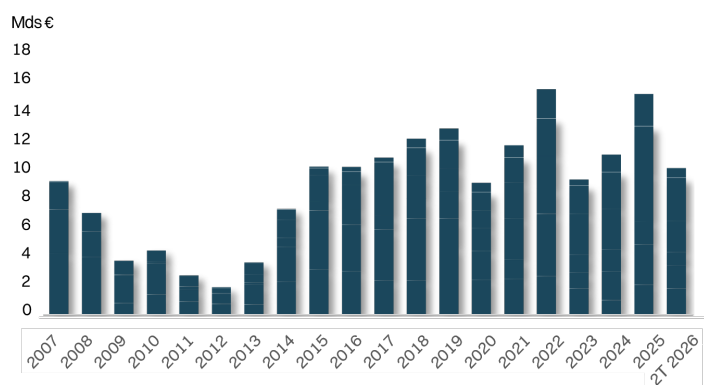
10 Mds €
VOLUME INVESTI 1S 2026

+ 36 %
SUR UN AN
(1S 2026 VS 1S 2025)

Le marché espagnol de l'investissement en immobilier d'entreprise poursuit sa progression au premier semestre 2026 dans un environnement économique plus favorable que celui de la plupart des marchés européens. Malgré un ralentissement de l'activité au deuxième trimestre, les volumes investis atteignent un niveau record sur un premier semestre.

Cette dynamique est principalement portée par le résidentiel, qui devient la première classe d'actifs avec une hausse des volumes de 140 % sur un an, soutenue par les besoins structurels en logements locatifs et en résidences gérées. Les bureaux enregistrent également un net rebond (+92 %), favorisé par le retour des grandes transactions, tandis que la logistique (+38 %) et l'hôtellerie (+37,6 %) continuent de bénéficier de fondamentaux solides, portés respectivement par les besoins des chaînes d'approvisionnement et par la vigueur du tourisme. Le commerce confirme également son redressement en enregistrant son meilleur niveau d'investissement depuis 2022, porté par la bonne tenue de la consommation et un regain d'intérêt pour les actifs commerciaux de qualité.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS ET RÉPARTITION DES VOLUMES PAR TYPOLOGIE EN ESPAGNE AU 2T 2026



Les capitaux internationaux demeurent particulièrement actifs et représentent désormais la moitié des volumes investis, avec une présence marquée des investisseurs américains (16 %) suivis par le Royaume Uni (12 %).

Sous réserve d'un environnement macroéconomique stable, les perspectives demeurent favorables et laissent entrevoir une nouvelle année record pour l'investissement en immobilier d'entreprise.

TAUX DE RENDEMENT PRIME AU 2T 2026

BUREAUX 4,30 %	COMMERCE CENTRE VILLE 3,40 %	LOGISTIQUE 5,00 %	HÔTEL 5,25 %	RÉSIDENTIEL 3,50 %
--------------------------	--	-----------------------------	------------------------	------------------------------

Source : BNP Paribas Real Estate Research, COLLIERS

<https://www.realestate.bnpparibas.es/es/estudios-de-mercado/glance-informe-inversion-t2-2026>

<https://infogram.com/colliers-emea-capital-markets-snapshot-q2-2026-1hxj48mj79lo52v?src=embed>

Ceci est une communication publicitaire. Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité et un risque de perte en capital et doit être envisagé comme un investissement de long terme. Veuillez-vous référer à la documentation réglementaire de chaque fonds, disponible sur www.advenis-reim.com, et tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Espagne : Un marché qui confirme son attractivité

L'Espagne continue de présenter des fondamentaux économiques favorables, avec une croissance attendue supérieure à la moyenne de la zone euro. Cette dynamique s'accompagne d'un regain d'activité sur le marché immobilier, et notamment des investisseurs internationaux. Ces derniers représentent la moitié des volumes investis. Au global, le 1^{er} semestre a enregistré une nette progression de 36 % des volumes. Selon les principaux brokers, cette dynamique pourrait se poursuivre avec une croissance annuelle attendue de 15 % d'ici la fin de l'année, sous réserve de la concrétisation des opérations dans le pipeline.

Dans cet environnement, Elialys poursuit sa stratégie et privilégie des actifs situés dans des métropoles présentant des fondamentaux économiques et immobiliers robustes, tout en diversifiant son patrimoine immobilier. Le patrimoine de la SCPI se compose ainsi de 42 % de bureaux, 17 % d'actifs logistiques, 16 % d'actifs hôteliers et 13 % de commerces. Les actifs dédiés à l'éducation représentent par ailleurs 6 % du patrimoine.

Dans un marché qui demeure attractif mais où les conditions d'investissement évoluent, notre démarche consiste à poursuivre l'identification d'opportunités répondant aux critères d'Elialys, tout en conservant une attention particulière portée à la localisation, à la qualité des actifs et au profil locatif.

Pour les prochains mois, notre stratégie restera ainsi fondée sur une analyse sélective des opportunités disponibles sur le marché espagnol, en cohérence avec les objectifs de la SCPI. Cette approche dépendra naturellement de l'évolution de la conjoncture économique, du marché immobilier et des conditions d'investissement.



Clément Jaffrain

Gérant de la
SCPI Elialys

POUR EN SAVOIR PLUS SUR ELIALYS



[Rapport annuel 2025](#)



[Bulletin trimestriel 2T 2026](#)



[Nos dernières actualités](#)

Ceci est une communication publicitaire. Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité et un risque de perte en capital et doit être envisagé comme un investissement de long terme. Veuillez-vous référer à la documentation réglementaire de chaque fonds, disponible sur www.advenis-reim.com, et tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement.

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 lesancements 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 en 2024, avec une structure de frais repensée ⁽¹⁾).

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 juin 2026, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise 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 102 immeubles, accompagne quotidiennement 548 locataires.

⁽¹⁾ Pas de frais de souscription, d'autres frais s'appliquent 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 DE LA SCPI ELIALYS

SCPI d'entreprise à capital variable, labellisée ISR (label renouvelé le 23 février 2025 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°810 135 632. Visa AMF n°18-24 du 24/07/2018. Dépositaire : CACEIS Bank. Code ISIN : SCPI00004069. Les documents règlementaires de la SCPI Eurovalys et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation ⁽⁴⁾.

⁽⁴⁾ 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 performances passées ne préjugent pas de 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.



SCPI Elialys

SCPI Elialys

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n° 850 103 391
Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019
Notice publiée au BALO le 26/04/2019
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

