

2^{EME} TRIMESTRE 2025



SCPI Elialys

La référence de l'investissement en Europe du sud

Bulletin trimestriel d'information n°25

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1ER JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025

Chiffres clés

AU 30/06/2025

CAPITALISATION ⁽¹⁾

107 093 000 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

2 096

NOMBRE DE PARTS

535 465

NOMBRE D'IMMEUBLES

13

DIVIDENDES BRUT ⁽¹⁾

2,78 € PAR PART 2^{EME} TRIMESTRE

SURFACES GÉRÉES ⁽²⁾

54 816 m²

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

1 385 022 €

PRIX DE SOUSCRIPTION ⁽¹⁾

200 / PART

TAUX DE DISTRIBUTION 2024 ⁽³⁾

5,71 %

TRI ⁽⁴⁾ 5 ANS

4 %

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

⁽²⁾ les chiffres sont arrondis.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Taux de rendement interne : Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (5 ans ici) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.



Edito

Chers associés,

Alors que le contexte économique et politique international reste instable, l'Europe continue de stimuler sa croissance à l'instar de la Banque Centrale Européenne qui a acté deux baisses de taux directeurs successives au cours du second trimestre, soit une baisse de 50 bps par rapport au début d'année. Le marché ibérique, qui s'appuie également sur des perspectives macroéconomiques positives et une forte demande des consommateurs, a bénéficié de cette conjoncture optimiste au cours du trimestre.

Le marché de l'immobilier commercial de la péninsule ibérique s'affiche ainsi une nouvelle fois en nette croissance sur la période. L'Espagne signe une performance impressionnante sur le front des investissements, frôlant les 4,6 milliards d'euros — en hausse de 52 % par rapport au trimestre précédent et doublant le niveau atteint un an plus tôt (+106%). Cette hausse des volumes de transaction a été soutenue par l'ensemble des typologies d'actifs et notamment le secteur hôtelier qui totalise plus d'un quart des transactions sur le trimestre (26%), soit une hausse de plus de 10% par rapport à la même période l'année passée. Les bureaux enregistrent également un volume de transaction en forte hausse pour atteindre 793M€, soit une hausse de plus de 380% par rapport au second trimestre 2024. Le secteur des commerces, a quant à lui, attiré 542 millions d'euros de transactions, soit une hausse de près de 20% par rapport au T2 2024. Enfin, le secteur alternatif, notamment composé d'actifs de santé, d'éducation et de résidences étudiantes a également marqué une forte hausse pour atteindre 1,2Md€ (+430% par rapport au T2 2024).

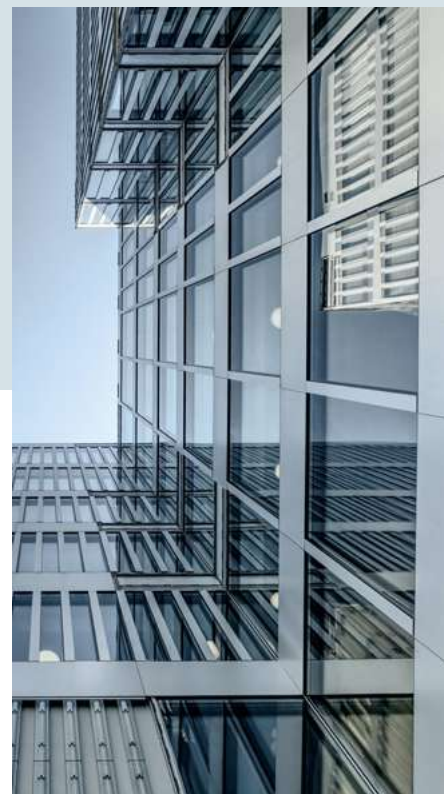
Dans ce contexte très dynamique, votre SCPI a profité d'une collecte en forte hausse, atteignant près de 7,4M€ (soit un volume net près de 2,5 fois supérieur à celui du premier trimestre 2025) pour saisir des opportunités attractives et ainsi poursuivre sa diversification typologique et géographique. La SCPI Elialys a acquis au cours du trimestre un immeuble à usage éducatif, loué à Universae, spécialiste de la formation professionnelle, à Murcia, une des principales villes du Sud-Est de l'Espagne ainsi qu'un hôtel à Roses, sur la Costa Brava, loué à un exploitant, le groupe Prestige Hotels, très présent dans cette localisation. Ces deux actifs sont loués sur le long terme à des acteurs spécialisés dans ces activités et en forte croissance.

