



**SCPI
Elialys**

Rapport annuel

2025



Le mot du Directeur Général

Toujours poussé par la forte demande intérieure, les investissements et le tourisme, la zone ibérique maintient un niveau de croissance de PIB en 2025 bien supérieur à la moyenne des pays européens avec + 2,9 % pour l'Espagne et 1,5 % pour le Portugal (moyenne européenne à 1,3 %) (Source : OCDE).

Bien entendu, cette attractivité économique croissante et persistante depuis 5 ans bénéficie au marché immobilier avec un volume de transaction en 2025 de 15,1 milliards d'euros (+ 38,3 % par rapport à 2024), proche de ses records historiques tiré principalement par le marché résidentiel et hôtelier qui représentent plus de 58 % du total. Madrid est d'ailleurs devenue la capitale mondiale la plus recherchée des investisseurs fortunés. Le marché du bureau affiche également une reprise avec plus de 2 milliards de volume de transaction et une accélération sensible sur la fin d'année notamment à Madrid avec plus de 74 % des capitaux investis au T4 2025 (Source : BNP Paribas Research).

Le mot du Gérant

Chers associés,

Au cours de l'année 2025, les pays de la péninsule ibérique ont poursuivi leur dynamique de croissance économique déjà entamée l'année dernière et ont, une nouvelle fois, surperformé la croissance de PIB de l'Europe. Cette attractivité économique a profité au secteur immobilier qui a enregistré des volumes de transaction et des valorisations en nette hausse, à la fois en Espagne et au Portugal. Ces résultats ainsi que les perspectives encourageantes confortent ainsi la stratégie d'investissement mise en place par votre SCPI Elialys sur l'Espagne et le Portugal.

Ce contexte dynamique s'est traduit dans la collecte de votre SCPI, qui s'établit à près de 20M€ nette des retraits et portant ainsi le nombre de parts à 581 329 et la capitalisation* à 118 591 116€ au 31 décembre 2025, dépassant ainsi le seuil symbolique des 100M€ de capitalisation. La décision de multiplier par cinq le nombre de parts, accompagné d'une division équivalente du prix de la part pour le ramener à 200€/part au 1^{er} janvier 2025 a ainsi porté ses fruits, favorisant l'accès à la SCPI Elialys, avec notamment une montée en puissance de nouveaux épargnants avec la mise en place d'une épargne programmée régulière.

Votre SCPI a su profiter de cette collecte pour poursuivre la diversification géographique et typologique de son patrimoine. Un premier actif, porté sur l'hôtellerie, a ainsi été acquis au second trimestre pour un volume de 2,75M€ hors droits (HD) à Roses, sur la Costa Brava, située sur la côte Est espagnole. Elialys a acquis par la suite un portefeuille de deux actifs d'éducation situés dans la région dynamique de Murcia au cours du second et troisième trimestre pour un montant total de 7,54M€ HD. Au cours du troisième et quatrième trimestre de l'année, l'acquisition d'un portefeuille de commerces loués sur le long terme à l'enseigne de fitness Basic-Fit pour un montant total de 11M€ a permis à votre véhicule d'ajouter une nouvelle typologie d'actif à son patrimoine.

Ces acquisitions ainsi que la poursuite de la gestion prudente des actifs déjà en portefeuille, ont permis d'améliorer une nouvelle fois le taux d'occupation financier* annuel de +1,21%, pour atteindre 98,48% sur l'année 2025 et d'améliorer la durée moyenne des baux restants à courir* à 8,41 ans en fin d'année 2025 (+12% par rapport au 31/12/2024).

La SCPI Elialys tire profit depuis 2019 de son positionnement sur la zone ibérique. Cela se traduit en 2025 par l'atteinte et le dépassement du seuil de 100 m€ de capitalisation et par l'augmentation, pour la première fois depuis sa création, du prix de la part de souscription à 204 € soit + 2 %.

Avec une PGA (performance Globale annuelle) de 7,52 %, classant la SCPI dans le top 25 des meilleures SCPI du marché en 2025, nous envisageons 2026 avec optimisme que ce soit sur la capacité de la zone ibérique à maintenir un niveau de croissance élevé et pour Elialys, à continuer à délivrer un niveau de distribution attractif compte tenu de la qualité du patrimoine de la SCPI. Il est cependant rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et que les dividendes potentiels ne sont pas garantis.



Jean-François Chaury
Directeur Général
d'Advenis REIM



En conséquence, nous avons distribué 11,23€ au titre de l'année 2025, pour une part en pleine propriété et pleine jouissance sur l'année, soit un taux de distribution brut* de 5,62% (soumis à l'approbation de l'AG). Dans ce contexte macroéconomique et conjoncturel pour la SCPI Elialys, nous avons, pour la première fois depuis 6 ans, réévalué au 1^{er} décembre 2025, le prix de souscription de votre SCPI à 204€ par part (+2,00%), afin de refléter la hausse de valorisation des actifs en portefeuille sur les premiers trimestres de l'année. Ainsi, compte tenu de cette revalorisation du prix de la part ainsi que du taux de distribution brut*, la Performance Globale Annuelle (PGA)* s'élève à 7,62% pour l'année 2025.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI a procédé à l'évaluation de son patrimoine immobilier et la valeur hors droits de votre portefeuille a augmenté de +2,32% par rapport à la valeur au 31 décembre 2024 ou la valeur d'acquisition hors droits pour les actifs acquis en 2025. La valeur de réalisation* s'établit ainsi à 179,68€ (+0,85% par rapport à 2024) et la valeur de reconstitution* s'établit quant à elle à 218,8€ (+1,14% par rapport à 2024). La valeur de reconstitution se trouve ainsi supérieure de 6,76% au nouveau prix de souscription, soit 204€ par part, ce qui vient confirmer le bon positionnement des actifs du portefeuille.

Portée par le dynamisme économique de la péninsule ibérique, la qualité des actifs en portefeuille et par notre gestion active, la SCPI Elialys devra pouvoir poursuivre son élan de diversification et de croissance en 2026, tout en visant la préservation d'un niveau de distribution compétitif et le maintien d'une valeur de part cohérente avec les variations de marché sur les années à venir (non garantis).

Chers associés, vous trouverez dans ce rapport l'ensemble des éléments-clés expliquant les résultats 2025 de la SCPI Elialys. Nous vous en souhaitons bonne lecture et vous remercions, au nom de toute l'équipe d'Advenis Real Estate Investment Management (REIM), pour votre confiance.



Clément Jaffrain
Gérant de la
SCPI Elialys



^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

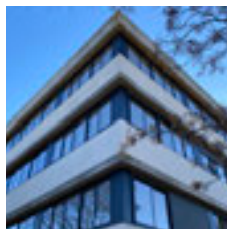
Les points de vue et opinions exprimées sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable. Ceci n'est pas une offre, une sollicitation de souscription, une vente, un conseil en investissement ou une recommandation spécifique.

Sommaire



PARTIE 1
Page 4

Elialys en bref



PARTIE 2
Page 8

Le marché immobilier Ibérique en 2025



PARTIE 3
Page 14

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2025



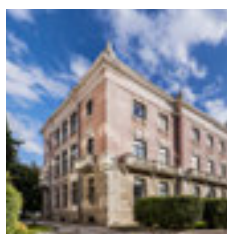
PARTIE 4
Page 38

Rapport d'investissement socialement responsable



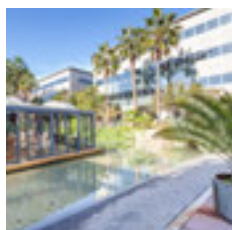
PARTIE 5
Page 47

Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 6
Page 49

Comptes annuels de la SCPI



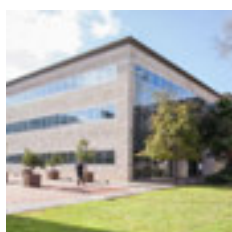
PARTIE 7
Page 61

Rapports du Commissaire aux comptes



PARTIE 8
Page 66

Projet de résolutions



PARTIE 9
Page 74

Glossaire



Elialys en bref

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Forme juridique	SCPI à capital variable
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Date d'immatriculation	17 avril 2019
Numéro d'immatriculation	RCS Paris n° 850 103 391
Date de dissolution statutaire	16 avril 2118
Capital social maximum statutaire	500 000 000 €
Date d'ouverture au public	15 Mai 2019
Visa AMF ^(*)	n° 19-08 du 26 avril 2019
Société de Gestion	Advenis REIM

Société de Gestion

Advenis Real Estate Investment Management
Société par Actions Simplifiée au capital de 3 561 000 €
Siège social : 52, rue de Bassano - 75008 Paris
RCS PARIS 833 409 899
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des fonds d'investissements alternatifs (« FIA ») de type SCPI n°GP-18000011 du 29 juin 2018.

Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Jean-François CHAURY, Administrateur
Monsieur Stéphane AMINE, Administrateur

Direction Générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Jean-François CHAURY, Directeur Général

Expert externe en évaluation de la SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
50 cour de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Date de fin de mandat : 31/12/2028

Dépositaire de la SCPI

Caceis Bank
89-91 rue Gabriel Peri
92120 MONTRouGE

Commissaires aux comptes de la SCPI

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Société immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 672 006 483
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
Le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Conseil de surveillance de la SCPI

Présidente

Mme Florence BEDET

Autres membres du conseil (par ordre alphabétique)

M. Xavier ANDRE,
Mme Anne BARRAND-D'HUMIERES
M. Xavier BONNEFOY,
M. Alain COGNARD,
M. Thierry GONTARD,
M. Dominique PLOUX,
M. Axel ROTIER,
SCI 3JCA, représentée par M. Jean-Jacques VIGOUROUX.

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

LES FAITS MARQUANTS 2025

Chiffres clés

au 31/12/2025

Lors de l'Assemblée Générale du 3 juin 2024, les associés de la SCPI Elialys ont voté la multiplication par cinq du nombre de parts, accompagnée d'une division équivalente du prix de la part. Cette évolution a pris effet le 1^{er} janvier 2025.

CAPITALISATION

118,6 M€*

PRIX DE LA PART

204 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

2 304

NOMBRE DE PARTS

581 329

CAPITAL SOCIAL

93 M€*

COLLECTE BRUTE

24 M€*TAUX DE DISTRIBUTION
BRUT 2025 ⁽¹⁾**5,62 %**TRI 5 ANS ⁽⁵⁾**4,72 %**PERFORMANCE GLOBALE
ANNUELLE 2025 ⁽²⁾**7,62 %**TAUX DE DISTRIBUTION
NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE 2025 ⁽³⁾**4,70 %**

EXEMPLE D'ACQUISITION

Murcia, EspagneMontant d'invest. HD : **3,5 M€**Surface : **1 700 m²**Date d'acquisition : **06/2025**

IMMEUBLES

19TOF ⁽⁴⁾**98,48 %**MONTANT TOTAL HD
DES ACQUISITIONS**21,29 M€**

ACQUISITIONS

7WALT ⁽¹⁾**8,41 ans**

* Les chiffres peuvent être arrondis.

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

⁽²⁾ 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. En 2024, ce taux était de 5,71%, en 2023 de 5,55%, en 2022 de 5,39% et en 2021 de 5,01%.

⁽³⁾ La 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^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

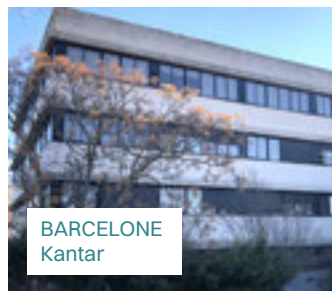
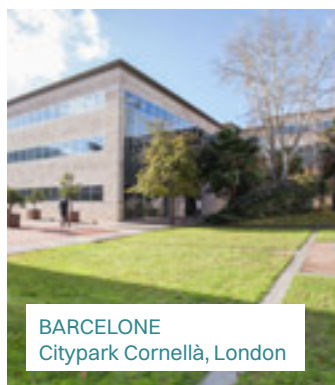
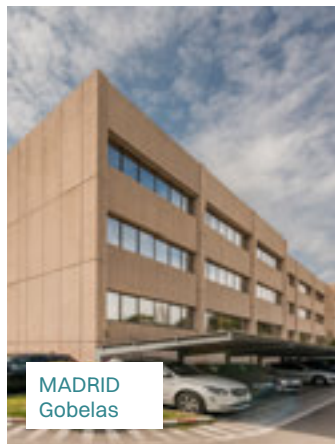
⁽⁴⁾ Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division entre le dividende net, après fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽⁵⁾ 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. En 2024, ce taux était de 97,27%, en 2023 de 96,45%, 92,49% en 2022, 87,38 % en 2021 et 94,34 % en 2020.

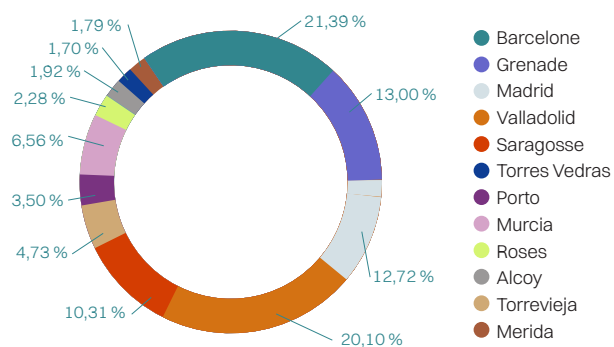
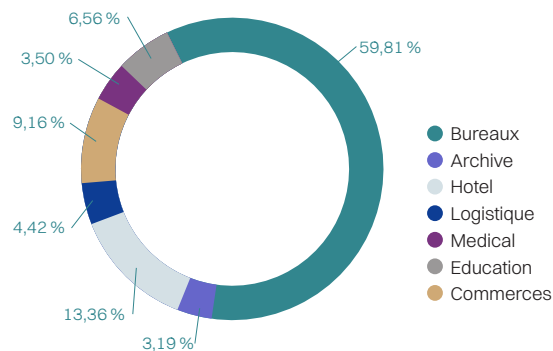
⁽⁶⁾ Taux de rendement interne indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (5 ans ici : calcul sur une période cohérente avec l'existence réelle des flux financiers) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait (hors cessions de parts conclues de gré à gré).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

PATRIMOINE AU 31/12/2025

17 ACTIFS
EN ESPAGNE2 ACTIFS
AU PORTUGAL

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

Répartition du patrimoine par ville
En valeur vénale ⁽¹⁾Répartition du patrimoine par typologie d'actifs
En valeur vénale ⁽¹⁾

PARTIE

2

Le marché immobilier Ibérique en 2025

Barcelone

POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER IBERIQUE EN 2025

La péninsule ibérique continue de se distinguer au sein de l'Europe. Alors que la croissance dans la zone euro progresse à un rythme modéré compris entre 1,3 % et 1,6 %, l'Espagne affiche une croissance de 2,9 % en 2025 et le Portugal à 1,5 %, soit des niveaux supérieurs à la moyenne européenne. Les perspectives pour 2026 et 2027 demeurent favorables, avec une croissance attendue autour de 2 % dans les deux pays, selon la Commission européenne.

