

3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2025



# SCPI Elialys

## La référence de l'investissement en Europe du sud

### Bulletin trimestriel d'information n°26

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DECEMBRE 2025

#### Chiffres clés

AU 30/09/2025

CAPITALISATION <sup>(1)</sup>

**112 125 400 €**

NOMBRE D'ASSOCIÉS

**2 175**

NOMBRE DE PARTS

**560 627**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**18**

DIVIDENDES BRUT <sup>(1)</sup>

**2,79 €** PAR PART 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE

SURFACES GÉRÉES

**64 294 m<sup>2</sup>**

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**1 781 423 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION <sup>(1)</sup>

**200 €** / PART

PGA / TAUX DE DISTRIBUTION 2024 <sup>(2)</sup>

**5,71 %**

TRI 5 ANS <sup>(3)</sup>

**4 %**

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

<sup>(2)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N. Le taux de distribution est inclus dans le PGA.

<sup>(3)</sup> Taux de Rentabilité Interne (TRI) : indicateur de performance calculé sur une durée de 5 ans qui prend en compte l'ensemble des flux de trésorerie (investissement, distributions, désinvestissement).

L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## Edito

Chers associés,

Au cours du troisième trimestre 2025, la situation économique Européenne, bien que toujours impactée par les événements internationaux semble se stabiliser et se dirige vers une croissance du PIB de l'ordre de +0,2% pour le trimestre d'après BNP\*. La Banque Centrale Européenne a maintenu ses taux directeurs inchangés depuis le précédent trimestre et semble vouloir poursuivre la tendance sur la fin d'année. Dans ce contexte, les pays de la péninsule ibérique continuent de briller par leur croissance dynamique, à l'instar de l'Espagne qui affiche une croissance du PIB de +0,8% au 3ème trimestre et le Portugal qui se dirige vers une croissance du PIB estimée à +0,6% pour le trimestre\*\*. Ces très bons indicateurs ont permis à ces pays de baisser leur niveau d'endettement et à dégager un excédent budgétaire pour le Portugal, incitant le gouvernement à acter une revalorisation des retraites les plus basses, une baisse de l'impôt sur le revenu et une augmentation du salaire minimum. L'ensemble de ces indicateurs économiques et démographiques confirment ainsi la tendance depuis l'année 2024 : l'Espagne et le Portugal sont les pays les plus dynamiques de la zone euro venant conforter ainsi la stratégie de votre SCPI Elialys.

Sur le trimestre, le marché d'immobilier commercial poursuit sa rapide croissance dans les territoires de la péninsule ibérique, en s'appuyant sur des économies en forte croissance. Le volume des investissements sur la période atteint environ 4Mds€, dont 3,3Mds€ provenant de l'Espagne et 650M€ du Portugal. Ces volumes sont principalement portés par le marché des hôtels, qui représente 28% du volume de transactions en Espagne, et qui enregistre ainsi une hausse de plus de 33% par rapport aux trois premiers trimestres de l'année passée. Les commerces demeurent également une classe d'actif importante, représentant 25% des transactions au Portugal depuis le début d'année d'après CBRE\*\*\* et s'affichent en hausse de plus de 37% en Espagne par rapport aux 3 premiers trimestres de 2024.

Les niveaux de vacances continuent de diminuer dans les principales villes espagnoles et portugaises et les taux prime, quant à eux, poursuivent leur baisse sur l'ensemble des classes d'actif (-37bps en moyenne en Espagne d'après BNP\*), favorisant ainsi la prise de valeur des immeubles de la péninsule ibérique.

Ces dynamiques de marché ont continué de profiter à votre SCPI Elialys, qui poursuit sa dynamique de collecte entamée les précédents trimestres pour atteindre 5,2M€ collectés au 3ème trimestre (soit une hausse de plus de 10% comparé à la même période en 2024). Votre société a su tirer profit de cette collecte pour acquérir 5 nouveaux immeubles et ainsi poursuivre sa diversification typologique et géographique sur la péninsule ibérique. Elialys a ainsi acquis au cours du trimestre un second actif d'éducation à Murcia, loué à Universae, spécialiste de la formation professionnelle ainsi qu'un portefeuille de 4 salles de sport louées sur le long terme à l'enseigne Basic-Fit et situées dans les villes d'Alcoy, Torrevieja (Alicante), Armilla (Grenade) et Merida (Badajoz), permettant l'ajout de la typologie de commerce au portefeuille de votre société, porté par un locataire de premier rang et un rendement potentiel attractif.