Sur le plan de l'Asset Management, le Taux d'Occupation Financier (TOF) du second trimestre se maintient à 98,28% ⁽¹⁾, soulignant la qualité des actifs immobiliers de la SCPI Elialys et leur attractivité locative. Grâce à ces bons résultats, la SCPI Elialys va distribuer, au titre du deuxième trimestre 2025, un dividende brut ⁽²⁾ de 2,78 € par part.

Enfin, nous anticipons sur la seconde moitié de l'année, une poursuite du dynamisme du marché immobilier de la péninsule ibérique. Cela devrait se traduire pour la SCPI Elialys, par à minima le maintien de la valorisation des actifs immobiliers du portefeuille et la poursuite de sa stratégie d'investissement axée sur la diversification typologique et géographique.

Sources:

Savills, *European Investment Spotlight Q2 2025*
Cushman & Wakefield, *the DNA of Real Estate - Europe Q2 2025*
BNP Paribas Research, *Investment Market Spain Q2 2025*
Brainsre News
Banque Centrale Européenne (BCE)



Clément Jaffrain

Gérant de la
SCPI Elialys

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers par le montant total des loyers facturables pour la période considérée.

⁽²⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS
AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. 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. La solidité notamment financière passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

Focus sur votre épargne

Taux brut de distribution 2024 ⁽¹⁾

5,71 %



■ Part de fiscalité étrangère ⁽²⁾ : 0,90 %

⁽²⁾ Après prélèvements d'impôts en Espagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Valeurs par part en vigueur AU 30/06/2025

PRIX DE SOUSCRIPTION ⁽¹⁾
200 €

VALEUR DE RETRAIT ⁽¹⁾
177,20 €

VALEUR DE RÉALISATION ⁽¹⁾
178,16 €

VALEUR DE RECONSTITUTION ⁽¹⁾
216,33 €

VALEUR IFI INDICATIVE ⁽¹⁾
RÉSIDENTS
118,29 €

Dividende brut par part ⁽¹⁾ (DU 2^{EME} TRIMESTRE 2025)



2,32 €
1^{er} acompte trimestriel sur dividende versé le 02/05/2025

0,46 €
Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi

DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES

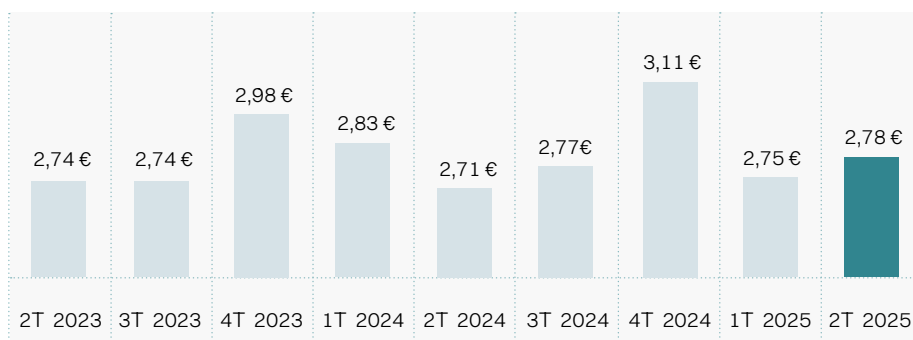
1^{ER} TRIMESTRE 2025 : 02/05/2025

2^{EME} TRIMESTRE 2025 : 02/08/2025

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 situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. La liquidité est limitée.

Distributions trimestrielles 2025 et 2024

DIVIDENDE BRUT PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE SUR TOUTE LA PÉRIODE ⁽²⁾



Évolution du capital

	3T 2024	4T 2024	1T 2025	2T 2025
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	4 736	7 552	15 135	36 648
Retraits du trimestre (nbre de parts)	211	764	824	1 693
Nombre de parts fin de trimestre	89 981	96 769	498 156	535 111
Associés fin de trimestre	1 718	1 926	1 982	2 096
Capitalisation ⁽¹⁾ fin de trimestre	~ 90 M€	~ 97 M€	~ 99 M€	~ 107 M€
Capital social ⁽¹⁾ fin de trimestre	~ 71 M€	~ 77 M€	~ 80 M€	~ 86 M€
Nombre de part en attente de retrait	0	0	0	0
Prix de souscription	1 000 €	1 000 €	200 €	200 €