Ces résultats reposent sur des facteurs structurels : montée en gamme du tourisme, développement des services à valeur ajoutée, attractivité accrue pour les investissements directs étrangers et mobilisation importante des fonds européens. Les plans de relance ont notamment soutenu la modernisation des infrastructures et la transition numérique.



	2025	2026*	2027*
PIB (%)	2,9	2,3	2,0
Inflation (%)	2,6	2,0	2,0
Taux de chômage (%)	10,4	9,8	9,6
Dette publique (%)	100	98,2	97,1
Solde public (%)	2,7	2,7	2,7

	2025	2026*	2027*
PIB (%)	1,5	2,2	2,1
Inflation (%)	2,2	2,0	2,0
Taux de chômage (%)	6,3	6,2	6,1
Dette publique (%)	91,3	89,2	88,2
Solde public (%)	1,1	1	0,6

	2025	2026*
PIB (%)	1,3	1,6
Inflation (%)	2,1	1,9
Taux de chômage (%)	6,3	6,3
Dette publique (%)	89,6	90
Solde public (%)	3,6	3,6

Sources : BNP Paribas Real Estate Research, European Commission, Surveillance économique des Etats membres de l'UE, Février 2026

* Chiffres prévisionnels.

Dans ce contexte, l'environnement macroéconomique de la péninsule ibérique apparaît relativement solide. L'inflation converge progressivement vers l'objectif de 2 % fixé par la Banque centrale européenne, améliorant la visibilité sur les conditions de financement. Cette normalisation contribue à réduire l'incertitude pesant sur les valorisations immobilières.

Le marché du travail montre également des signes d'amélioration : le taux de chômage recule en Espagne (9,6 %) comme au Portugal (6,1 %), traduisant une dynamique économique plus fluide et équilibrée.

Du côté des finances publiques, les trajectoires s'orientent vers une stabilisation progressive, l'Espagne devant repasser sous le seuil de 100 % de dette publique rapportée au PIB à horizon 2026, une première depuis 2019.

Dans l'hypothèse où ces tendances se poursuivent, l'Espagne et le Portugal constituent ainsi un socle favorable pour l'immobilier d'entreprise. Une croissance soutenue, un environnement financier plus lisible et des investissements publics ciblés contribuent à soutenir la demande locative et à renforcer l'attractivité des principaux marchés ibériques.

Focus plans de relance :



Espagne - Plan de Relance (Next Generation UE)

- Budget : **70 Mds € de subventions**
- Objectifs : soutien à la productivité et à la consommation
- Ciblage sectoriel : investissements massifs dans la digitalisation (5G, IA, industrie)



Portugal - Plan de Relance RRP (Recovery & Resilience Plan)

- Budget : **22,2 Mds € de subventions**
- Objectifs : modernisation de l'économie, soutien aux PME, amélioration de la compétitivité
- Mesures fiscales : baisse ciblée d'impôts pour ménages et entreprises, augmentation des retraites
- Politiques budgétaires : consolidation et surplus budgétaire prévu en 2025 (~0,3% PIB)

POINTS FORTS & PERSPECTIVES

- Transition verte
- Croissance robuste et durable, plus rapide que le reste de l'Europe
- Création d'emplois qualifiés (numérique, green tech...), attractivité pour l'innovation
- Stabilité macroéconomique & consolidation budgétaire
- Opportunités sectorielles : immobilier, IA, digitalisation...
- Fiscalité attractive & soutien aux PME

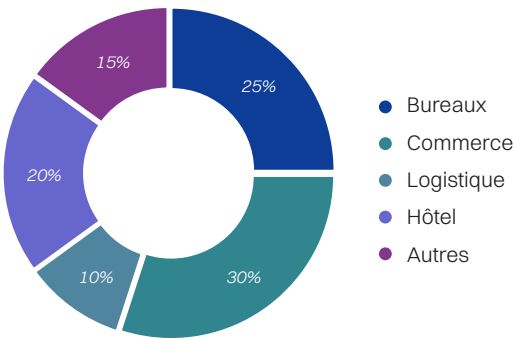
Par ailleurs, la péninsule ibérique a bénéficié d'un levier de relance puissant grâce aux programmes européens de soutien économique, et en particulier le plan Next Generation EU. Ce programme constitue un levier structurant. L'Espagne bénéficie d'environ 70 milliards d'euros de subventions et le Portugal de plus de 16 milliards, orientés vers la transition énergétique, la digitalisation et l'innovation. Le volet REPowerEU renforce cette dynamique, notamment dans les énergies renouvelables : en 2023, plus de la moitié de l'électricité espagnole provenait de sources renouvelables. Cette dynamique s'inscrit dans une volonté claire de transformation structurelle, visant à moderniser en profondeur les économies ibériques.

Cette dynamique est particulièrement intéressante pour l'immobilier d'entreprise, c'est la nature même des projets financés : transition énergétique des bâtiments, modernisation des infrastructures de transport, développement des zones d'activité et numérisation de l'économie. Autant de chantiers qui renforcent directement l'attractivité et la connectivité de ces territoires.

En définitive, ces deux pays ne présentent pas seulement un cycle économique favorable : ils bénéficient d'un double effet d'accélération, où la vigueur de leur économie domestique est amplifiée par des transferts européens structurants.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE AU PORTUGAL

Le marché de l'investissement (Cushman)



Volume investi par typologie – en %
2025

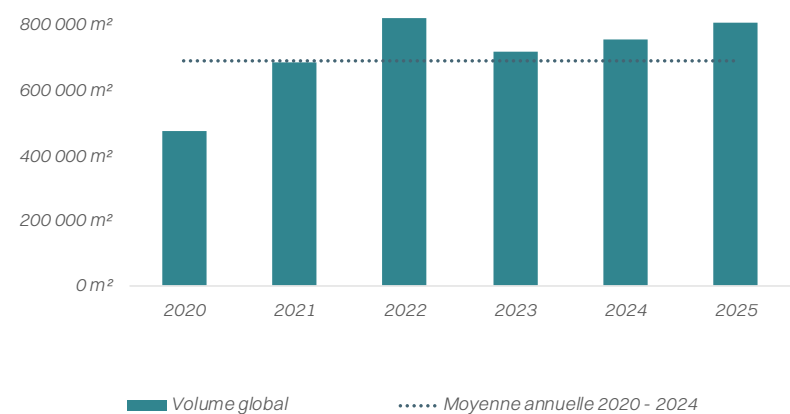
Volume investi	2,9 Mds €
Evolution sur un an	+ 17 %
Taux de rendement BUREAUX	5,00 %
Taux de rendement COMMERCE	4,00 %
Taux de rendement LOGISTIQUE	5,50 %

Taux de rendement par typologie
2025

Le marché de l'investissement immobilier portugais a franchi en 2025 un cap significatif : avec 2,850 milliards d'euros investis sur l'année, il enregistre une progression de 17 % par rapport à 2024, dont 1,635 milliard d'euros sur le second semestre.

Le commerce a confirmé son rôle de locomotive, totalisant 30 % des volumes investis (environ 847 millions d'euros), principalement sur les centres commerciaux. Le segment bureaux enregistre un net rebond (708 millions d'euros), marquant une normalisation après la phase d'ajustement post-pandémique. L'hôtellerie reste dynamique (567 millions d'euros), portée par l'attractivité touristique du pays. Les actifs alternatifs, notamment les résidences étudiantes, poursuivent leur développement, traduisant un changement structurel de la demande en faveur des actifs alternatifs tandis que la logistique bénéficie d'une demande soutenue dans un contexte d'offre limitée.

Le marché locatif (CBRE)



Demande placée globale **248 000 m²**
(Porto : **43 700 m²** / Lisbonne **204 200 m²**)

Offre immédiate globale **5,9 Mm²**
(Porto : **1,5 Mm²** / Lisbonne **4,5 Mm²**)

Taux de vacance **4,3 %**
(Porto) / **7,7 %** (Lisbonne)

Source : CBRE

Porto.

Le marché des bureaux de Porto totalise 43 704 m² placés en 2025. Bien qu'en retrait par rapport à 2024, qui constituait un point haut, l'activité du second semestre montre un regain progressif. Le taux de vacance a légèrement reculé pour s'établir à 4,3 %, l'un des plus bas niveaux d'Europe du Sud. Ce marché de niche, dominé par les entreprises locales et le secteur financier, témoigne d'une demande locative ancrée et peu spéculative.

Lisbonne.

À Lisbonne, 204 067 m² ont été placés en 2025, dont près de 73 000 m² au dernier trimestre. L'activité a progressé de + 35 % sur un an. Les relocalisations d'entreprises constituent le principal moteur de la demande, représentant 82 % des volumes. Le taux de vacance s'établit à 7,7 %, un niveau maîtrisé compte tenu d'un pipeline de livraisons limité. Les loyers prime atteignent 32 €/m²/mois dans les zones les plus recherchées et pourraient se stabiliser à court terme.

Perspectives du marché d'immobilier d'entreprise en 2026

Le marché immobilier portugais aborde 2026 dans une position relativement solide, soutenue par un environnement macroéconomique plus stable et une amélioration progressive des conditions de financement.

Sur le marché de l'investissement, la dynamique observée au second semestre 2025 pourrait se prolonger. Le retour progressif de la liquidité, combiné à une meilleure visibilité sur les taux, devrait favoriser la concrétisation de transactions en cours de négociation. Les volumes pourraient ainsi se maintenir, voire progresser modérément, dans un scénario central de stabilisation monétaire.

Les taux prime devraient globalement rester stables, avec des ajustements ponctuels selon les classes d'actifs. La compression semble limitée à court terme, mais la stabilisation des valorisations constitue un élément favorable pour les investisseurs long terme.

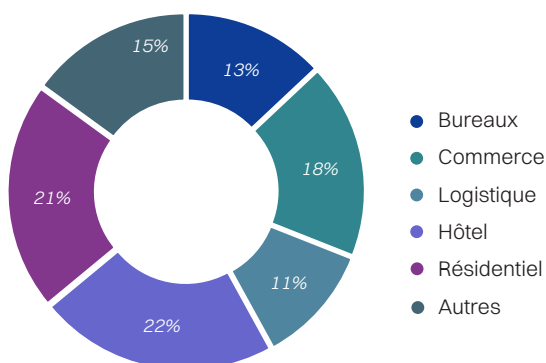
Sur le marché locatif :

- **Bureaux** : l'activité à Lisbonne devrait rester comparable à 2025. La demande demeure orientée vers des actifs récents, bien localisés et performants sur le plan énergétique. Le pipeline limité dans certaines zones pourrait soutenir les loyers prime, même si certaines localisations secondaires pourraient connaître des ajustements à la hausse à mesure que de nouvelles livraisons entreraient sur le marché.
- **Logistique** : le marché présente un potentiel de rebond, plusieurs transactions ayant été différées en 2025. La rareté d'actifs de qualité dans les zones centrales devrait continuer à soutenir les valeurs locatives. Les loyers prime des zones centrales se maintiendraient à leurs plus hauts historiques, tandis qu'une tendance haussière se dessinerait sur les localisations émergentes, témoignant d'un élargissement géographique de la demande au-delà des hubs traditionnels.
- **Hôtellerie** : le secteur hôtelier bénéficierait d'une fréquentation touristique qui aurait quasiment triplé entre 2004 et 2024 — de 10,9 à 31,6 millions de visiteurs, avec des indicateurs opérationnels (taux d'occupation, RevPAR) qui continueraient leur progression en 2025.
- **Commerce** : Le commerce de pied d'immeuble enregistre des loyers prime à leurs plus hauts niveaux historiques, avec une fréquentation des centres commerciaux dépassant les niveaux de 2019.

Dans l'ensemble, le Portugal semble évoluer vers une phase de normalisation positive : moins marquée par des effets de rattrapage, mais soutenue par des fondamentaux désormais plus lisibles et stabilisés.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ESPAGNE

Le marché de l'investissement (Cushman)



Volume investi par typologie - en %
2025

Volume investi	15,1 Mds €
Evolution sur un an	+ 38 %
Taux de rendement BUREAUX	4,25 %
Taux de rendement COMMERCE	3,60 %
Taux de rendement LOGISTIQUE	4,80 %

Taux de rendement par typologie
2025

En 2025, l'Espagne confirme sa position parmi les marchés immobiliers les plus dynamiques d'Europe continentale. Le volume total investi atteint 15,1 milliards d'euros sur l'année, en progression de 38 % par rapport à 2024 et représente sa 2ème meilleure performance. Le dernier trimestre a enregistré à lui seul 4,2 Mds € soit une hausse de 21 % sur un an, traduisant une dynamique toujours active malgré un environnement financier encore exigeant.

L'hôtellerie s'impose comme le principal moteur de l'activité avec 3,3 milliards d'euros investis (+ 18 % sur un an), soutenus par un tourisme en plein expansion et une attractivité durable du pays (96,5 millions de visiteurs attendus en 2025 selon le World Travel & Tourism Council- WTTC). Cette performance s'explique également par une montée en gamme des établissements, qui attire des investisseurs à la recherche d'actifs capables de générer des revenus indexés sur la performance opérationnelle.

Le résidentiel constitue le deuxième pilier du marché avec 3,2 milliards d'euros investis (+ 28 % sur un an), porté par des fondamentaux démographiques et une tension persistante sur l'offre dans les grandes métropoles.

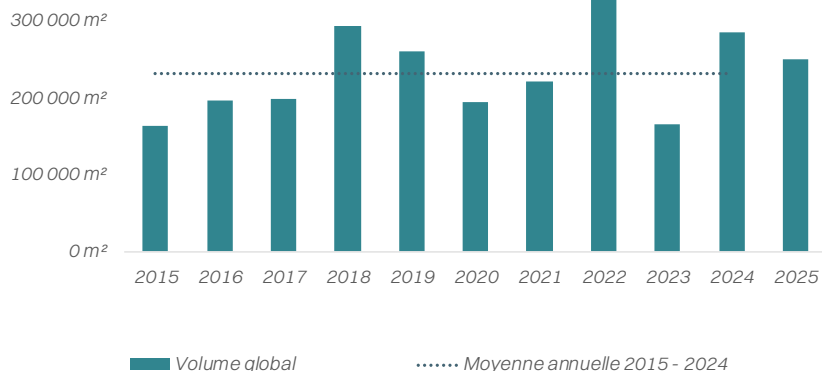
Le commerce a totalisé 2,7 milliards d'euros (+ 37 % sur un an). Les emplacements prime continuent de concentrer la demande des enseignes nationales et internationales, soutenue par une consommation intérieure résiliente et des flux touristiques élevés.

