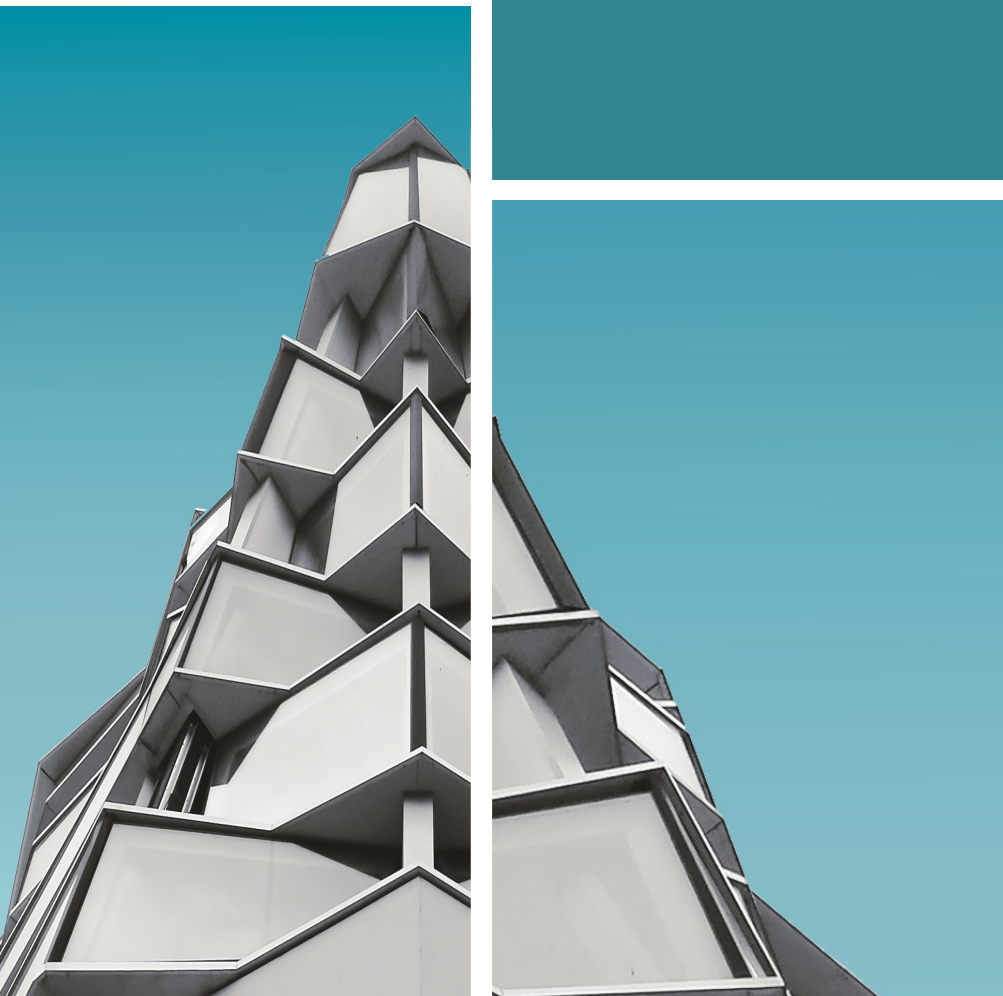
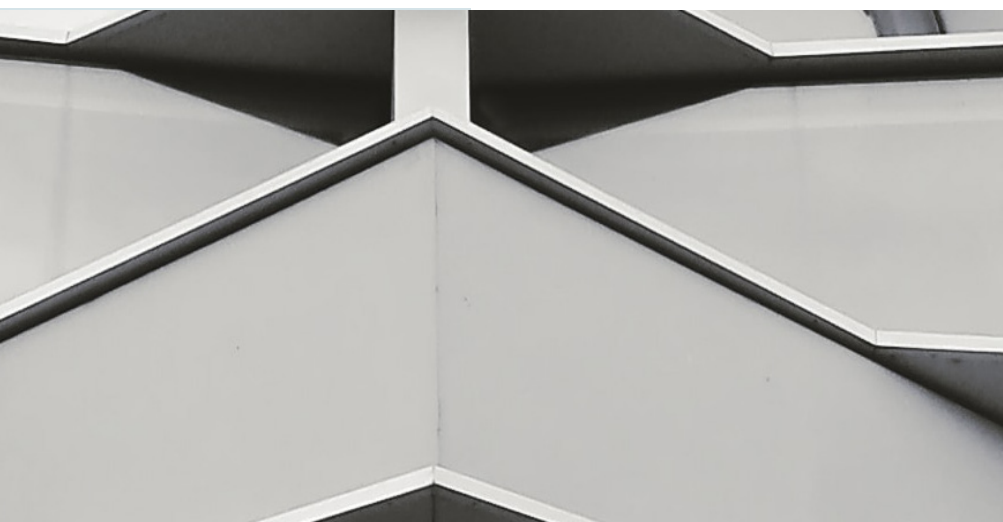




INSIGHT PORTUGAL PULSE :

Une trajectoire de croissance
toujours favorable



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, situés dans des localisations centrales et attractives.