* Soit 591,47 € pour un prix de part à 1 000 € au 31/12/2024

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

⁽²⁾ Recalculé sur une part à 200 € (nouveau prix de souscription au 01/01/2025). Ces dividendes ont été recalculés sur la base du nouveau prix de souscription en vigueur au 01/01/2025. Les distributions passées (sur la base du prix de souscription en vigueur en 2023 et 2024, soit 100 € par part) étaient de 55,51 € en 2023 et de 57,14 € en 2024. 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. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

Patrimoine de votre SCPI AU 30/06/2025

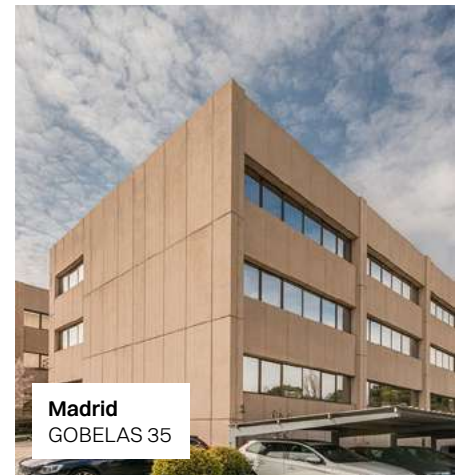


Barcelone
CAMI DE CAN CALDERS

11 actifs en Espagne
2 actifs au Portugal



Valladolid
CALLE DUQUE DE LA VICTORIA



Madrid
GOBELAS 35

Chiffres clés du trimestre

AU 30/06/2025

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾
AU 30/06/2025

106 095 000 €

NOMBRE D'IMMEUBLES

13

WALT ⁽¹⁾
(durée moyenne restante des baux)

7,33

SURFACE DU PATRIMOINE ⁽²⁾

54 816 m²

DIVIDENDE BRUT ⁽¹⁾

2,78 € PAR PART 2^{EME} TRIMESTRE

WALB ⁽¹⁾
(durée moyenne ferme des baux)

6,75

Ratio dettes et autres engagements ASPIM⁽¹⁾

AU 30/06/2025

VALEUR DE
RÉALISATION
80,64 %

EMPRUNTS
BANCAIRES
19,36 %

19,36 %

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier⁽¹⁾ intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

⁽²⁾ Les chiffres sont arrondis.

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. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

AU 30/06/2025

Universae Murcia

ESPAGNE

VOLUME D'INVESTISSEMENT

3 450 000 € HD

SURFACE

1 686 m²

TYPOLOGIE

Education

NOMBRE DE LOCATAIRES

1

WALT

12

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ¹

100 %

Roses Hotel

ESPAGNE

VOLUME D'INVESTISSEMENT

2 750 000 € HD

SURFACE

1 891 m²

TYPOLOGIE

Hotel

NOMBRE DE LOCATAIRES

1

WALT

15

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ¹

100 %

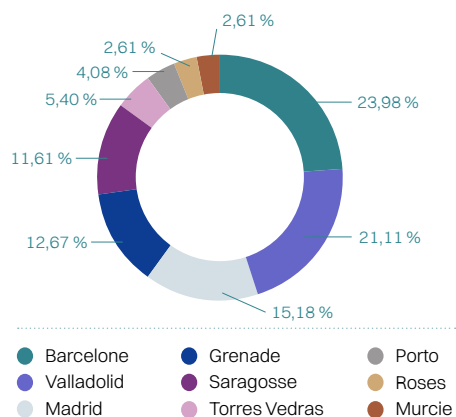
⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

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



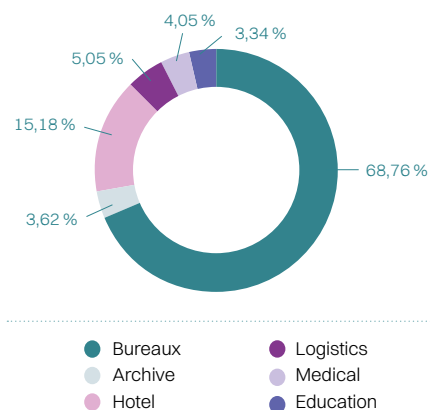
Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾



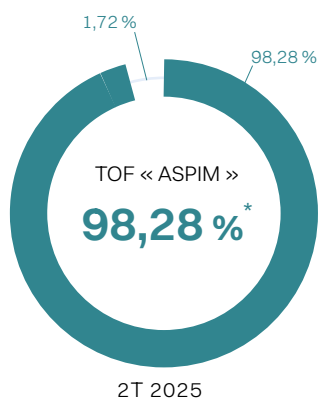
3 L'essentiel de la gestion

au 30/06/2025



Situation locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) ⁽¹⁾



TOF

- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration (*intégrés au TOF sous conditions*)
- Locaux vacants en recherche de locataire

Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers par le montant total des loyers facturables pour la période considérée.

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

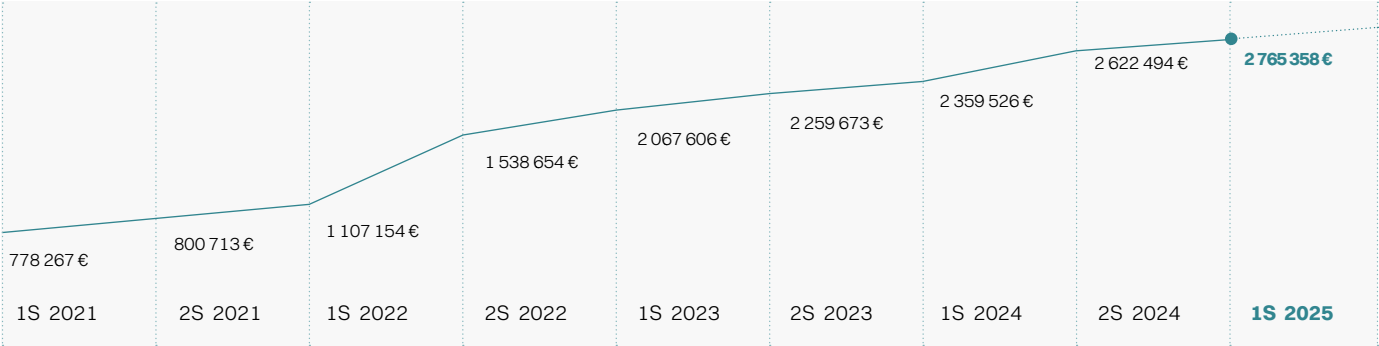
Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

Activités locatives du trimestre

Relocations	 NOMBRE DE RELOCATIONS : 0	 LOYER ANNUEL : 0 €	 SURFACE TOTALE RELOUÉE : 0 m²
Renégociations et renouvellements	 ANCIEN LOYER ANNUEL : 0 €	 SURFACE TOTALE RENOUVELÉE : 0 m²	 NOUVEAU LOYER ANNUEL : 0 €
Congés	 NOMBRE DE CONGÉS : 0	 LOYER ANNUEL : 0 €	 SURFACE TOTALE LIBÉRÉE : 0 m²
Locaux vacants		 LOYER POTENTIEL ANNUEL TOTAL : 123 648 €	 SURFACE VACANTE TOTALE : 1028 m²
Travaux réalisés		 TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS : 24 020 €	

Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés



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. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.



Top 5 des locataires

EN % DE LOYERS

1 BBVA 22,58 %	2 PIERRE & VACANCES 12,55 %	3 GE HEALTHCARE 11,70 %
4 ENDESA 11,34 %	5 KANTAR 7,00 %	

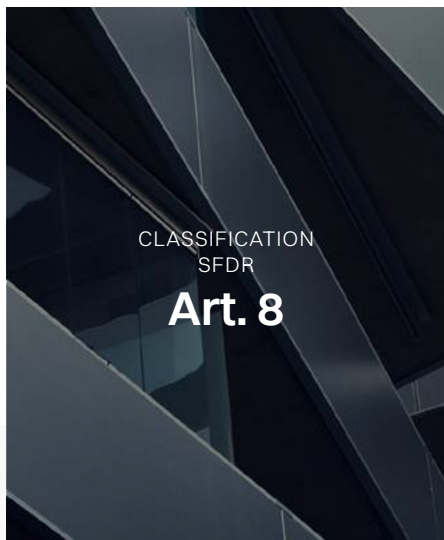


La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

Actualités ESG

L'Environnement, le Social et la Gouvernance (ESG) chez Elialys

- Une SCPI labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) depuis février 2022.
- La conciliation de la performance financière et extra-financière pour contribuer à la transition vers une ville durable.
- Une approche « Best-in-progress » basée sur des investissements dans des actifs à fort potentiel d'amélioration ESG