De son côté, la logistique stabilise ses volumes avec 1,7 milliards d'euros (+ 10,5 % sur un an), davantage lié à la rareté des produits disponibles qu'à un affaiblissement de la demande. Le marché reste structurellement sous-offreur en actifs de qualité, ce qui soutient les valeurs locatives et l'intérêt des investisseurs long terme.

Par ailleurs, le marché des bureaux montre les premiers signes d'un retournement progressif, avec 2 milliards d'euros investis, soit le double des volumes enregistrés en 2024, porté par des fondamentaux locatifs solides (loyers en hausse, taux d'occupation élevés). Par ailleurs, les opérations de repositionnement stratégique se poursuivent, notamment les conversions de bureaux obsolètes en logements ou en hôtels.

Enfin, les actifs alternatifs, dominés à 86,5% par les résidences étudiantes, témoignent d'un appétit investisseur croissant pour les nouveaux usages immobiliers.

Le marché locatif (CBRE)



Demande placée globale **850 000 m²**
(Madrid : **486 000 m²** / Barcelone **319 000 m²**)

Offre immédiate globale **19,6 Mm²**
(Madrid : **12,9 Mm²** / Barcelone **6,7 Mm²**)

Taux de vacance **4,3 %**
(Madrid : **10,4 %** / Barcelone **13,7 %**)

Source : CBRE

Madrid.

En 2025, le marché des bureaux madrilène enregistre 486 000 m² de surfaces placées, un volume supérieur de 12 % à la moyenne des cinq dernières années et en progression de 5 % par rapport à 2024. Cette performance confirme le retour progressif de la demande placée, dans un contexte où les entreprises semblent retrouver davantage de visibilité sur leurs besoins immobiliers. Un élément marquant de l'exercice réside dans la répartition géographique de la demande : pour la première fois depuis trois ans, les marchés périphériques concentrent plus de la moitié des transactions (52 %). Cette évolution traduit un rééquilibrage territorial progressif, les entreprises arbitrant entre centralité, accessibilité et optimisation des coûts, sans pour autant remettre en cause l'attractivité des quartiers centraux.

Le taux de vacance recule à 10,4 %, soit une baisse de 0,6 point sur un an. La contraction est encore plus prononcée dans les quartiers d'affaires (QCA) et en centre-ville (-1 point), illustrant la bonne absorption des surfaces de qualité. Dans ce contexte, les loyers prime atteignent 43,75 €/m²/mois, en hausse de 4 %, tandis que les loyers de centre-ville progressent de 6 % à 27,50 €/m²/mois.

La combinaison d'une offre limitée dans les localisations les plus recherchées, de la réduction progressive du stock via les opérations de conversion, et d'une demande orientée vers des immeubles modernes et performants sur le plan énergétique crée un environnement favorable aux actifs les mieux positionnés. Sous réserve de stabilité macroéconomique, une poursuite mesurée de la croissance des loyers prime paraît envisageable.

Barcelone.

Le marché barcelonais clôture également 2025 sur une note solide, avec 319 000 m² placés. Ce volume progresse de 10 % sur un an et dépasse de 24 % la moyenne quinquennale.

Le district 22@, pôle emblématique de la tech et de l'innovation catalane, retrouve un rôle moteur avec 137 000 m² commercialisés. Ce regain d'activité illustre l'ancrage durable des secteurs technologiques et créatifs dans la ville.

Le QCA affiche un taux de vacance particulièrement bas, à 3,9 %, soit son niveau le plus faible depuis cinq ans. Cette tension sur l'offre se reflète dans l'évolution des loyers prime, qui atteignent 31,50 €/m²/mois (+5 % sur un an). Dans les segments les plus qualitatifs, l'écart entre l'offre disponible et la demande exprimée demeure marqué. Cette situation soutient la valorisation des actifs récents, bien localisés et conformes aux standards ESG, qui concentrent l'essentiel de l'intérêt locatif et investisseur.

Perspectives du marché d'immobilier d'entreprise en 2026

L'Espagne aborde 2026 avec un positionnement favorable au sein du paysage européen, combinant croissance économique et un marché immobilier déjà profondément réajusté. La stabilisation des taux d'intérêt autour de 2 % contribuerait à améliorer les conditions de financement, dans un contexte où banques locales et internationales feraient preuve d'une activité accrue, avec des coûts réduits et un effet de levier plus important.

Sur le marché de l'investissement, une progression modérée des volumes (de l'ordre de 5 à 10 %) pourrait être envisagée dans un scénario de stabilité des taux. La profondeur du marché espagnol, sa liquidité et la diversification sectorielle constituent des atouts différenciants en Europe du Sud.

Les taux prime devraient rester globalement stables en 2026. Les actifs core situés dans les localisations prime pourraient continuer à susciter une forte concurrence, tandis que les stratégies value-add et de repositionnement devraient rester actives, notamment dans les bureaux.

Sur le plan locatif :

- **Bureaux** : la demande devrait rester orientée vers des immeubles qualitatifs et bien desservis. La tension observée dans les quartiers centraux des grandes métropoles pourrait soutenir une progression mesurée des loyers prime. À Madrid comme à Barcelone, la vacance en QCA se maintiendrait en dessous de 4 %, un niveau de tension qui soutiendrait la croissance des loyers dans les immeubles les plus qualitatifs, tout en permettant à des marchés secondaires de gagner en dynamisme.
- **Logistique** : la demande demeure structurellement soutenue, portée par l'e-commerce et la réorganisation des chaînes d'approvisionnement. Dans certains marchés, la contrainte d'offre pourrait maintenir une pression haussière sur les loyers.
- **Commerce et hôtellerie** : la consommation privée résiliente et la fréquentation touristique élevée constituent des facteurs de soutien. Les emplacements prime devraient continuer de concentrer l'intérêt des investisseurs.
- Enfin, les segments alternatifs (data centers, santé, résidences gérées) pourraient renforcer leur poids dans les volumes investis, portés par des tendances démographiques et technologiques de long terme. Si 2025 avait constitué l'année de confirmation de ces secteurs avec 14 % du volume d'investissement total, 2026 pourrait marquer leur consolidation durable.



Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2025

Lors de l'Assemblée Générale du 3 juin 2024, les associés de la SCPI Elialys ont voté la multiplication par cinq du nombre de parts, accompagnée d'une division équivalente du prix de la part. Cette évolution a pris effet le 1er janvier 2025.

Afin de faciliter la lecture et la comparabilité des données présentées dans les tableaux du présent rapport, l'ensemble des données chiffrées des années précédentes, impactées par cette opération, ont été recalculées en appliquant le même multiple (soit une division par 5 et une base de calcul d'un prix de souscription de 200€/ part).

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Jusqu'au 31/12/2024, le prix de la part de la SCPI Elialys s'élevait à 1000€. Cependant compte tenu de l'opération intervenue au 1^{er} janvier 2025, afin de faciliter la lecture et la comparabilité des données, les données des années précédentes figurant dans les tableaux ci-dessous ont été divisées par cinq.

Informations sur le capital

Au cours de l'exercice 2025, 121 543 parts ont été collectées par 651 associés, soit une collecte brute de 24 333 948€. Cette collecte a permis de compenser 24 059 retraits. Compte tenu de ces retraits de parts effectués, la collecte nette atteint 19 998 983,42€ pour 97 484 parts nouvelles portant le montant total de la capitalisation de la SCPI au 31/12/2025 à 118 591 116€.

Au 31 décembre 2025, le capital social est de 93 012 640€ pour 2 304 associés détenant un total de 581 329 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits par les associés diminué des retraits (en €)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre (en €)
2019	12 644 000	15 744 072	79 025	165	200
2020	17 167 200	21 398 072	107 295	352	200
2021	26 502 400	33 067 072	165 640	596	200
2022	43 017 600	53 729 198	268 860	1 005	200
2023	64 652 000	80 810 844	404 075	1 487	200
2024	77 415 200	97 258 806	483 845	1 926	200
2025	93 012 640	117 257 789	581 329	2304	204

Évolution du prix de la part

	2025	2024	2023
Prix de souscription au 31/12 ⁽¹⁾	204€	200€	200€
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	2,00 %	0,00 %	0,00 %

Le prix de souscription se décompose comme suit :

Valeur nominale : 160,00 €

Prime d'émission : 44,00 €

La commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, correspond à 11,4 % TTI du prix de souscription. Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme. Aucune souscription de parts d'Elialys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

⁽¹⁾ Le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Le prix de souscription au 01/01/2025 est de 200 € par part et au 01/01/2026 de 204€ par part (nouvelle valeur de retrait : 180,74 €).

[Voir ici pour plus d'information.](#)

PERFORMANCES

Jusqu'au 31/12/2024, le prix de la part de la SCPI Elialys s'élevait à 1000€. Cependant compte tenu de l'opération intervenue au 1^{er} janvier 2025, afin de faciliter la lecture et la comparabilité des données, les données des années précédentes figurant dans les tableaux ci-dessous ont été divisées par cinq.

Taux de Rendement Interne ^(*) (TRI)

La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI) sur 5 et 10 ans.

La SCPI ayant une durée d'existence inférieure à 10 ans, le TRI à 10 ans n'est pas disponible. Calculé au 31/12/2025, le TRI d'Elialys est de 4,72 % à 5 ans.

Performance Globale Anuelle^(*) (PGA)

Durant l'année 2025, un nouvel indicateur a été défini pour mesurer la performance annuelle des SCPI : la Performance Globale Annuelle (PGA). La PGA de votre SCPI en 2025 s'élève à 7,62 %. Elle correspond à la somme du taux de distribution brut de l'année Net de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

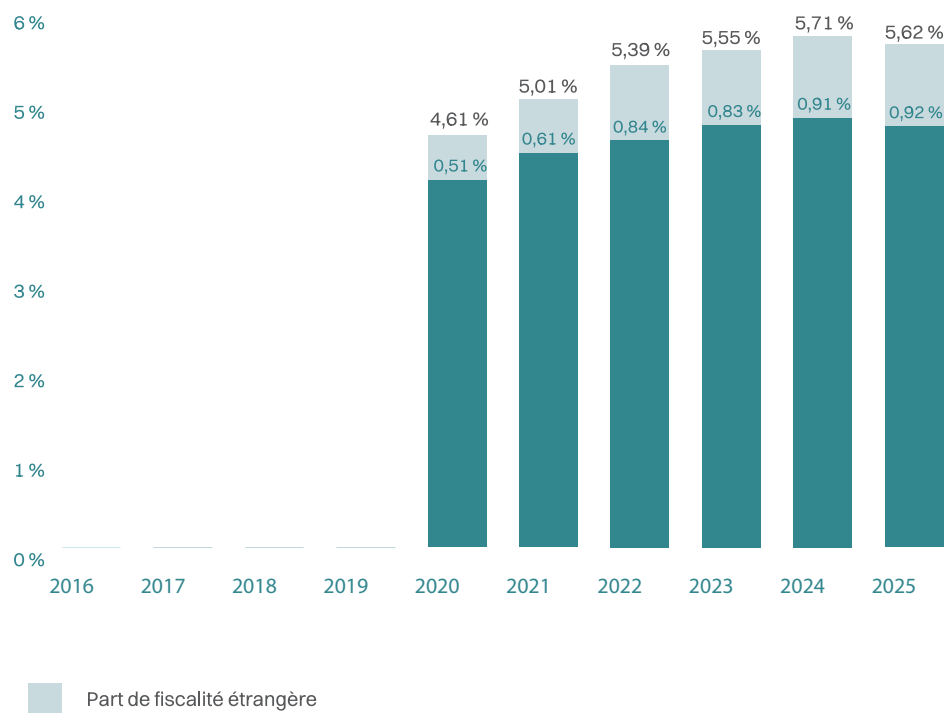
Taux de distribution ^(*) (pour une part en jouissance du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année N)

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Prix de souscription au 31/12	204 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €
Dividendes bruts ^(*) (avant prélèvements et fiscalité) par part versé au titre de l'année	11,23 €	11,43 €	11,10 €	10,77 €	10,02 €	9,23 €
Dont montant par part de la fiscalité étrangère ⁽¹⁾	1,84 €	1,83 €	1,67 €	1,67 €	1,22 €	1,03 €
Taux de distribution ^(*)	5,62%	5,71%	5,55%	5,39%	5,01%	4,61%
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ^(*)	4,70%	4,80%	4,72%	4,55%	4,40%	4,10%
Report à nouveau ^(*) cumulé par part au 31/12	0,14 €	0,14 €	0,19 €	0,31 €	0,30 €	0,43 €

⁽¹⁾ Après prélèvements d'impôts dans le pays de situation de l'immeuble 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.

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

Évolution du taux de distribution ^(*)

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).



Évolution du marché des parts

Le prix de retrait, égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises, s'élève à 180,74 € la part au 31 décembre 2025.

La SCPI a enregistré 56 demandes de retrait en 2025 portant sur un total de 24 059 parts ce qui représente 4,97 % du nombre total de parts au 01/01/2025.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai d'exécution moyen des retraits (par demande) (en mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (euros HT)
2020	0	0,00%	0	0	0
2021	0	0,00%	0	0	0
2022	795	0,48%	0	1	0
2023	1 695	0,63%	0	1	0
2024	21 665	5,36%	0	1	0
2025	24 059	4,97%	0	1	0

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts.

Les demandes de retrait conformes sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée.

Pour être conformes, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent comporter les caractéristiques prévues dans la note d'information.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois.

A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à la valeur de retrait (prix de retrait diminué de la commission de souscription TTC) et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande de retrait.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé dont le retrait est satisfait au mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} février.

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a également la possibilité de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues. Enfin, à défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande.

