Communiqué de presse

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

16/07/2026

La SCPI Elialys franchit le cap des 25 acquisitions avec un actif fitness en plein cœur de Porto

Advenis Real Estate Investment Management annonce la 25ème acquisition de la SCPI Elialys : une salle de sport en ultra-centre de Porto, au Portugal, dans l'un des quartiers les plus centraux et les plus dynamiques de la ville. Cet actif de 1 048 m² est intégralement loué à Element Gym, filiale détenue par *Sonae Capital Fitness*, dans le cadre d'un bail ferme d'une durée résiduelle de 15 ans.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de la SCPI visant à constituer un portefeuille immobilier diversifié dans les grandes métropoles d'Europe du Sud, en s'appuyant sur des actifs tertiaires bien localisés, bénéficiant d'une forte fréquentation et visant des baux long terme.

Un actif au cœur d'un quartier central et en pleine mutation

Situé dans le quartier de *Cedofeita*, l'actif bénéficie d'une localisation en plein centre-ville de Porto. *Cedofeita* est aujourd'hui considéré comme l'un des quartiers les plus « *trendy* » de la ville : historiquement populaire et commerçant, il connaît depuis plusieurs années un mouvement soutenu d'expansion et de rénovation urbaine, porté par l'arrivée de nouveaux commerces, restaurants, galeries d'art et espaces de coworking, tout en conservant son identité de quartier vivant et authentique. Cette dynamique en fait une localisation recherchée tant par les enseignes que par les investisseurs.

Le bien est intégralement loué à *Element Gym*, enseigne de salles de sport, filiale détenue par *Sonae Capital Fitness*. Cet adossement est perçu par la société de gestion comme un facteur de solidité financière renforcée pour le bail.

Les indicateurs clés de l'opération

- **Surface totale :** 1 048 m²
- **Durée moyenne résiduelle du bail jusqu'à son terme :** 15 ans
- **Locataire :** Element Gym

Le Portugal, une économique dynamique et un marché immobilier attractif

Deuxième ville du Portugal, Porto s'affirme comme un pôle économique et touristique de premier plan aux côtés de Lisbonne, porté par une demande locative et touristique croissante et par le développement continu de ses quartiers centraux.

Moteur de la reprise en Europe du Sud, le Portugal affiche une croissance de +1,9 % en 2025 (1), dans la continuité d'une dynamique post-Covid plus soutenue que la moyenne européenne. Soutenu par plus de 22,2 milliards d'euros (2) 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 (3), générant un chiffre d'affaires de 19 milliards d'euros. (3)

Le marché immobilier portugais confirme quant à lui son attractivité, avec un volume d'investissement commercial atteignant 2,9 milliards d'euros en 2025 (4) en hausse de 17 % sur un an. Le commerce représente à lui seul 30 % des volumes investis (4), témoignant d'un intérêt marqué des investisseurs pour ce segment.

Enfin, le marché tertiaire à Porto enregistre lui aussi des loyers prime en hausse d'environ 6 % en 2024 (5), confirmant la montée en maturité du marché immobilier portugais dans ses deux principales métropoles.

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 et des partenaires de confiance sur laquelle les gérants peuvent s'appuyer pour identifier et saisir les opportunités d'investissement au plus près du terrain.

Vasco Invest, représenté par Marius Greffier, a apporté son expertise aux équipes d'Advenis REIM tout au long du processus d'acquisition.

(1) *European Commission, Surveillance économique des Etats members de l'UE, mai 2026 ;*
(2) *Commission Européenne, Portugal 2030, Octobre 2025*
(3) *INE Portugal, OMT, Association de l'Hôtellerie du Portugal, Estatísticas do Turismo – 2024, Juillet 2025*
(4) *Cushman & Wakefield, Southern Europe investment market overview, Février 2026*
(5) *Cushman & Wakefield, High Street Retail Report – Lisbon and Porto 2025, Juin 2025*

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 règlementaire de la SCPI, disponible sur www.advenis-reim.com, avant de prendre toute décision finale d'investissement.* ***Les performances (tout comme la situation financière d'un locataire) passées ne préjugent pas des performances futures.*** *Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêts de la société de gestion est disponible sur son site internet et la politique complète sur demande.*

À propos de la SCPI 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 règlementaires 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 (1) en 2024).

Créée en 2017, et agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 juin 2018 (n° GP 18000011), Advenis REIM conçoit et gère des FIA de type SCPI orientés autour de deux thématiques :

- L'investissement immobilier tertiaire européen destiné à une clientèle privée ou institutionnelle qui cherche à

acquérir indirectement un patrimoine immobilier avec un rendement potentiel ;

- L'investissement immobilier résidentiel ancien destiné à une clientèle privée qui cherche à acquérir indirectement un patrimoine immobilier et à bénéficier sous conditions d'avantages fiscaux [(2)].

Au 31 mars 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)] D'autres frais peuvent s'appliquer. Notamment des frais de gestion, des frais d'acquisition ou de cession et des frais de retrait en cas de retrait des parts détenues depuis moins de 5 ans révolus.

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

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

À propos d'Advenis

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

Contacts Presse

Agence SHAN : advenis@shan.fr
Lucas Hoffet - Consultant Shan - lucas.hoffet@shan.fr - 06 16 04 64 61
Cécile Soubelet - Directrice Conseil Shan - cecile.soubelet@shan.fr - 06 12 94 05 66