Retrait du système de chauffage de secours alimenté au gaz pour l'actif de Gobelins 35

#Environnement

- Le chauffage au fioul a été remplacé par un système aérothermique en 2023. L'ancien système au fioul avait été conservé par mesure de sécurité, mais le redimensionnement du nouveau système de chauffage a permis d'éliminer complètement le chauffage au fioul du bâtiment

Réalisation de tests de qualité de l'air intérieur sur 5 de ses actifs.

#Environnement

- La SCPI Elialys dépole sur ses actifs des mesures de santé des occupants par un suivi de la qualité de l'air intérieur

5 actions ESG réalisées au cours de ce dernier trimestre.

Informations réglementaires

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) enrichit son site internet d'une nouvelle rubrique consacrée aux frais, offrant contenus pédagogiques et outils pour aider les épargnants à mieux appréhender les coûts pouvant leur être facturés :

→ Comprendre et s'informer sur les frais des placements financiers.

Les placements ne sont pas gratuits. Différents frais sont prélevés. L'impact de ces frais sur le rendement des placements réalisés n'est pas négligeable. Il est donc important de bien les comprendre avant d'investir.

Pour plus d'informations sur les frais appliqués par votre SCPI, consultez son [document d'informations clés \(DIC\)](#). Pour en faciliter votre lecture, vous pouvez vous aider du [guide épargnant dédié](#).

Appel à la vigilance du public

L'Autorité des marchés financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Devant l'ampleur du phénomène, la société de gestion rappelle les bons réflexes à avoir avant tout investissement sur son site dans la rubrique actualités. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.

Pour toutes questions ou doutes, n'hésitez pas à :

Utiliser le formulaire contact sur le site : www.advenis-reim.com ;

Nous contacter par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management - Service Conformité - **52 rue de Bassano 75008 Paris** ;

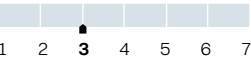
ou par courrier électronique à : reclamation.associes@advenis.com ;

ou par téléphone au **01 78 09 88 34**.

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce bulletin ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. Le label ISR de la SCPI Elialys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2028. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. [Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés. L'analyse ESG réalisée repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Conditions de souscription et de retrait des parts

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et du Document d'Information Clé (DIC).

Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 500 millions €
Commercialisation	Offre au public depuis le 15 mai 2019
Conditions de souscription	200 € soit une valeur nominale de 160 € et une prime d'émission de 40 €
Minimum de souscription	1 part
Frais de souscription	11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Elle rémunère : • les frais de collecte ; • les frais de recherche des investissements.
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI. Elle rémunère : • la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ; • la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
Frais d'acquisition ou de cession d'actifs	1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.
Commissions de cession	• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées. • Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
Durée de placement minimale recommandée	9 ans au minimum
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Valeur de retrait	177,20 €
Distribution potentielle	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes.
Modalités de sorties du produit	L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.
Risques Risque faible Risque élevé  1 2 3 4 5 6 7	L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.
Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
Impact de la fiscalité	Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe 4 A et B « de la note d'information » « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne »).
Risque de perte en capital	Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.
Risque de marché	Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
Risque locatif	La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 3 juin 2024 d'établir le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire. Celle-ci a fixé à 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter celle-ci au nom de la SCPI et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, leur montant ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
Risque de conflit d'intérêt	Le groupe Advenis et ses filiales comptent plus de 300 collaborateurs. Ils sont présents en France, en Allemagne et en Espagne. Advenis REIM s'appuie sur cette synergie du groupe dans sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêt est disponible sur notre site et sur demande.
Risque de liquidité	Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.
Risque de change	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
Risque de durabilité	Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.

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.

Lexique

Autorité des Marchés Financiers (AMF) :

Autorité qui régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

Capital social : Montant réunissant l'ensemble des apports réalisés à la société.

Capitalisation : Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG) :

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociétaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

Délai de jouissance : Période pendant laquelle tout nouvel investisseur ne perçoit pas de revenu, en attendant que les immeubles soient acquis.