Pour rappel en application des statuts, la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, par courrier), pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La prise en compte de cette décision entraîne notamment l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'interdiction d'augmenter le capital effectif.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

GESTION LOCATIVE

Situation locative

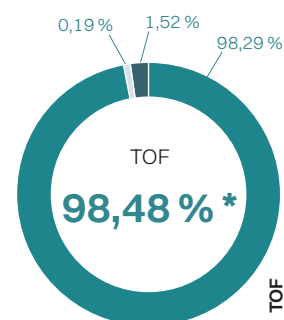
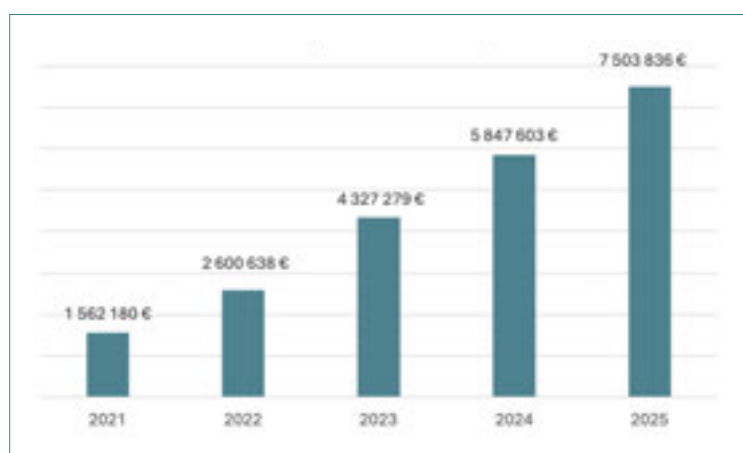
Le patrimoine de la SCPI Elialys est composé de 65 801 m² qui sont loués principalement à de grandes entreprises internationales ou des entreprises espagnoles et portugaises de taille moyenne.

Taux d'occupation

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation financier (TOF)^(*) annuel est de 98,48 %.

	2025	2024
Surfaces louées	63 937 m ²	49 047 m ²
Surfaces vacantes	1 864 m ²	2 192 m ²
Surfaces totales	65 801 m ²	51 239 m ²
Taux d'occupation financier ou TOF ^(*) 1 ^{er} trimestre	98,24%	96,81%
TOF ^(*) 2 ^{ème} trimestre	98,28%	97,32%
TOF ^(*) 3 ^{ème} trimestre	98,50%	97,29%
TOF ^(*) 4 ^{ème} trimestre	98,83%	97,53%
Taux d'occupation financier ou TOF ^(*) annuel	98,48%	97,27%

Recettes locatives (Montant HT des loyers encaissés)



- LOCAUX OCCUPÉS : 98,29 %
- LOCAUX OCCUPÉS SOUS FRANCHISE OU MIS À DISPOSITION D'UN FUTUR LOCATAIRE : 0,19 %
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (INTÉGRÉS AU TOF SOUS CONDITIONS) : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RECHERCHE DE LOCATAIRES : 1,52 %

TOF 2024 : 97,27 % ; TOF 2023 : 96,45 % ; TOF 2022 : 92,49 % ; TOF 2021 : 87,38 % ; TOF 2020 : 94,34 %

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

Impayés

Au 31 décembre 2025, la SCPI Elialys clôture l'année 2025 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 97,98 %.

Les sommes restant impayées sont telles que ci-dessous :

Adresse	Type de surface	Surface en m²	Loyer annuel en €	Montant impayé en €	Commentaire
Duque de la Victoria 12 - Valladolid	Bureaux	5 091	1 673 268	926	Retard de paiement suite à l'indexation - Montant recouvré en Janvier
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelona	Bureaux	122	21 072	1 504	Retard de paiement, montant recouvré en Janvier
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelona	Parking	1 Parking	908	270	Retard de paiement, montant recouvré en Janvier
Citypark Cornellà - Londres - Barcelona	Bureaux	138	20 805	1 733	Montant restant dû après le départ du locataire, compensé avec le prélèvement de la garantie.
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelona	Bureaux	148	57 276	6 601	Retard de paiement, montant recouvré en Janvier
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelona	Bureaux	396	45 776	22	Retard de paiement, montant recouvré en Janvier
Avenida de Pulianas, 10, Granada, Espagne	Hotel	8 956	951 360	24 016	Retard de paiement sur le mois de décembre, montant recouvré en Janvier
Calle Perú, 1G- Murcia	Education	1 687	276 000	92 000	Loyers impayés et retards de paiement de la part du vendeur - Negociation en cours
Avenida Principal, Parcela 26, 13, 30169 San Ginés, Murcia	Education	2 631	301 000	12 000	Retard de paiement de la part du vendeur - Accord d'étalement trouvé
Paseo Juan Carlos I, 41 / Valladolid	Commerce	1 506	203 280	15 450	Retard de paiement. Montant recouvré en Janvier.
TOTAL		20 675	3 550 745	154 524	

Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restants à courir ^(*) traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus potentiels dans le temps. Elle est de 8,41 ans au 31/12/2025.

	2025	2024	2023
Durée moyenne des baux restants à courir	8,41 ans	7,52 ans	5,85 ans

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Répartition des risques locatifs

Les 19 immeubles de la SCPI Elialys sont loués à 54 locataires au total. Les 10 plus gros locataires représentent 84,31 % des loyers (contre 87,72% en 2024).

Locataires	Surface en m²	Loyer annuel en €	Proportion en %
BBVA	5 091	1 673 268	19,44%
Pierre & Vacances	8 956	951 360	11,05%
GE Healthcare	4 430	866 976	10,07%
Basic-Fit	8 353	854 255	9,92%
Endesa	5 433	840 406	9,76%
Universae	4 318	577 000	6,70%
Kantar	3 850	518 758	6,03%
Supreme Fruits	12 010	480 000	5,58%
Clinica Praxis	1 100	280 000	3,25%
Regus	1 238	215 832	2,51%
TOTAL	54 779	7 257 855	84,31%

Les principaux locataires de la SCPI Elialys bénéficient d'un bon rating auprès des principales agences de notation et d'une notation CREFO* moyenne de 197,41 et donc d'une faible probabilité de défaut de 0,14% en moyenne. La majorité d'entre eux a une situation comprise dans le premier compartiment des différentes sociétés d'analyse.

Répartition du risque financier							NON DISPONIBLE ET PARTICU- LIERS (PARK- INGS)
Standard & Poor's	AAA-BBB	BBB-BB+	BB+-BB	BB-B+	B+-B-	>=B-	
Commerzbank	1,0 - 2,4	2,4 - 3,0	3,0 - 3,4	3,4 4,0	4,0 - 4,8	>= 4,8	
Deutsche Bank	iAAA-iBBB	iBBB-iBB+	iBB+-iBB-	iBB--iB+	iB+-iB-	>=iB-	
Creditreform	100-204	205-235	236-278	279-297	298-350	351-600	
Postbank	pAAA-pBBB+	pBBB+-pBBB-	pBBB--pBB	pBB--pB+	pB+-pB	>=pB-	
Nombre de locataires	28	8	4	6	2	0	6

Les performances passées d'un locataire, tout comme sa situation économique actuelle ne préjugent pas de sa capacité à honorer ses loyers futurs.

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Locaux vacants

Quatre sites comprennent des surfaces vacantes pour un total de 1 864 m² et un loyer additionnel potentiel de 237 583 € (dont 96 290€ sous garantie locative)*.

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer potentiel annuel HT HC
Gobelas 35 - Madrid	Bureaux et parking	596 m ² et 2 Parkings	73 440 €
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelona	Bureaux	260 m ²	29 640 €
Citypark Cornellà - Londres - Barcelona	Bureaux et parking	310 m ² et 3 Parkings	38 213 €
Citypark Cornellà - Paris F - Barcelona*	Bureaux	698 m ²	96 290 €
TOTAL		1 864 m ²	237 583 €

* Surface vacante actuellement sous garantie locative versée par le vendeur de l'immeuble

Congés

Un congé a été reçu en 2025 pour une surface totale de 138m² et représentant un loyer annuel de 20 805€.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m ²	Loyer annuel en €	Date de départ
Citypark Cornellà - Londres - Barcelona	Gifi	Bureaux	138 m ²	20 805 €	30/11/2025
TOTAL			138 m ²	20 805 €	

Locations (nouveaux baux, renouvellements)

Relocations

Trois nouveaux baux ont été signés en 2025.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date d'effet	Vacant depuis
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelona	WeMeet	Bureaux	106 m ²	11 976 €	01/01/2025	31/07/2024
Gobelas 35 - Madrid	H+	Bureaux	180 m ²	22 680 €	01/01/2025	31/12/2020
Gobelas 35 - Madrid	Ab Salud	Bureaux	245 m ²	35 424 €	13/02/2026	31/12/2020
TOTAL			531 m ²	70 080 €		

Prolongations / Renouvellements

Aucun bail n'a été prolongé au cours de l'année.

Travaux

456 948 euros de travaux ont été réalisés pour l'entretien des sites ou la réfection d'espaces locatifs sur l'ensemble du patrimoine d'Elialys en 2025.

Adresse	Détail des travaux	Montant HT
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelona	Travaux de nettoyage parties communes	5 188 €
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelona	Bornes de recharge pour véhicules électriques	2 100 €
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelona	Travaux preneur	8 096 €
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelona	Installation d'un GTB et travaux sur le système de ventilation	98 081 €
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelona	Travaux de réparation système de climatisation	7 579 €
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelona	Travaux preneur	1 737 €
City Park - Général	Travaux de rénovation du parc central	49 247 €
City Park - Général	Installation de panneaux photovoltaïques (suivi des travaux)	200 €
Citypark Cornellà - Londres - Barcelona	Travaux de maintenance sol	9 505 €
Citypark Cornellà - Paris - Barcelona	Changement ascenseur	15 597 €
Citypark Cornellà - Paris - Barcelona	Installation système sécurité toit	6 900 €
Gobelas 35 - Madrid	Bornes de recharge pour véhicules électriques	8 696 €
Gobelas 35 - Madrid	Installation de caméras pour le système de parking	1 653 €
Gobelas 35 - Madrid	Changement ascenseur	96 713 €
Gobelas 35 - Madrid	Certification BREEAM	10 339 €
Gobelas 35 - Madrid	Travaux preneur	14 801 €
Gobelas 35 - Madrid	Retrait chaudière diesel*	10 461 €*
Gobelas 35 - Madrid	Installation éclairage LED*	6 311 €*
Gobelas 35 - Madrid	Amélioration du système de ventilation*	10 332 €*
Gobelas 35 - Madrid	Remplacement humidificateurs*	8 931 €*
Gobelas 35 - Madrid	Travaux preneur*	74 938 €*
Camí de Can Calders, 4, 08173 Sant Cugat del Vallès, Barcelona, Espagne	Certification BREEAM	9 545 €
TOTAL		456 948 €

* Travaux financés par une subvention de l'état suite à l'installation en 2024 du chauffage par aérothermie sur l'immeuble de Gobelas.

RÉSULTATS FINANCIERS

Jusqu'au 31/12/2024, le prix de la part de la SCPI Elialys s'élevait à 1000€. Cependant compte tenu de l'opération intervenue au 1^{er} janvier 2025, afin de faciliter la lecture et la comparabilité des données, les données des années précédentes figurant dans les tableaux ci-dessous ont été divisées par cinq.

Résultat par part

Résultat ⁽¹⁾	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
PRODUITS				
Recettes locatives brutes	5,94	46,12%	3,06	16,85%
Charges Facturées	0,14	1,11%	0,00	0,00%
Produits des participations contrôlées	6,59	51,17%	8,36	46,00%
Produits divers	0,01	0,10%	5,69	31,30%
Produits financiers	0,19	1,50%	1,06	5,85%
TOTAL	12,87	100,00%	18,17	100,00%
CHARGES				
Rémunération de la société de gestion	0,64	4,96%	0,33	1,84%
Autres frais et rémunération	0,00	0,00%	0,01	0,06%
Commission de souscription	0,00	0,00%	5,70	31,38%
Frais d'acquisition	0,06	0,50%	0,03	0,14%
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,14	1,11%	0,00	0,00%
Autres charges d'exploitation	0,28	2,16%	0,59	3,26%
Autres charges	0,08	0,59%	0,00	0,00%
Charges Exceptionnelles	0,00	0,00%	0,11	0,61%
Sous-total charges externes	1,20	9,33%	6,78	37,28%
Charges d'intérêts des emprunts	0,41	3,15%	0,00	0,00%
Autres Charges financières	0,05	0,35%	0,00	0,00%
Amortissements nets	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	0,45	3,51%	0,00	0,00%
TOTAL	1,65	12,84%	6,78	37,28%
RÉSULTAT	11,22	87,16%	11,40	62,72%
Report à nouveau ^(*) par part en jouissance avant distribution	0,14	1,12%	0,17	0,95%
RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT ^(*)	11,23	87,23%	11,43	62,89%
RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITE ETRANGERE ⁽²⁾	9,39	72,94%	9,60	52,84%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance post-distribution	0,14	1,05%	0,14	0,79%
Nombre de parts au 31 décembre	581 329		483 845	
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année N	500 146		405 563	

Certains montants peuvent présenter de légers écarts liés aux arrondis, sans incidence sur la fidélité des informations financières

⁽¹⁾ Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année N.

⁽²⁾ Après prélèvements d'impôts dans le pays de situation de l'immeuble 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.

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2025 en €	Montant par part en jouissance en 2025 en €	Taux de distribution ^(*) par part en jouissance 2025
Revenu immobilier	5 501 840	11,00 €	5,50%
Revenu financier	110 075	0,22 €	0,11%
Résultat annuel de la SCPI (A)	5 611 915	11,22 €	5,61%
Report à nouveau antérieur (B)	57 879	0,12 €	0,06%
Reconstitution du report à nouveau ⁽¹⁾ (C)	14 539	0,03 €	0,01%
Résultat distribuable (A+B+C)	5 684 333	11,37 €	5,68%
Distribution brute ^(*)	5 614 768	11,23 €	5,62%
Impôt étranger sur les Sociétés	918 394	1,84 €	0,92%
Distribution nette de fiscalité étrangère ⁽²⁾	4 696 374	9,39 €	4,70%
Report à nouveau ^(*) cumulé	69 564	0,14 €	0,07%

⁽¹⁾ Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il est appliqué un prélèvement sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

⁽²⁾ Après prélèvements d'impôts dans le pays de situation de l'immeuble 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.