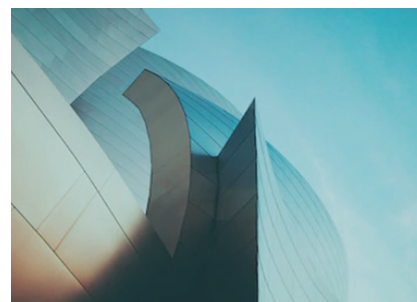
Selon Advenis REIM, le marché immobilier ibérique continue de présenter des opportunités, notamment au regard des dynamiques macroéconomiques, des conditions de financement et des marchés immobiliers.

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 portugais et les orientations de gestion d'Elialys.

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

123 m€ de capitalisation	58 locataires
7,62 % performance globale annuelle 2025 ⁽³⁾	67 594 m² de surfaces locatives
24 actifs sous gestion	98,47% taux d'occupation financier ⁽²⁾
8,07 WALT ⁽⁴⁾	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 portugaise devrait conserver une trajectoire de croissance positive en 2026 et 2027, malgré un contexte marqué par plusieurs facteurs de pression, notamment la hausse des prix de l'énergie et les perturbations climatiques du début d'année. Après une croissance du PIB estimée à 1,9 % en 2025, l'activité devrait ralentir temporairement à 1,7 % en 2026, avant de retrouver un rythme proche de 1,8 % en 2027.

La demande intérieure devrait continuer à soutenir l'économie, tandis que les investissements bénéficieront du soutien des fonds européens et des programmes de reconstruction. Le marché du travail demeure un point de solidité, avec un taux d'emploi élevé et un chômage qui devrait poursuivre sa baisse progressive pour atteindre environ 5,8 % en 2027.

Source : Commission Européenne

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

L'inflation devrait connaître une accélération ponctuelle en 2026 sous l'effet de la hausse des coûts énergétiques, avant de retrouver progressivement 2,3 % en 2027. Sur le plan budgétaire, après un excédent public de 0,7 % du PIB en 2025, le Portugal devrait enregistrer de légers déficits en 2026 et 2027, sans remettre en cause la tendance baissière de la dette publique, attendue autour de 86 % du PIB en 2027.

Malgré des risques conjoncturels persistants, le Portugal conserve des fondamentaux économiques solides, soutenus par sa stabilité macroéconomique, son attractivité internationale et des perspectives favorables à moyen terme.

PERSPECTIVES 2026

CROISSANCE DU PIB	1,7 %	CROISSANCE DU PIB	1,8 %
INFLATION	3,0 %	INFLATION	2,3 %
CHÔMAGE	5,9 %	CHÔMAGE	5,8 %
SOLDE BUDGÉTAIRE (% DU PIB)	-0,1 %	SOLDE BUDGÉTAIRE (% DU PIB)	-0,4 %
DETTE PUBLIQUE (% DU PIB)	87,6 %	DETTE PUBLIQUE (% DU PIB)	86,0 %

Source : Commission Européenne

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

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise au Portugal conserve une orientation favorable en 2026, malgré un ralentissement observé au deuxième trimestre après un début d'année particulièrement dynamique. Les volumes investis au premier semestre atteignent ainsi leur niveau le plus élevé depuis 2020.

L'activité demeure principalement portée par le secteur hôtelier, soutenu par l'attractivité touristique du pays et par plusieurs transactions emblématiques, tandis que la logistique confirme son dynamisme grâce à des opérations significatives sur des portefeuilles d'actifs. Les bureaux, le commerce et le résidentiel continuent également d'attirer les investisseurs, contribuant à une répartition plus équilibrée des investissements entre les différentes classes d'actifs.