Dividende brut par part : Dividendes avant prélèvements libératoires et autres fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période divisé par le nombre moyen de parts en jouissance de l'année.

Investissement Socialement Responsable (ISR) :

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.

Taux d'encaissement des loyers : Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15^e jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

Prix de souscription : 200 € soit une valeur nominale de 160 € et une prime d'émission de 40 €. Commission de souscription égale à 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Le prix de souscription est fixé par la société de gestion

dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation :

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

Ratio dettes et autres engagements aspm :

Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

Taux de distribution brut de fiscalité étrangère :

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.

Taux d'occupation financier (TOF) :

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.

Valeur comptable : Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

Valeur de retrait : Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

Valeur de réalisation : C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

Valeur de reconstitution : C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

Valeur IFI : La valeur IFI est donnée à titre indicatif. Valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à

l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine) : Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».

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.

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.

Fiche d'identité

Forme juridique SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social 52 rue de Bassano - 75008 Paris
Numéro d'immatriculation RCS Paris n° 850 103 391
Visa AMF SCPI Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019
Date d'ouverture au public 15 Mai 2019
Durée de la SCPI 99 ans
Capital social maximum statutaire 500 000 000 €
Expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
Code ISIN SCPI00004519
Dépositaire CACEIS Bank
Commissaire aux comptes PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Société de gestion Advenis Real Estate Investment Management
Agrément AMF GP 18000011 en date du 29 juin 2018



SCPI Elialys

Vie de votre SCPI

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 4 juin 2025 sur convocation de la société de gestion. Toutes les résolutions ont été mises aux voix et adoptées. Retrouvez-les dans votre rapport annuel disponible ici.

Un nouveau Conseil de surveillance a été nommé lors de la dernière assemblée générale.

Membres réélus : Xavier ANDRE, Anne BARRAND D'HUMIERES, Florence BEDET, Xavier BONNEFOY, Alain COGNARD, Thierry GONTARD, Axel ROTIER, SCI 3JCA, représentée par Jean-Jacques VIGOUROUX.

Membre élu : Dominique PLOUX

Option de dispense du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus financiers 2026

Conformément à la réglementation fiscale en vigueur, les revenus financiers perçus par la SCPI en 2026 sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu. Ce prélèvement s'élève à 12,8 % (impôt) auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 30 %, sauf option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette imposition fait l'objet d'une retenue à la source par la Société de Gestion à titre d'acompte.

Il est toutefois possible, sous conditions de ressources, de demander à être dispensé de cet acompte.

Les associés peuvent bénéficier de cette dispense si leur revenu fiscal de référence 2024 est inférieur :

- à 25 000 € (ou 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune) pour les produits à revenu fixe ;
- à 50 000 € (ou 75 000 € pour un couple soumis à imposition commune) pour les dividendes et revenus assimilés.

Le formulaire de demande de dispense est disponible :

- dans votre espace associé dans l'onglet « Mes documents utiles »
- ou sur simple demande auprès d'Advenis REIM : contact.associes@advenis.com

Pour que la dispense soit prise en compte pour les revenus perçus en 2026, ce formulaire dûment complété et signé doit être retourné, via le formulaire de contact de votre espace dédié, par mail à contact.associes@advenis.com ou par courrier adressé à Advenis REIM, Service clients, 52 rue de Bassano 75008 Paris, avant le 30 novembre 2025.

www.advenis-reim.com

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement.



Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI à découvrir.

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !



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

 **ADVENIS**
Real Estate
Investment Management



Top 10 des locataires — EN % DE LOYERS

1	LOCATAIRE 1 27,54 %		6	LOCATAIRE 6 2,85 %
2	LOCATAIRE 2 14,92 %		7	LOCATAIRE 7 2,03 %
3	LOCATAIRE 3 14,64 %		8	LOCATAIRE 8 1,50 %
4	LOCATAIRE 4 13,82 %		9	LOCATAIRE 9 1,42 %
5	LOCATAIRE 5 8,25 %		10	LOCATAIRE 10 1,33 %

Top 5 des locataires

EN % DE LOYERS

	1	LOCATAIRE 1 27,54 %		
	2	LOCATAIRE 2 14,92 %		
	3	LOCATAIRE 3 14,64 %		
	4	LOCATAIRE 4 13,82 %		
	5	LOCATAIRE 5 8,25 %		