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

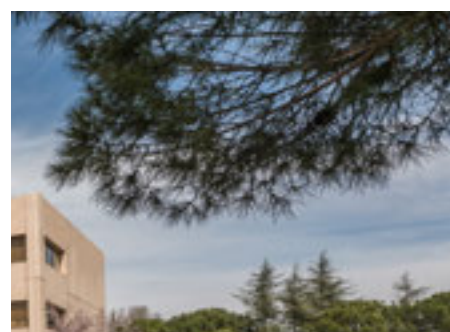


Tableau d'emploi des fonds

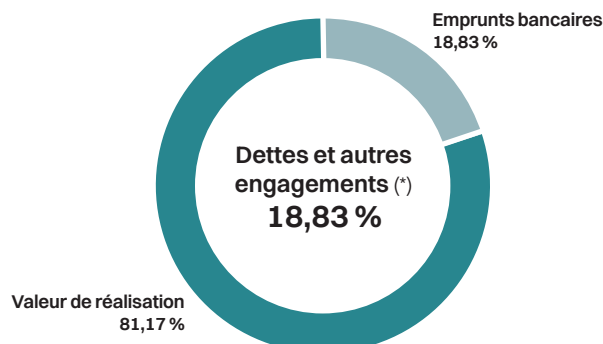
	Total cumulé au 31/12/2024 en €	Durant l'année 2025 en €	Total cumulé au 31/12/2025 en €
Fonds collectés	97 258 806	19 998 983	117 257 789
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ divers	0	0	0
Fonds décaissés	109 322 324	25 917 129	135 239 453
- commissions de souscription	11 473 872	2 774 070	14 247 942
- achat d'immeubles	25 651 947	21 290 000	46 941 947
- frais d'acquisition	5 877 757	1 507 083	7 384 840
- divers achat	66 318 748	345 975	66 664 723
Emprunts bancaires	21 159 476	3 068 274	24 227 750
= somme restant à investir	9 095 958	-2 849 871	6 246 087

Effet de levier et endettement

Ratio dettes et autres engagements (*) au 31/12/2025 selon la méthode ASPIM

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

	Montant en €
Valeur de réalisation au 31/12/2025	104 452 416
Dettes transparisées au 31/12/2025	24 227 750
Ratio dettes et autres engagements(*)	18,83%



Effet de levier (*) AIFM

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier de la SCPI Elialys au 31 décembre 2025 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,12 et 1,23.

2025	Emprunt en €	Type	Échéance
Elialys	13 659 000 €	Amortissable	14/06/2037
SCI SIM 1	6 500 000 €	In fine	31/12/2027
SCI SIM 2	0 €	N/A	N/A
SCI SIM 3	4 068 750 €	Amortissable	17/06/2034
	24 227 750 €		

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a été nommée, en qualité d'expert, pour une durée de cinq années à compter de 2024. Elle a procédé fin 2025 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des 19 immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI Elialys avec la méthode du DCF (Discounted Cash Flow).

Pour les SCPI à capital variable et les SCPI à capital fixe en période d'augmentation de capital, chaque immeuble sera désormais expertisé tous les 3 ans et la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque semestre.

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations :

- de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- des «European valuation standards», normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations),
- de l'«Appraisal and valuation manual» de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Conformément à la directive et au règlement délégué AIFM, les valeurs vénales définitives sont arrêtées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert immobilier.

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par transparence par la SCPI Elialys s'élève à 122 929 000 € au 31 décembre 2025. Les valeurs d'expertise des actifs détenus par transparence s'inscrivent en hausse de 1,51% (entre la valorisation au 30 juin 2025, ou la valeur d'acquisition pour les acquisitions postérieures, et la valorisation au 31 décembre 2025).

Les nouvelles dispositions réglementaires concernant la durée du mandat de l'expert externes seront prises en compte lors du prochain renouvellement du mandat de l'expert externe. Les dispositions concernant la périodicité des expertises sont déjà mises en œuvre.

Adresse	Pourcentage de détention	Année d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais en €	Valeur comptable 2025 en €
DÉTENTION INDIRECTE				
SCI Elialys SIM 1	99,99%			
Calle Gobelas 35 - Madrid, Espagne		2020	15 500 000	18 130 121
Calle Duque de la Victoria 12 - Valladolid, Espagne		2022	19 500 000	20 829 151
SCI Elialys SIM 2	99,99%			
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone, Espagne		2020	4 600 000	5 248 618
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone, Espagne		2020	3 600 000	4 069 429
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone, Espagne		2020	2 486 000	3 081 638
Citypark Cornellà - Paris - Barcelone, Espagne		2024	3 850 000	4 144 012
SCI Elialys SIM 3	99,99%			
Calle Aznar Molina 2 - Zaragoza, Espagne		2022	11 600 000	12 363 791
DÉTENTION DIRECTE				
SCPI ELIALYS	100.00%			
Kantar - Camí de Can Calders 4, San Cugat, Espagne		2023	6 750 000	7 092 868
Torres Vedras - Estrada Nacional 8, Portugal		2024	5 250 000	5 935 266
Porto - Rua do Dr. Carlos Cal Brandão 48, Portugal		2024	3 200 000	3 553 813
Granada - Avenida de Pulianas 10, Espagne		2024	12 600 000	13 687 036
Carrer de la Punta Prima, 1, Roses, Espagne		2025	2 750 000	2 952 516
Calle Perú, 1G, Alcantarilla, Murcia, Espagne		2025	3 540 000	3 754 855
Avenida Principal, P.26, 13, San Ginés, Murcia, Espagne		2025	4 000 000	4 352 223
Avenida Fernando de los Ríos, 10, Armilla, Espagne		2025	2 310 000	2 468 364
Calle Góngora, 1, Alcoy, Espagne		2025	2 275 000	2 430 964
Calle Apolo, 95, Torrevieja Espagne		2025	2 055 000	2 195 882
Avenida Portugal, 33, Merida, Espagne		2025	2 160 000	2 308 080
Paseo Juan Carlos I, 41, Valladolid, Espagne		2025	2 200 000	2 350 823
TOTAL			110 226 000	120 949 450

En €	
TOTAL Valeur Vénale 2025	122 929 000

Valeur du patrimoine

La SCPI détient 12 immeuble en détention directe pour une valeur d'expertise 2025 de 54 004 000€ HD

Adresse	Date acquisition ou apport	Prix d'acquisition Acte En Main (en €)	Prix d'acquisition hors droits, taxes et frais d'acquisition (en €)
IMMOBILISATIONS LOCATIVES			
C, de Can Calders 4 - Barcelone	2023	7 077 636	6 750 000
Granada - Avenida de Pulianas 10	2024	13 363 427	12 600 000
Torres Vedras - Estrada Nacional 8	2024	5 917 116	5 250 000
Porto - Rua do Dr, Carlos Cal Brandão 48	2024	3 549 673	3 200 000
Carrer de la Punta Prima, 1, Roses, Espagne	2025	2 931 755	2 750 000
Calle Perú, 1G, Alcantarilla, Murcia, Espagne	2025	3 839 142	3 540 000
Avenida Principal, P,26, 13, San Ginés, Murcia, Espagne	2025	4 283 130	4 000 000
Avenida Fernando de los Ríos, 10, Armilla, Espagne	2025	2 466 042	2 310 000
Calle Góngora, 1, Alcoy, Espagne	2025	2 428 677	2 275 000
Calle Apolo, 95, Torrevieja Espagne	2025	2 193 816	2 055 000
Avenida Portugal, 33, Merida, Espagne	2025	2 305 909	2 160 000
Paseo Juan Carlos I, 41, Valladolid, Espagne	2025	2 348 611	2 200 000
TOTAL		52 704 935	49 090 000

Adresse	Quote-part détenue en %	Date acquisition ou apport	Valeur bilantielle des titres en €	Avance en compte courant en €	Valeur comptable au 31/12/2025 en €
TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES					
SCI Elialys SIM 1	99,99%	2019	3 566 220	30 201 206	33 767 426
SCI Elialys SIM 2	99,99%	2020	6 744 466	10 157 155	16 901 621
SCI Elialys SIM 3	99,99%	2022	729 041	7 873 057	8 602 098
SCI Elialys SIM 4	80,00%	2022	800	0	800
	TOTAL		11 040 527	48 231 418	59 271 945

Actifs immobiliers détenus par transparence

Type d'actifs	Bureaux	Archives	Hôtel	Logistique	Commerces	Santé	Education
Surface en m²	42,82%	2,59%	16,49%	17,04%	12,83%	1,67%	6,56%
Prix d'acquisition hors droits	59,86%	2,03%	13,95%	4,45%	10,03%	2,91%	6,77%
Valeurs estimées du patrimoine	59,81%	3,19%	13,36%	4,42%	9,16%	3,50%	6,56%

La non-communication des valorisations individuelles est liée au préjudice potentiel que la diffusion de cette information pourrait générer dans le cadre de cessions à venir. L'information pourra être communiquée, sur simple demande des associés du FIA auprès de la société de gestion.

Valeurs représentatives de la SCPI

Jusqu'au 31/12/2024, le prix de la part de la SCPI Elialys s'élevait à 1000€. Cependant compte tenu de l'opération intervenue au 1er janvier 2025, afin de faciliter la lecture et la comparabilité des données, les données des années précédentes ont été divisées par cinq.

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2025	Valeur globale en €	Valeur par part en €	% Valeur de reconstitution
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence ^(*)	122 929 000	211,46	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	113 226 289		
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	-10 226 107		
Valeur comptable ^(*)	103 000 182	177,18	
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	114 678 523		
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	-10 226 107		
Valeur de réalisation ^(*)	104 452 416	179,68	82,12%
Frais d'acquisition	8 243 156	14,18	6,48%
Commissions de souscription	14 499 412	24,94	11,40%
Valeur de reconstitution ^{(1) (*)}	127 194 984	218,80	
Nombre de parts au 31/12/2025		581 329	

L'évolution des valeurs sur 1 an est telle que suit :

	2025 (en €)	2024 (en €)
Valeur comptable ^(*)	177,18	177,28
Valeur de réalisation ^(*)	179,68	178,16
Valeur de reconstitution ^{(1) (*)}	218,80	216,33
Nombre de parts	581 329	483 845

⁽¹⁾ La société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en appliquant un taux moyen de frais d'acquisition, déterminé à partir de la moyenne pondérée des frais réels, sur la valeur vénale des actifs immobiliers.

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

Fiscalité des associés soumis à l'impôt sur le revenu (IR)

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement et des plus-values potentielles lors des cessions d'immeubles. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre pour les parts qu'il détient.

Il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Pour rappel, en vertu de l'article 6 de la Convention franco-espagnole du 10 octobre 1995 et de la législation fiscale française en vigueur*, les revenus locatifs perçus par la SCPI sont imposables en Espagne. Pour éviter une double imposition, les revenus locatifs de source espagnole font l'objet d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus. Il convient cependant de noter que ces revenus étrangers sont pris en compte pour calculer le taux d'imposition des autres revenus de l'investisseur et ont donc un léger impact sur sa fiscalité globale.

En application de l'article 13 de la convention fiscale franco-espagnole du 10 octobre 1995, les plus-values immobilières de source espagnole sont imposables en Espagne. L'article 24 de la convention franco-espagnole du 10 octobre 1995 dispose que les plus-values de source espagnole sont également soumises à l'impôt en France mais bénéficient d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Espagne, sans que ce crédit d'impôt puisse excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

En vertu de l'article 24 de la Convention franco-portugaise du 14 janvier 1971 et de la législation fiscale française en vigueur*, les revenus locatifs ainsi que les plus-values immobilières de source portugaise font l'objet d'une exonération de l'impôt en France. Il convient cependant de noter que ces revenus étrangers sont pris en compte pour calculer le taux effectif d'imposition des autres revenus de l'investisseur et ont donc un léger impact sur sa fiscalité globale.

Plus généralement en Europe, en vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels Elialys vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun des pays.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur au 31/12/2025 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2026 est de 118,21€ pour une part.

Les parts de la SCPI Elialys détenues par des investisseurs non-résidents fiscaux en France ne sont pas soumises à l'IFI.

** Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps et varient selon le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.*

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Commissions

Conformément à l'article « 2. Rémunération de la société de gestion » de la partie « III. Frais », la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires provenant de la SCPI Elialys et de ses filiales.

En €	2025	2024
	TTC ou TTI	TTC ou TTI
1° Commission de souscription		
Taux de commission	11,40% TTI	11,40% TTI
Montant de la souscription prime d'émission incluse	24 333 948 €	20 287 000 €
Total facturable	2 774 070 €	2 312 718 €
Commissions perçues	2 774 070 €	2 312 718 €
2° Commission de gestion		
Taux de commission	12,00% TTI	12,00% TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	7 503 836 €	5 847 603 €
Total facturable	900 460 €	701 712 €
Commissions perçues (Elialys + filiales)	758 150 €	547 698 €
3° Commission d'acquisition ou de cession		
Taux de commission	1,44% TTI	1,44% TTI
Montant du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis	21 290 000 €	24 900 000 €
Total facturable	306 576 €	358 560 €
Commissions perçues (Elialys + filiales)	306 576 €	358 560 €
4° Commission de suivi et de pilotage		
Taux de commission	2,40% TTC	2,40% TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	552 907 €	909 856 €
Total facturable	13 270 €	21 837 €
Commissions perçues (Elialys + filiales)	0 €	0 €
5° Commission pour l'organisation du marché des parts		
Taux de commission	6,00% TTI	6,00% TTI
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0 €	0 €
Frais de transmission de parts (donations, successions)		
Frais de dossier (forfait)	77,50 € TTI	77,50 € TTI
Nombre de dossier	4	4
Total facturable	310,00 €	310,00 €
Commissions perçues	310,00 €	271,25 €

Conventions signées avec les autres sociétés du groupe Advenis

Advenis REIM s'appuie sur la synergie du groupe Advenis dans le cadre de sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur son site internet et la politique complète sur demande.

En 2025, la SCPI Elialys (ou ses filiales) a versé (ou provisionné) les honoraires et commissions suivantes aux autres entités du groupe Advenis :

- Inovalis Iberica a perçu 27 500 € HT au titre de broker correspondant à 1% HT du prix d'acquisition de l'immeuble de Roses.

Informations relatives aux rémunérations

Conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM, Advenis REIM s'est doté d'une politique de rémunération basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique fait l'objet de revue et mises à jour régulières. À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens de la directive AIFM.

La rémunération du personnel de la société de gestion se compose des éléments suivants :

- Une part fixe qui rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction ;
- Le cas échéant une part variable discrétionnaire qui vise à reconnaître la performance individuelle, dépendant d'objectifs définis en début d'année et fonction du contexte et des résultats de l'entreprise mais aussi des contributions et comportements individuels pour atteindre ceux-ci.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manières distinctes.

Sur l'exercice 2025, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 25 collaborateurs fin 2025, se sont élevées à 1 567 006 € se décomposant en :

- 1 487 006 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 913 964 € versés à l'ensemble du personnel identifié (*), soit 10 collaborateurs fin 2025.
- 80 000 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 63 000 € versés (montants non différés) à l'ensemble du personnel identifié.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe.

Informations sur l'existence, la nature et le montant de la rémunération versée par Advenis REIM à des tiers en rapport avec des activités visées par la directive AIFM

Advenis REIM recourt à certains prestataires externes pour bénéficier d'une assistance à la réalisation de certaines fonctions visées à l'annexe I de la directive AIFM. Cette assistance permet ainsi à Advenis REIM de pouvoir bénéficier d'expertises spécialisées et/ou d'un regard indépendant sur certaines thématiques.