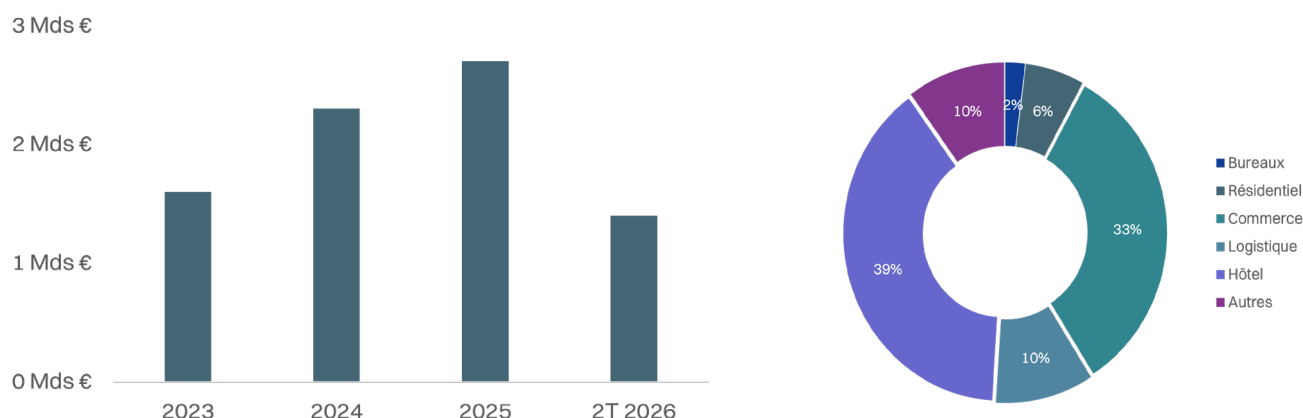
1,4 Md €

VOLUME INVESTI 1S 2026 :

+ 13 %

SUR UN AN (1S 2026 VS 1S 2025)

VOLUMES INVESTIS ET RÉPARTITION DES VOLUMES PAR TYPOLOGIE AU PORTUGAL AU 2T 2026



Les rendements prime restent globalement stables, même si certains segments les plus recherchés, notamment les retail parks, pourraient connaître une poursuite de leur compression. Les capitaux étrangers demeurent largement majoritaires, représentant 74 % des volumes investis, ce qui illustre l'attractivité persistante du marché portugais auprès des investisseurs internationaux.

Sous réserve d'un maintien des conditions macroéconomiques actuelles, les nombreuses opérations en cours devraient soutenir l'activité au second semestre et permettre au marché de dépasser les 3 milliards d'euros d'investissements sur l'ensemble de l'année.

TAUX DE RENDEMENT PRIME AU 2T 2026

BUREAUX	COMMERCE CENTRE VILLE	LOGISTIQUE	HÔTEL	RÉSIDENTIEL
5,00 %	4,00 %	5,50 %	5,50 %	5,10 %

Source : CBRE RESEARCH

<https://www.cbre.pt/en-gb/insights/figures/portugal-investment-figures-q2-2026>

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.

Portugal : Un marché en mutation porté par des fondamentaux solides

Le marché portugais conserve une attractivité soutenue, notamment grâce au dynamisme de son activité touristique et à l'intérêt des investisseurs internationaux, puisqu'ils représentent plus de la moitié des volumes investis au cours du 1er semestre 2026. Les principaux brokers anticipent un volume d'atterrissage supérieur à 3 Mds € sous réserve de la concrétisation des opérations dans le pipeline.

Dans ce contexte, Elialys poursuit progressivement l'expansion et la diversification de son patrimoine, en cohérence avec sa stratégie d'investissement en Europe du Sud. Cette orientation s'est concrétisée au deuxième trimestre 2026 avec l'acquisition d'un portefeuille de quatre commerces de proximité situés dans l'hyper-centre de Lisbonne, réalisée pour un montant de 5,475 M€ hors droits. Ces actifs bénéficient d'un taux d'occupation financier de 100 % à l'acquisition, avec une WALB de 7,94 ans.

Le Portugal constitue ainsi un marché sur lequel Elialys entend poursuivre son développement de manière progressive et sélective, en s'appuyant sur des actifs localisés dans les secteurs centraux, loués dans le cadre de baux de long terme et répondant aux critères ESG.

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.

Pour les prochains mois, nous continuerons à analyser les opportunités disponibles dans la péninsule Ibérique et dans le respect des critères d'investissement d'Elialys. La poursuite du développement du patrimoine dépendra toutefois des conditions de marché, des opportunités identifiées par les équipes de gestion et des capacités d'investissement disponibles.



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 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 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