Au niveau de l'Asset Management, Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit à 98,50% au troisième trimestre, en hausse par rapport au trimestre précédent (+22bps), soulignant de nouveau la qualité des actifs immobiliers de la SCPI Elialys et leur attractivité locative. Ces bons résultats permettent à votre SCPI de distribuer, au titre du troisième trimestre 2025 un dividende brut de 2,79€ par part.

Le dernier trimestre de l'année devrait continuer d'être très dynamique sur la péninsule ibérique et la SCPI Elialys s'efforcera de continuer à saisir des opportunités d'investissement afin de poursuivre la dynamique de diversification typologique et géographique.

### Sources:

\*BNP Real Estate, mercado de Inversion Espana T3 2025

\*\*PIB: Instituto Nacional de Estadística Espagne et Portugal

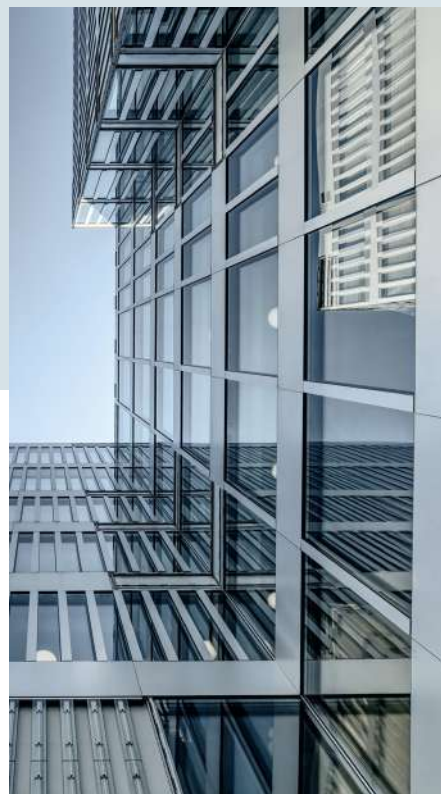
\*\*\* CBRE, Portugal Investment figures Q3 2025

Colliers, Q3 2025 Snapshot - Real Estate Investment in Spain

Cushman & Wakefield, Marketbeat Portugal - Autumn 2025

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

Les points de vue et opinions exprimées sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable.



**Clément Jaffrain**

Gérant de la  
SCPI Elialys

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS  
AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

# Focus sur votre épargne

## Taux brut de distribution 2024 <sup>(1)</sup>

5,71 %



■ Part de fiscalité étrangère supportée par la SCPI <sup>(2)</sup> : 0,90 %

<sup>(2)</sup> 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 30/09/2025

PRIX DE SOUSCRIPTION <sup>(1)</sup>

**200 €**

(soit une valeur nominale de 160 € et une prime d'émission de 40 €)

VALEUR DE RETRAIT <sup>(1)</sup>

**177,20 €**

VALEUR DE RÉALISATION <sup>(1)</sup>

**178,16 €**

VALEUR DE RECONSTITUTION <sup>(1)</sup>

**216,33 €**

VALEUR IFI INDICATIVE <sup>(1)</sup>  
RÉSIDENTS

**118,29 €**

## Dividende brut par part



**2,32 €**

3<sup>ème</sup> acompte trimestriel sur dividende versé le 03/11/2025

**0,47 €**

Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi

### DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2025 : 02/05/2025

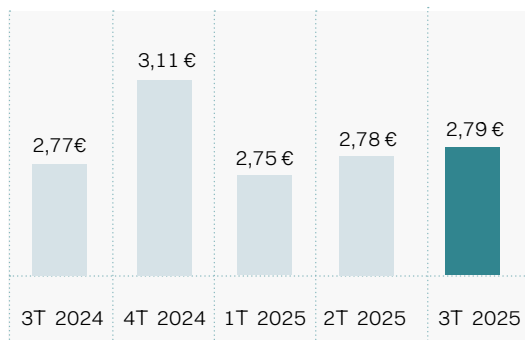
2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2025 : 02/08/2025

3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2025 : 31/10/2025

L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## Distributions trimestrielles 2024 et 2025

DIVIDENDE BRUT PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE SUR TOUTE LA PÉRIODE <sup>(2)</sup>



## Évolution du capital

La société de gestion ne garantit pas le rachat de parts

	4T 2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	7 552	15 135	36 648	25 914
Retraits du trimestre (nbre de parts)	764	824	1 693	752
Nombre de parts fin de trimestre	96 769	498 156	535 111	560 627
Associés fin de trimestre	1 926	1 982	2 096	2 175
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre	~ 97 M€	~ 99 M€	~ 107 M€	~ 112 M€
Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre	~ 77 M€	~ 80 M€	~ 86 M€	~ 89 M€
Nombre de part en attente de retrait fin de trimestre	0	0	0	0
Prix de souscription fin de trimestre	1 000 €	200 €	200 €	200 €

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

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

<sup>(2)</sup> 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 1 000 € 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.