Durant l'exercice 2025, les prestataires ci-dessous sont ainsi intervenus en soutien des équipes internes sur les fonctions suivantes :

- Service juridique et gestion comptable du fonds : Cabinet Rydge Conseil
- Contrôle du respect des dispositions réglementaires : Cabinet Finegan pour la réalisation du contrôle périodique
- Activités d'administration des immeubles : Gestores Patrimoniales HPLUS, S.L (H+)

Les honoraires versés au titre de ces missions sont pris en charge par Advenis Reim dans les conditions indiquées dans les statuts.

Ces honoraires sont couverts par la commission de gestion versée à Advenis REIM et présentée dans le tableau ci-dessus.

Information sur les charges supportées par la SGP et refacturées aux fonds

Pour information, durant l'année 2025 les fournisseurs suivants ont facturé directement la société Advenis REIM, qui a ensuite ré-affecté la charge à votre SCPI :

- IPD (fourniture indice MSCI)
- MAILEVA (affranchissement)
- LA POSTE
- PWC (déclarations fatca)
- WOLTERS KLUWER (organisation des assemblées générales)

^(*)Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

Environnement réglementaire

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF)^(*), Advenis REIM est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers^(*) (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code Monétaire et Financier^(*), dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)^(*) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

Les principes d'organisation

Conformément à la réglementation applicable, Advenis REIM est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne qui est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires. Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'Advenis REIM.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne est articulé autour des éléments suivants :

- Un programme d'activité, et un corpus procédural opérationnel et formalisé ;
- L'identification et le suivi des risques inhérents à l'activité de la société de gestion ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle et l'existence d'un dispositif de contrôle interne reposant sur plusieurs niveaux de contrôle (cf ci-dessous) ;
- Un dispositif d'identification, de prévention et de résolution des incidents et des dysfonctionnements ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

Conformément à la réglementation, le contrôle interne repose sur plusieurs niveaux de contrôle :

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- Le contrôle permanent de 2ème niveau réalisé par le service conformité sous la responsabilité de la RCCI, vérifie le respect de la réglementation et des règles professionnelles ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de 1er niveau.
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de conformité et de contrôle interne en menant des audits de l'activité et en préconisant des mesures correctrices lorsque des anomalies sont constatées. Les contrôles périodiques sont assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe

Origine et Provenance des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur l'origine, la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des véhicules qu'elle gère.

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Profil de risque

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.

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 « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne » page 27 de la note d'information et statuts)).

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 immobilier : Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

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. 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.

Risque de crédit et de contrepartie : Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement 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.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

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^(*) : Le Label ISR^(*) de la SCPI Elialys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2025 jusqu'au 22/02/2028. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure (aussi appelé SFDR^(*)). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

Suivi et évaluation des risques

Advenis REIM a mis en place une fonction permanente de gestion des risques qui a notamment la charge de l'identification, de l'évaluation et du suivi des risques au regard de leur occurrence et de leur gravité nette via différents indicateurs. Compte tenu de la nature des instruments utilisés la réglementation ne requiert pas que cette fonction permanente soit indépendante des fonctions opérationnelles.

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Politique de gestion des conflits d'intérêts

Conformément à l'article 321-48 du RG AMF, Advenis REIM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.

La politique repose sur les principes suivants :

- Prévention de l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduites interne et de place, et par la mise en place de règles déontologiques et de procédures strictes ;
- Le recensement des situations de conflits d'intérêts potentielles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des conflits d'intérêts potentiels et la définition de mesures permettant de les encadrer.
- l'obligation de déclaration, pour chacun des collaborateurs, dès leur identification, des situations de conflit d'intérêts potentielles, à la Responsable de la Conformité, laquelle prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, Advenis REIM tient et met à jour régulièrement un registre des conflits d'intérêts qui consigne l'ensemble des conflits d'intérêts effectivement recensés.

En cas d'identification d'un conflit d'intérêt pour lequel les dispositions organisationnelles/administratives prises par Advenis REIM pour identifier, prévenir et gérer le conflits d'intérêts ne suffirait pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque pourrait être évité, alors informera de manière objective les clients.

Advenis REIM appartenant à un groupe, sa politique de gestion des conflits d'intérêts prend en compte les circonstances susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.

La politique d'Advenis REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : advenis-reim.com et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

Politique de confidentialité

Advenis REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités.

Advenis REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.

De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée.

Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

Le Client ou Prospect peut à tout moment exercer ses droits et adresser sa demande par exemple d'opposition ou d'effacement, en indiquant ses coordonnées complètes au : Délégué à la protection des données, Advenis REIM, 52 rue de Bassano, 75008 PARIS (ou par e-mail à l'adresse dpo-advenisreim@advenis.com) En cas de demande d'opposition ou d'effacement elles cessent de faire l'objet du traitement en cause et/ou sont supprimées. Dans tous les cas, celles qui ne font pas l'objet d'un traitement dans un délai de trois ans sont supprimées.

Actualité réglementaire

A la suite des ordonnances n°2024-662 et 2025-229 ainsi que des décrets n°2025- 673 et n°2025-762, le cadre réglementaire des SCPI a subi les principales évolutions suivantes :

- la suppression de l'obligation d'approbation des valeurs annuelles en assemblée générale;
- l'extension de l'objet social d'une SCPI;
- la modification du nombre de membres pouvant siéger au conseil de surveillance;
- la suppression des quorums requis pour que les assemblées générales délibèrent valablement;
- l'instauration de la faculté de tenir et de convoquer les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication;
- la modification du mandat de l'expert externe en évaluation (périodicité et durée);
- la précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait.

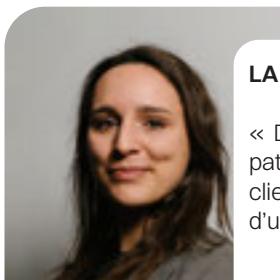
Les résolutions 8 à 18 qui sont proposées à l'assemblée générale ont pour objectif de refléter ces évolutions dans les Statuts et la Note d'information de votre SCPI, afin d'être en conformité avec les nouvelles dispositions applicables.

PARTIE



Rapport d'investissement socialement responsable

ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE



Clara LEPRI
Responsable Développement
Durable Groupe
Responsable ISR

LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS

« Depuis sa création, le Groupe Inovalis Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels. La définition de la politique RSE du groupe Inovalis Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. »

Dans un souci d'efficacité et de cohérence avec notre vision 360 du secteur de l'immobilier, cette démarche RSE s'adresse le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes : Clients, Partenaires, Collaborateurs, Prestataires et Fournisseurs.

La société de gestion Advenis REIM est une filiale du groupe Advenis, dont la politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) repose sur 3 piliers :

- Impact environnemental ;
- Impact social ;
- Impact organisationnel.

Advenis REIM est une société de gestion engagée dans une approche durable de la gestion de ses actifs dont les principes sont énoncés dans sa charte d'investissement socialement responsable.



Grâce à la mise en œuvre de cette démarche responsable reposant sur les trois piliers ESG : Environnement, Social, Gouvernance, **la SCPI Elialys a obtenu le renouvellement de son label ISR^(*) en février 2025.**

Retrouvez toute notre documentation en scannant ce QR code. Pour accéder à notre Rapport ISR^(*) publié courant avril, cliquez sur « documentation », puis sur « documents ESG » et téléchargez le « Rapport ISR 2025 ».



Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur www.advenis-reim.com. Les labels ISR des SCPI Elialys et Eurovalys ont été décernés par AFNOR Certification. Ils ont été renouvelés à compter du 23/02/2025 jusqu'au 22/02/2028. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : www.lelabelisr.fr.

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

ANNEXE PERIODIQUE SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visées à l'article 8 paragraphes 1, 2, 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6 premier alinéa du règlement (EU) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs durables du produit financier sont atteints

Nom du produit : SCPI ELIALYS
Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004519

Objectif d'investissement durable

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

☒ Oui

☒ Non

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _ %

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables au plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___ %

☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___ % d'investissements durables

☐ avec un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ avec un objectif social

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

- Caractéristiques environnementales : mesure, suivi et maîtrise des consommations énergétiques des actifs sous performants, mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles du portefeuille et obtention de labels et certifications.
- Caractéristiques sociales : mise en place de mesure de santé, de sécurité et de confort pour les occupants, promotion de solutions de mobilités douces et durables.

Pour suivre la performance du fonds Elialys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place une grille d'analyse ESG des actifs composée de 37 critères d'évaluation permettant de calculer le score ESG par immeuble. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérée selon la valeur des actifs.

Elialys s'est fixé l'objectif d'atteindre la note de 61/100 en 2027. Le score de départ en 2024 était de 50/100. En 2025 le score obtenu est de 54/100.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour suivre la performance du fonds Elialys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a également mis en place un ensemble de 8 indicateurs de suivi de la performance ESG du fonds

Advenis REIM a identifié 8 indicateurs couvrant les sujets E, S et G pour suivre la performance de la SCPI Elialys dans le cadre de sa labellisation ISR. Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.

Les résultats de chaque indicateur proviennent des résultats obtenus sur chaque actif, pondérés selon la surface des immeubles.

La variation des indicateurs par rapport à l'année 2024 résulte des évolutions des performances des actifs déjà en portefeuille suite à la mise en place d'actions ainsi que la prise en compte de la performance des nouveaux actifs acquis au cours de l'année 2025. Ainsi, il est possible d'observer une évolution négative d'un indicateur, même lorsque des actions sont déployées, si celles-ci ne compensent pas l'impact des nouvelles acquisitions.

Performance des indicateurs environnementaux 2025 :

- Consommations énergétiques : 82,97 kWhEF/m²/an *
- Part des actifs utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 49%
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 11.92 kgCO₂e/m²/an *
- Part des actifs couverts par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique : 100%

(*) Ces indicateurs sont calculés sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (57 % en 2025). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki et des DPE.

Performance des indicateurs sociaux 2025 :

- Part des actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques : 82%
- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur : 78%

Performance des indicateurs de gouvernance 2025 :

- Part des contrats avec des prestataires de premier niveau incluant des clauses ESG : 100%
- Part des baux avec une annexe ou une clause environnementale : 42%

...et par rapport aux périodes précédentes?

Performance des indicateurs environnementaux 2024 :

- Consommations énergétiques : 94,29 kWhEF/m²/an*
- Part des actifs utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 63%
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 13,87 kgCO₂e/m²/an*
- Part des actifs couverts par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique: 0%

(*) Suite à l'obtention de données supplémentaires, ces indicateurs 2024 ont été recalculés par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (55% en 2024). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.

Performance des indicateurs sociaux 2024 :

- Part des actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques : 92%
- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur : 80%

Performance des indicateurs de gouvernance 2024 :

- Part des contrats avec des prestataires de premier niveau incluant des clauses ESG : 100%
- Part des baux avec une annexe ou une clause environnementale : 51%

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

La SCPI Elialys n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La SCPI Elialys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

N/A

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

N/A

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le fonds a une approche d'investissement « Best in Progress » qui consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance sur 3 ans. Plusieurs PAI ont des caractéristiques communes avec notre grille d'évaluation ESG comme :

- L'empreinte carbone,
- La part de consommation et de production d'énergie non renouvelable,
- L'intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique,
- La production de déchets d'exploitation.

Advenis REIM prend en considération cinq indicateurs de PAI. Les deux premiers, relatifs aux combustibles fossiles et à l'efficacité énergétique, sont les indicateurs spécifiques aux investissements dans des actifs immobiliers. Advenis a sélectionné les PAI optionnels relatifs à la production de déchets d'exploitation, aux émissions de GES et à l'intensité de la consommation énergétique. D'autres PAI pourront éventuellement être pris en considération dans le futur.

La déclaration PAI peut être retrouvée via ce QR code :



Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

En 2025, la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0 %. Cette valeur était identique en 2024.

Elialys n'a pas de projet d'investissement dans les actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles dans les prochaines années.

Expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

En 2025, la part pondérée à la valeur de l'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est de 61,88% contre 59,17% en 2024. Cela est dû à l'acquisition de cinq nouveaux actifs inefficaces sur le plan énergétique en 2025. La SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme les actifs construits avant 2020 dont le DPE (diagnostic de performance énergétique) est inférieur ou égal à C ou les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle défini pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB).

Production de déchets d'exploitation :

En 2025, la part des actifs immobiliers qui n'était pas équipée d'installations de tri de déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets était de 7,33 %, contre 0 % en 2024.

Emissions de GES :

Les émissions de GES sont calculées selon une méthodologie "Corporate vision". C'est à dire que les émissions attribuées aux locataires apparaissent dans le scope 3.

En 2025, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2 étaient :

- Pour le scope 1 : 0 kgCO2e/m².
- Pour le scope 2 : 0,22 kgCO2e/m².
- Pour le scope 3 : 11,70 kgCO2e/m².
- Au total : 11,92 kgCO2e/m².

En 2024, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2 étaient * :

- Pour le scope 1 : 0 kgCO2e/m².
- Pour le scope 2 : 0,37 kgCO2e/m².
- Pour le scope 3 : 13,50 kgCO2e/m².
- Au total : 13,87 kgCO2e/m².

* Suite à l'obtention de données supplémentaires les émissions de GES de 2024 ont été recalculées par rapport aux valeurs publiées dans le rapport précédent.

Intensité de consommation énergétique :

En 2025, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était de 82,97 kWhEF/m²/an.

En 2024, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était * de 94,29 kWhEF/m²/an.

* Suite à l'obtention de données supplémentaires les consommations d'énergie de 2024 ont été recalculées par rapport aux valeurs publiées dans le rapport précédent.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence savoir : Du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs *	Pays
Murcia - Peru	Education	3,03 %	Espagne
Hotel Roses	Hôtellerie	2,28 %	Espagne
Murcia - Avenida Principal	Education	3,53 %	Espagne

* Patrimoine rapporté à la valeur vénale au 31/12/2025.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI Elialys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les **activités alignées** sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Quelle était l'allocation des actifs ?

100 % des actifs immobiliers du fonds sont alignés sur les caractéristiques E et S ce qui correspond à 91,47 % de son actif brut.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'un des investissements a été réalisé dans un actif hôtelier, deux autres dans des actifs d'éducation et cinq autres dans des actifs de commerce.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Elialys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

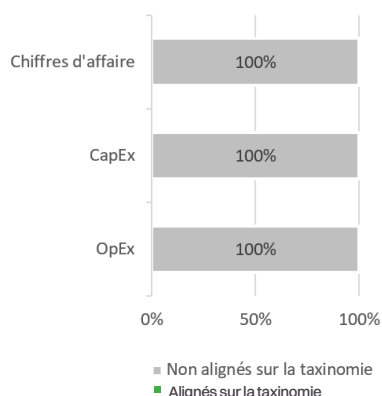
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ⁽¹⁾ ?

☐ **Oui :** ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

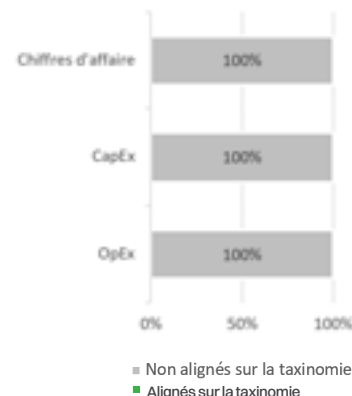
☒ **Non**

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines * sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines comprises *



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines *



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle était la part d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de références précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE du fonds est aujourd'hui publié à 0 %, comme l'année précédente. Les modalités de calcul de l'alignement du fonds nécessitent de s'appuyer sur les données énergétiques réelles et complètes des actifs. A ce jour ces données n'ont pu être collectées et fiabilisées de façon exhaustive, ce qui ne nous permet pas de publier un taux d'alignement non-nul.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Elilays ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif social ?

Le fonds n'a pas fait d'investissements durables ayant un objectif social sur la période au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie "autres", quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI Elialys se réserve la possibilité que 10 % de son portefeuille ne fasse pas l'objet d'une évaluation ESG, notamment pour des actifs récemment acquis ou en cours d'arbitrage.

Tous les actifs ont fait l'objet d'une évaluation ESG en 2025. La catégorie autre correspond aux disponibilités.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Sur la période, plusieurs mesures pour respecter les caractéristiques environnementales ont été mises en place :

- 2 actifs ont obtenu une certification BREEAM-in-use very good
- Des panneaux photovoltaïques ont été installés sur les toitures de 5 actifs.

Sur la période, plusieurs mesures pour respecter les caractéristiques sociales ont été mises en place :

- Des bornes de recharges pour véhicules électriques ont été installées sur 2 actifs
- Un ascenseur a été remis en service



Les **indices de références** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Quelle est la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Le fond n'utilise pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

Avertissement :

Advenis REIM vous informe qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont prises en compte dans ses propres processus. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers du fonds tel que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur www.advenis-reim.com. Le label ISR de la SCPI Elialys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2028. Elle est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : www.lelabelisr.fr.

SCPI Elialys - 52 rue de Bassano - 75008 Paris RCS Paris n° 850 103 391 Visa SCPI n° 19-08 du 26/04/2019.
Dépositaire : CACEIS Bank 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris. Code ISIN : SCPI00004519.

Advenis REIM - 52 rue de Bassano - 75008 Paris-Agrément AMF n° GP 18000011- S.A.S. au capital de 3 561 000,00 € - RCS Paris n° 833 409 899 - Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 018334098999 - Activité de gestion de FIA immobiliers et de conseil en investissements dans les limites de l'agrément de l'AMF.

Document à caractère non publicitaire - Date d'édition : 30 mars 2026.

PARTIE

5

Rapport du conseil de surveillance



Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2025 de notre SCPI ELIALYS.

Les informations et les documents fournis par la société de gestion nous ont permis d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. En particulier, elle nous a présenté les états financiers et annexes de la SCPI et les états financiers des SCI ELIALYS SIM 1, SCI ELIALYS SIM 2, SCI ELIALYS SIM 3 et SCI ELIALYS SIM 4 détenues.

Évolution du patrimoine

La SCPI Elialys a acquis 8 immeubles au cours de l'exercice 2025.

Rémunération de la société de gestion

Les rémunérations versées par votre SCPI à la société de gestion au cours de l'exercice 2025 ont été vérifiées et approuvées par le Commissaire aux comptes. Celles-ci sont conformes aux statuts.

Valeurs représentatives de la SCPI

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs n'appellent pas d'observation de notre part.

Résultat de l'exercice 2025

Le résultat de l'exercice s'est établi à 5 611 915 euros soit 11,22 euros par part en jouissance. La SCPI a distribué 5 614 768 euros, soit 11,23 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé après reconstitution sur la prime d'émission est de 69 564 euros.

Les comptes nous ont été communiqués après vérification et approbation par le commissaire aux comptes. Nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires et ils n'appellent pas de remarque supplémentaire. Nous les approuvons sans réserve et nous vous invitons à les approuver.

Conventions réglementées

Votre conseil a pu consulter les conventions visées à l'article L214-106 de Code monétaire et financier. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire

Les projets de résolutions, qui nous ont été présentés, n'appellent pas d'observations particulières. Nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Pour le conseil de surveillance

Madame Florence BEDET, Présidente du conseil de surveillance

PARTIE



Comptes annuels de la SCPI

Valladolid

ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	51 948 453	54 004 000	30 230 606	30 975 000
Immobilisations en cours	1 137 679		4 125	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	11 040 527	11 574 892	4 440 527	4 122 186
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	64 126 658	65 578 892	34 675 258	35 097 186
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	49 099 631	49 099 631	44 427 957	44 427 957
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	49 099 631	49 099 631	44 427 957	44 427 957
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation				
Dépréciation des immobilisations autres que les titres de participation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	260 827	260 827	91 364	91 364
Autres créances	1 283 760	1 283 760	1 280 563	1 280 563
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 415 894	8 415 894	7 469 985	7 469 985
TOTAL III	9 960 481	9 960 481	8 841 912	8 841 912

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-13 827 656	-13 827 656		
Dettes d'exploitation	-957 861	-957 861	-376 636	-376 636
Dettes diverses	-5 732 274	-5 732 274	-1 687 036	-1 687 036
TOTAL IV	-20 517 791	-20 517 791	-2 063 672	-2 063 672
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	486 174	486 174		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-154 971	-154 971	-103 333	-103 333
TOTAL V	331 203	331 203	-103 333	-103 333
Capitaux propres comptables	103 000 182		85 778 121	
Valeur estimée du patrimoine		104 452 416		86 200 049

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2025	Affectation 2025	Autres mouvements 2025	Situation de clôture 2025
CAPITAL	77 415 200		15 597 440	93 012 640
Capital souscrit	77 415 200		15 597 440	93 012 640
Capital en cours de souscription				
PRIME D'ÉMISSION	8 305 043		1 600 513	9 917 977
Prime d'émission	19 843 606		4 401 543	24 245 149
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-70 300	12 421	-14 539	-72 418
Prélèvement sur prime d'émission	-11 468 263		-2 786 492	-14 254 755
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	70 300	-12 421	14 539	72 418
Résultat de l'exercice	4 622 366	-4 622 366	5 611 915	5 611 915
Acomptes sur distribution	-4 634 787	4 634 787	-5 614 767	-5 614 767
TOTAL	-12 421	12 421	-2 853	-2 853
TOTAL GÉNÉRAL	85 778 122	12 421	17 209 639	103 000 182

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en euros Hors Taxes)	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 969 638	1 242 076
Charges facturées	71 592	
Produits participations contrôlées	3 294 973	3 390 330
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés		
SOUS-TOTAL	6 336 203	4 632 406
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	-	2 306 754
Autres produits	6 145	3
SOUS-TOTAL	6 145	2 306 757
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	6 342 348	6 939 163
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	96 364	431 029
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	96 364	431 029
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL DES PRODUITS	6 438 712	7 370 192

^(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

CHARGES (en euros Hors Taxes)	31/12/2025	31/12/2024
CHARGES D'EXPLOITATION		
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	72 168	
Travaux de gros entretiens		
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Autres charges immobilières		4 062
SOUS-TOTAL	72 168	4 062
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Rémunération de la société de gestion	319 624	135 716
Commission de souscription	-	2 312 718
Frais d'acquisitions	32 040	10 270
Diverses charges d'exploitation	139 286	240 347
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	37 835	97
SOUS-TOTAL	528 785	2 699 148
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	600 953	2 703 210
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	203 101	
Autres Charges financières	22 742	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	225 843	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		44 615
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	44 615
TOTAL DES CHARGES	826 796	2 747 825
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET	5 611 915	4 622 366

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2025

Principes et méthodes comptables

Nouvelle réglementation méthode comptable

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.
- Les « refacturations » de charges diverses seront inscrites au compte 708 « Produits des activités annexes » et celles portant sur les personnels mis à disposition sont à inscrire au compte 7084 « Mise à disposition de personnel facturée » (Art. 1221-64 du PCG)
- Les indemnités d'assurance couvrant un sinistre sont comptabilisées dans un nouveau compte 7587 « Indemnités d'assurance » sauf celles reçues en compensation de la destruction totale ou du vol d'une immobilisation qui sont enregistrées au compte 757 « Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles » (Art. 1222-75 du PCG).

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI. La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

Les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Conformément à l'article 6 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés, le montant unitaire du report à nouveau existant est maintenu par prélèvement sur la prime d'émission.

Les Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière sont valorisés à partir de l'actif net réévalué calculé de la manière suivante :

- de la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société, retraitée de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société
- de la valeur nette des autres actifs et passifs de la société
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise économique et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2025.

Evènements principaux de l'exercice

L'année 2025 s'est inscrite dans un contexte économique encore incertain, malgré un net ralentissement de l'inflation. Dans ce cadre, les décisions d'investissement sont restées prudentes.

Sur le marché immobilier, après le repli des années précédentes, l'activité a amorcé une stabilisation puis un redressement progressif, avec des prix globalement stables selon les segments et les zones. Parallèlement, la demande locative est restée soutenue dans les secteurs les plus recherchés, maintenant une tension sur l'offre et des loyers orientés à la hausse, avec une indexation toutefois plus modérée.

Le premier cycle de labélisation ISR de la SCPI Elialys a été validé avec succès auprès de l'AFNOR, en charge de la certification et la SCPI Elialys a également renouvelé cette certification pour un second cycle en date du 23 février 2025 et pour une période de trois ans.

La SCPI Elialys a fait plusieurs acquisitions en Espagne.

- Deux immeubles à Murcia, le premier pour 3 540 000 €, et le second pour 4 000 000€,
- Un immeuble à Roses pour 2 750 000€
- Un portefeuille d'actif de 5 immeubles loués à Basic Fit, pour une valeur totale de 11 000 000€, à Armilla, Alcoy, Torrevieja, Merida et Valladolid, pour des valeurs respectives, de 2 310 000€, 2 275 000€, 2 055 000€, 2 160 000€ et 2 200 000€.

La SCPI Elialys a souscrit à deux emprunts en 2025, de 9 259 000€ et de 4 400 000€.

Le montant total de la souscription 2025 est de 24 333 948 € et le montant total des retraits 2025 est de 4 334 964 €.

Le capital est de 93 012 640 €, la prime d'émission de 24 245 149 €.

Le nombre de parts au 31/12/2025 est de 581 329.

A compter du mois de décembre 2025, le prix de souscription des parts de la SCPI ELIALYS est passé de 200€ à 204€.

Évènements post-clôture

Depuis le 28 février 2026, des opérations militaires en Iran ont entraîné un conflit armé et d'importantes tensions géopolitiques au Moyen-Orient, générant une instabilité susceptible d'affecter l'économie mondiale. À ce stade, il demeure difficile d'en mesurer précisément les conséquences. Bien que les activités du groupe soient principalement concentrées en Europe, ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés, et par conséquent sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. La société suit avec une attention particulière l'évolution de cette situation, susceptible d'impacter significativement l'environnement économique mondial, notamment les marchés du crédit, le niveau des taux d'intérêt, l'inflation, le coût des matières premières ainsi que les chaînes d'approvisionnement. Les risques associés demeurent toutefois difficilement chiffrables et la visibilité sur leurs impacts à moyen et long terme reste limitée ; À ce jour, ces événements n'ont pas d'impact sur les états financiers de la société, ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation au cours de l'exercice 2026.

La SCPI Elialys a fait l'acquisition d'un nouvel immeuble situé à Coin, en Espagne pour 2 450 000€ Hors Droits au cours du premier trimestre 2026.

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

Valeur bilantielle : il s'agit du coût historique des actifs.

Valeur estimée : il s'agit de la valeur vénale des actifs.

Terrains, constructions locatives

Acquisition le 28/05/2025 de l'immeuble Murcia (Peru).

Acquisition le 22/07/2025 de l'immeuble Basic Fit, un lot composé de 5 immeubles.

Acquisition le 23/07/2025 de l'immeuble Murcia (av. Principal).

Acquisition le 05/06/2025 de l'immeuble Roses.

en €	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
TOTAL	51 948 453	54 004 000

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique.

La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ».

La méthodologie suivie par l'expert immobilier indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode des DCF ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF).

Vous trouverez dans le tableau ci-dessus la valeur vénale des immeubles, établie par la société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert Immobilier Indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ou d'une valeur ajustée par la société de gestion basée sur la valeur déterminée par un autre expert RICS.

Les actifs acquis en fin d'année sont valorisés au prix d'acquisition.

La non-communication des valorisations individuelles est liée au préjudice potentiel que la diffusion de cette information pourrait générer dans le cadre de cessions à venir. L'information pourra être communiquée, sur simple demande des associés du FIA auprès de la société de gestion.

Immobilisations en cours

Au 31/12/2025, les immobilisations en cours correspondent à des travaux en cours sur plusieurs immeubles, pour 1 137 679€.

Titres de participations et comptes rattachés

En €	Valeur bilantielle	Valeur estimée
Titres de participation	11 040 527	11 574 892
Compte courant	49 099 631	49 099 631

Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCI Elialys SIM 1	3 566 220	99,99%	La SCI Elialys SIM 1 a été créée en 2019. Augmentation du capital de 1 450 474 € en 2022. Augmentation du capital de 858 000 € en 2023. Augmentation du capital de 600 000 € en 2025.
SCI Elialys SIM 2	6 744 466	99,99%	La SCI Elialys SIM 2 a été créée en 2020. Augmentation du capital de 6 000 000 € en 2025.
SCI Elialys SIM 3	729 041	99,99%	La SCI Elialys SIM 3 a été créée en 2022. Augmentation du capital de 630 042 € en 2022. Augmentation du capital de 89 000 € en 2023.
SCI Elialys SIM 4	800	80,00%	La SCI Elialys SIM 4 a été créée en 2022.