## Patrimoine de votre SCPI AU 30/09/2025

Les actifs sont détenus par la SCPI soit directement, soit indirectement via des SCI.

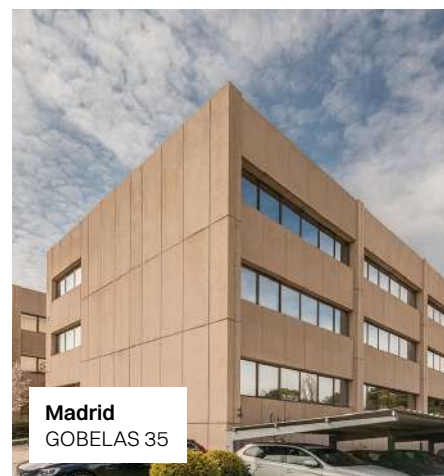


**Barcelone**  
CAMI DE CAN CALDERS

**16** actifs en Espagne  
**2** actifs au Portugal



**Valladolid**  
CALLE DUQUE DE LA VICTORIA



**Madrid**  
GOBELAS 35

Illustrations d'investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

## Chiffres clés du trimestre AU 30/09/2025

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE <sup>(1)</sup>

**106 095 000 €**

SURFACE DU PATRIMOINE

**64 294 m²**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**17**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
(hors parking)

**48**

WALT <sup>(1)</sup>  
(durée moyenne restante des baux)

**8,53**

WALB <sup>(1)</sup>  
(durée moyenne ferme des baux)

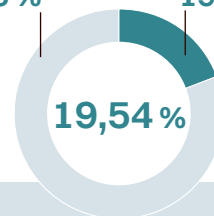
**7,26**

## Ratio dettes et autres engagements ASPIM<sup>(1)</sup>

AU 30/09/2025

VALEUR DE  
RÉALISATION  
**80,46 %**

EMPRUNTS  
BANCAIRES  
**19,54 %**



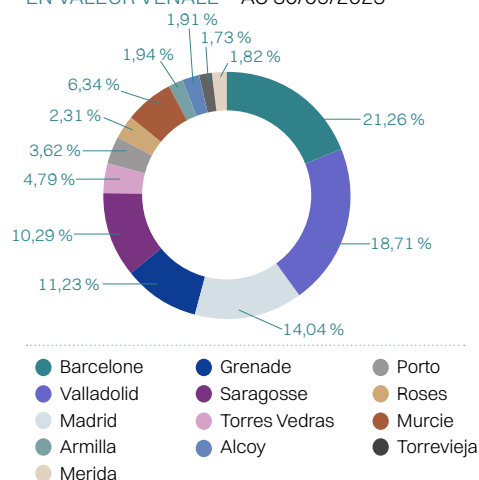
Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier<sup>(1)</sup> intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de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

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

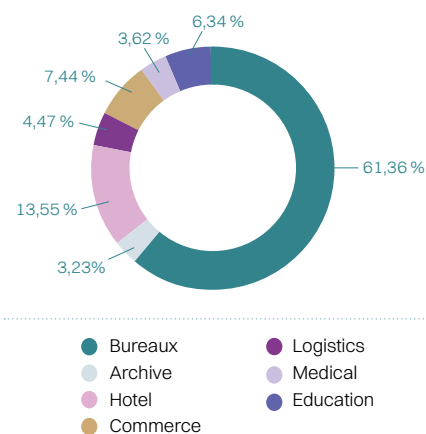
## Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup> AU 30/09/2025



## Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup> AU 30/09/2025



## 3 Acquisitions du trimestre

Au cours de ce trimestre, deux acquisitions ont été réalisées.

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

### Universae Avenida Principal

MURCIA  
ESPAGNE



VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**4 000 000 € HD**

SURFACE  
**2 631 m²**

TYPOLOGIE  
**Education**

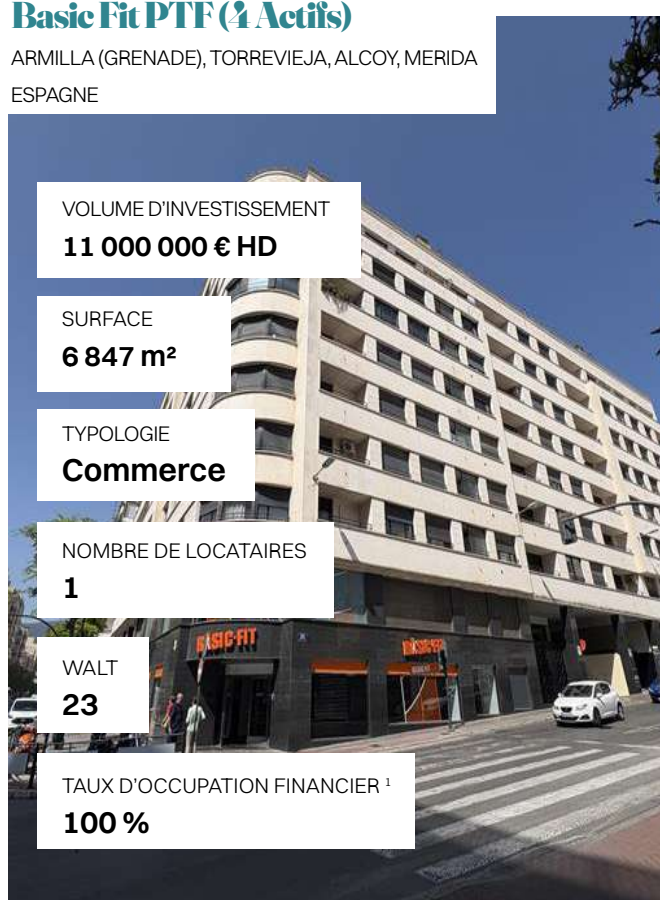
NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

WALT  
**11,6**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER <sup>1</sup>  
**100 %**

### Basic Fit PTF (4 Actifs)

ARMILLA (GRENADE), TORREVIEJA, ALCOY, MERIDA  
ESPAGNE



VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**11 000 000 € HD**

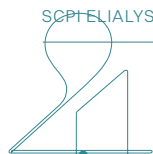
SURFACE  
**6 847 m²**

TYPOLOGIE  
**Commerce**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

WALT  
**23**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER <sup>1</sup>  
**100 %**



## L'essentiel de la gestion

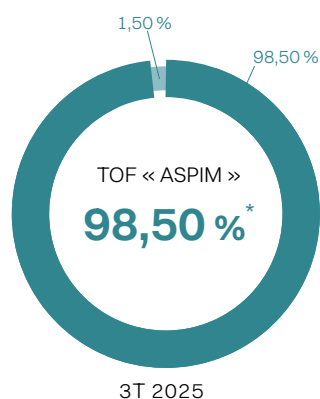
au 30/09/2025



## Situation locative du trimestre

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) <sup>(1)</sup>



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.

## 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 :

**1 028 m²**

### Travaux réalisés



TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS :

**58 475 €**

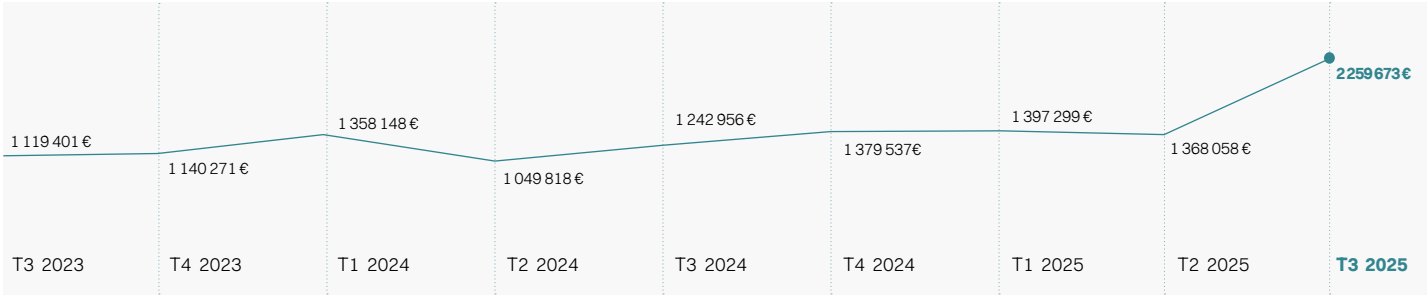
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés



## Top 5 des locataires

EN % DE LOYERS

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

1 BBVA 19,86 %	2 PIERRE & VACANCES 11,29 %	3 GE HEALTHCARE 10,29 %
4 ENDESA 9,98 %	5 UNIVERSAE 6,85 %	

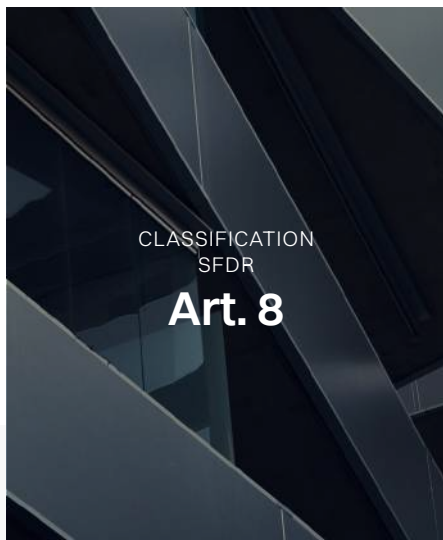


L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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



#### Suppression du chauffage d'appoint au fioul à Gobelais. #Environnement

- En 2023, nous avons déjà remplacé le chauffage principal de l'actif de Gobelais par une pompe à chaleur aérothermique, réduisant son empreinte carbone. Le chauffage d'appoint au gaz (17 % de la consommation) vient à son tour d'être supprimé, achevant la transition vers une solution 100 % aérothermique.

#### Installation de panneaux photovoltaïques sur le toit des actifs du Citypark. #Environnemental

- 56 panneaux ont été installés sur l'immeuble London, 30 sur l'immeuble Paris F, 27 sur l'immeuble Bruselas et 8 sur l'immeuble Atenas.

### 5 actions ESG réalisées au cours de ce dernier trimestre.

## Informations réglementaires

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a officialisé le 8 octobre 2025 la mise en place d'un nouvel indicateur de performance pour les SCPI, la Performance Globale Annuelle (PGA).

La publication de la Performance Globale Annuelle est désormais obligatoire. Celle-ci se calcule en additionnant le Taux de Distribution annuel et la variation du prix public de souscription d'une SCPI au cours du même exercice de référence.

La performance d'un investissement en parts de SCPI se mesure désormais sur une année écoulée en prenant en compte à la fois les revenus distribués aux associés et du gain / de la perte enregistré(e) par les associés sur la valeur de leur placement.

#### → 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,

## 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](http://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](mailto: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).

<b>Caractéristique</b>	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 500 millions €
<b>Commercialisation</b>	Offre au public depuis le 15 mai 2019
<b>Conditions de souscription</b>	200 € (valeur nominale de 160 € et une prime d'émission de 40 €)
<b>Minimum de souscription</b>	1 part
<b>Frais de souscription</b>	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.
<b>Frais de gestion annuels</b>	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.
<b>Frais d'acquisition ou de cession d'actifs</b>	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.
<b>Commissions de cession</b>	• 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).
<b>Durée de placement minimale recommandée</b>	9 ans au minimum
<b>Jouissance des parts</b>	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.
<b>Valeur de retrait</b>	177,20 €
<b>Distribution potentielle</b>	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes.
<b>Modalités de sorties du produit</b>	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.

## Principaux risques d'un investissement en parts de la SCPI Elialys

<p>Risque faible      Risque élevé</p> <p>1 2 3 4 5 6 7</p>	<p>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.</p>
<b>Diversification des placements</b>	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
<b>Impact de la fiscalité</b>	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 »).
<b>Risque de perte en capital</b>	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.
<b>Risque de marché</b>	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.
<b>Risque locatif</b>	La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
<b>Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier</b>	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.
<b>Risque de conflit d'intérêt</b>	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.
<b>Risque de liquidité</b>	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.
<b>Risque de change</b>	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
<b>Risque de durabilité</b>	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).
<b>Autres risques</b>	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.

## 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'arrêtée fixée au 15<sup>e</sup> 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.

**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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

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



# 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](mailto: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](mailto: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](http://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](http://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