Informations sur les créances rattachées aux titres de participation

Société	Valeur bilantielle des comptes courants 2025 (en €)	Valeur bilantielle des comptes courants 2024 (en €)
SCI Elialys SIM 1	30 201 206	24 237 646
SCI Elialys SIM 2	10 157 155	11 574 081
SCI Elialys SIM 3	7 873 057	7 668 461
SCI Elialys SIM 4	0	0

Etat des créances

Société	Etat des créances	Montant brut (en €)	A 1 an au plus	A plus d'un an
De l'actif	Créances rattachées à des participations	48 231 418	48 231 418	-
	Autres immobilisations financières	868 213	868 213	-
De l'actif circulant	Clients douteux ou litigieux			-
	Autres créances clients	260 827	260 827	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	116 845	116 845	-
	Débiteurs divers	1 166 915	1 166 915	-
	Charges constatées d'avance			-
	TOTAL	50 644 218	50 644 218	-

Autres créances

Autres créances (en €)	
Dont créances fiscales	116 845
Dont créances liées aux souscriptions	1 118 533
Dont autres créances	48 382
TOTAL	1 283 760

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 8 415 894€ de disponibilités en banque.

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 581 329 parts de 160 € de valeur nominale.
La valeur nominale de la part est passée de 800€ à 160€, entre 2024 et 2025.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part (en €)	Total (en €)
Fondateurs	4 760	160	761 600
Hors fondateurs	576 569	160	92 251 040
TOTAL	581 329	160	93 012 640

Tableau des capitaux propres

En euros	N-1	Autres mouvements	Affectation	N
Capital	77 415 200	15 597 440		93 012 640
Primes d'émission	19 843 606	4 401 543		24 245 149
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-11 468 263	-2 786 492		-14 254 755
Prélèvement sur primes d'émission	-70 300	-14 539	12 421	-72 418
Report à nouveau	70 300	14 539	-12 421	72 418
Résultat	4 622 366	5 611 915	- 4 622 366	5 611 915
Acompte sur distribution	-4 634 787	-5 614 767	4 634 787	-5 614 767
TOTAL	85 778 122	17 209 639	-12 421	103 000 182

Au titre de cet exercice, conformément à l'article 6 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission, il a été prélevé 14 539€. 2 852€ de ces prélèvements sur prime d'émission ont servi à la distribution d'acomptes sur dividendes au cours de cet exercice.

Le montant des acomptes sur dividendes au titre de l'année 2025 inclut l'acompte envisagé du 4ème trimestre 2025.

Etat des dettes

Etat des dettes (en €)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Emprunts et dettes financières diverses	13 827 655	13 827 655	-
Fournisseurs et comptes rattachés	957 861	957 861	-
Impôts sur les bénéfices			-
Taxe sur la valeur ajoutée	176 101	176 101	-
Autres impôts, taxes et assimilés	526 701	526 701	-
Autres dettes	5 029 471	5 029 471	-
TOTAL	20 517 789	20 517 789	-

Dettes

Elles sont constituées par:

Dettes financières (en €)	
Autres dettes financières	57 999
Emprunts auprès d'un établissement bancaire	13 769 656
TOTAL	13 827 655

Dettes d'exploitation (en €)	
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	957 861
TOTAL	957 861

Dettes diverses (en €)	
Dont dettes fournisseurs d'immobilisations	19 998
Dont dettes fiscales	176 101
Dont autres dettes	5 536 174
TOTAL	5 732 274

Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont de 486 173 € au 31/12/2025 et sont amorti linéairement sur la durée de l'emprunt.

Dettes financières garanties par des suretés réelles données

Prêt Immeuble Basic Fit pour 4 400 000€, garanties par l'hypothèque de l'immeuble.

Prêt Immeuble Kanta-Granada pour 9 259 000€, garanties par l'hypothèque des immeubles.

Délais de paiement

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes Courantes	2022	469 726	32 872	416 856	19 998	
	2023	341 130	298 965	22 167	19 998	
	2024	392 044	366 996	5 049	19 998	
	2025	977 859	370 366	587 495	19 998	
Dettes litigieuses	2022					
	2023					
	2024					
	2025					
TOTAL	2022	469 726	32 872	416 856	19 998	
	2023	341 130	298 965	22 167	19 998	
	2024	392 044	366 996	5 049	19 998	
	2025	977 859	370 366	587 495	19 998	

Prélèvements sur primes d'émission — La totalité des commissions de souscriptions de la société de gestion a été imputée sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission est la suivante:

En €	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2024	8 305 043	
Prime d'émission 2025	4 401 543	
Commission de souscription 2025		2 774 070
Reconstitution report à nouveau - Nouvelles parts créées		14 539
Solde de la prime d'émission à la fin 2025	9 917 977	

Résultat de l'exercice — Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 5 611 915 €.

Etat de l'actif immobilisé

en €	31/12/2024	Entrées	Sorties	31/12/2025
Immobilisations Incorporelles				
Terrains et constructions locatives	30 230 606	21 717 847		51 948 452
Immobilisations en cours	4 125	22 851 401	21 717 847	1 137 679
Titres de participation	4 440 527	6 600 000		11 040 527
Créances rattachées	44 427 957	11 271 674	6 600 000	49 099 631
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	79 103 215	62 440 922	28 317 847	113 226 289

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Les produits d'exploitation s'élèvent à 6 336 k€. Ils sont composés des intérêts statutaires pour 3 294 k€ des loyers pour 2 969 k€ et des charges refacturées pour 72 k€.

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 12% TTC du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. Au 31/12/2025, le montant des commissions de gestion s'élève à 320 k€.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit au crédit du compte « commission de souscriptions ».

Les commissions d'acquisition sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont refacturés aux filiales et inscrits en produits sous la rubrique « autres produits ». La part qui n'est pas neutre s'élève à 32 k€ au 31/12/2025

Les diverses charges d'exploitation, soit 139 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (26 k€), d'honoraires d'avocats (87 k€), d'honoraires divers (28 k€), de services bancaires (15 k€) et de frais d'évaluation (32 k€).

Résultat financier de la Société

Au 31/12/2025, le résultat financier est déficitaire pour 129 k€ est composé des produits financiers sur comptes bancaires (96 k€), de charges d'intérêts des emprunts pour -203 k €, et d'autres charges financières pour -23 k€

Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2025, le résultat exceptionnel est nul.

Transparisation ASPIM

Dans le cadre de la transparence des comptes de la SCPI, et selon une recommandation de l'ASPIM, voici ci-dessous les financements mis en place et les composants du résultat, à la fois au niveau de la SCPI qu'au niveau des filiales.

en €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Financements mis en place			
Emprunts affectés à l'immobilier	13 659 000	10 568 750	24 227 750
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-
Composants du résultat immobilier			
À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI			
Loyers	2 969 638	4 472 419	7 442 057
Charges non récupérables	-	-	-
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-	-
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-319 625	-394 293	-713 917
Autres charges d'exploitation	250 714	-103 890	146 824
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-203 101	-502 559	-705 660
Autres charges financières	-	3 294 973	3 294 973
Produits financiers	3 391 337	13 806	3 405 145
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-	-	-

Engagements financiers donnés ou reçus

Néant.

PARTIE



Rapports du Commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale
SCPI ELIALYS
C/O Advenis REIM
52 Rue De Bassano
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ELIALYS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Nouvelle réglementation méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 23 avril 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

ELIALYS
C/O Advenis REIM
52 Rue De Bassano
75008 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 23 avril 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

PARTIE



Projet de résolutions

Valladolid

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution — L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution — L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

Quatrième résolution — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025 de la manière suivante :

31/12/2025	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	5 611 915	11,22
Report à nouveau N-1	57 879	0,12
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	14 539	0,03
Total à affecter	5 684 333	11,37
Dividende brut	5 614 768	11,23
Dividende net de fiscalité étrangère	4 696 374	9,39
Report à nouveau après affectation	69 564	0,14

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

En conséquence, le dividende net par part en pleine jouissance pour l'exercice 2025 s'élève à 9,39 €.

Sixième résolution — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2025	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur comptable	103 000 182	177,18
Valeur de réalisation	104 452 416	179,68
Valeur de reconstitution	127 194 984	218,80

Septième résolution — L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Huitième résolution — Suppression de l'approbation des valeurs annuelles par l'Assemblée Générale

(Mise en conformité Ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs)

L'Assemblée Générale constate que l'article 11 de cette ordonnance a supprimé l'obligation de validation par l'Assemblée Générale ou par le Conseil de surveillance des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, celles-ci étant désormais arrêtées par la société de gestion sur la base de l'évaluation réalisée par un expert externe indépendant.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de supprimer dans les statuts toute mention relative à l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs annuelles de la SCPI.

Afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L214-109 du Code monétaire financier, décide de modifier en conséquence les articles 16 et 23 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 16 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...] • elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense, • elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour, • elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire, [...]	Article 16 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...] • elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense, • elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour, • elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire, [Le reste de l'article reste inchangé]
Article 23 – Assemblée Générale Ordinaire Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes. [...] Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14. Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion. Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes. [...]	Article 23 – Assemblée Générale Ordinaire Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes. [...] Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14. Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion. Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes. [Le reste de l'article reste inchangé]

Neuvième résolution — Modification de la composition du Conseil de surveillance

(Mise en conformité ordonnance 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif)

L'Assemblée Générale, prend acte des évolutions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier résultant notamment de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, ayant modifié certaines dispositions du Code monétaire et financier applicables aux SCPI.

L'Assemblée Générale constate en particulier que l'article 8 de ladite ordonnance a modifié les règles de composition du Conseil de surveillance, en prévoyant qu'il peut être composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) membres au maximum.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 20 (Conseil de Surveillance – Nomination) des statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 20 – Conseil de Surveillance 1. Nomination Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société. Ce Conseil est composé de sept membres au moins et dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire. [...]	Article 20 – Conseil de Surveillance 1. Nomination Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société. Ce Conseil est composé de trois (3) membres au moins et douze (12) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire. [Le reste de l'article reste inchangé]

Dixième résolution — Quorum applicables aux décisions collectives des associés

(Mise en conformité avec l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025)

L'Assemblée Générale, afin de mettre les statuts en conformité avec l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant notamment l'article L.214-103 du Code monétaire et financier relatif aux conditions de quorum des assemblées générales des sociétés civiles de placement immobilier, décide de modifier en conséquence les statuts.

Les dispositions de l'article 22 et 25 – Consultation écrite des associés relatives aux conditions de quorum est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 22 – Assemblées Générales Convocation [...] Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. [...] Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. [...]	Article 22 – Assemblées Générales Convocation [...] Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. [...] Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. [Le reste de l'article reste inchangé]
Article 25 – Consultation écrite des associés Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale [...] Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. [...]	Article 25 – Consultation écrite des associés Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale. [...] Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. Conformément à l'article L.214-103 du Code monétaire et financier, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. L'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis. [Le reste de l'article reste inchangé]

Onzième résolution — Communication et mise à disposition des documents aux associés

(Mise en conformité des statuts avec le décret n°2025-673 du 18 juillet 2025)

L'Assemblée Générale L'assemblée générale, afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions de l'article 3 du décret n°2025-673 du 18 juillet 2025 modifiant notamment les articles R.214-138 et R.214-144 du Code monétaire et financier relatifs à la communication des documents aux associés, décide de modifier en conséquence les statuts.

Ainsi, l'article 26 – Information des associés relatifs notamment à l'envoi des documents avec la convocation est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 26 – Information des associés L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions. D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion : - le rapport de la Société de Gestion, - le ou les rapports du Conseil de Surveillance, - le ou les rapports des Commissaires aux Comptes, - le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration, - s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe. [...]	Article 26 – Information des associés L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions. D'autre part, avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion : à compter de la convocation de l'assemblée générale et pendant le délai de quinze jours qui précède la réunion, les documents et renseignements prévus par la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier, notamment ceux visés à l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier, sont mis à la disposition des associés au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion, afin qu'ils puissent en prendre connaissance. À compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la société de gestion de lui adresser les documents précités à l'adresse indiquée, par voie postale ou électronique, dans les conditions prévues par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code monétaire et financier. Ces documents comprennent notamment : • Le rapport de la société de gestion, • Le ou les rapports du conseil de surveillance, • Le ou les rapports des commissaires aux comptes, • Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration, • S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe [Le reste de l'article reste inchangé]

Douzième résolution — Faculté d'octroyer des garanties et sûretés

(Mise en conformité des statuts avec l'article 10 du décret n°2025-762 du 4 août 2025).

L'assemblée générale, afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions de l'article 10 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier, décide de modifier l'article 2 - Objet, afin d'ajouter les mentions suivantes :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 2 - Objet La SCPI Elialys est une SCPI de type « classique », dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de bureaux et de commerces et d'autres types d'actifs (résidentiel, logistique, hôtels...). Les actifs sont situés essentiellement en France, Espagne, Italie Portugal et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe. [...] La société peut également détenir des titres de SCI, SCPI et d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (Article L.214-115, I, 3° du CMF). Ces participations pourront représenter 100 % de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du CMF. [...]	Article 2 - Objet La SCPI Elialys est une SCPI de type « classique », dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de bureaux et de commerces et d'autres types d'actifs (résidentiel, logistique, hôtels...). Les actifs sont situés essentiellement en France, Espagne, Italie Portugal et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe. [...] La société peut également détenir des titres de SCI, SCPI et d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (Article L.214-115, I, 3° du CMF). Ces participations pourront représenter 100 % de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du CMF. La Société peut également consentir sur ses actifs toutes garanties ou sûretés nécessaires à la réalisation de son objet, dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier. Elle peut notamment accorder des sûretés réelles ou personnelles, afin de garantir les engagements et dettes des sociétés qu'elle détient directement ou indirectement, sur les actifs mentionnés aux 1°, 2° et 2° bis du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier telles que visées par l'article R.214-135-1 dudit Code. [le reste de l'article reste inchangé]

Treizième résolution — Désignation et missions de l'expert externe en évaluation

(Mise en conformité avec le décret n°2025-762 du 4 août 2025)

L'Assemblée Générale afin de mettre les statuts en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant notamment l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier relatif à la désignation et aux missions de l'expert externe en évaluation des sociétés civiles de placement immobilier, décide de modifier en conséquence les statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...] - elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale, [...]	Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...] - elle nomme pour six ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale, [le reste de l'article reste inchangé]
Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes. L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes. [...] Elle nomme l'expert externe en évaluation pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de gestion. [...]	Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes. L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes. [...] Elle nomme l'expert externe en évaluation pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de gestion. [le reste de l'article reste inchangé]

Quatorzième résolution — Dématérialisation des assemblées générales et du vote électronique

L'Assemblée Générale, décide conformément aux dispositions des articles L.214-107-1, R.214-143-1 et R. 214-143-2 du Code monétaire et financier, de prévoir la possibilité de tenir de manière dématérialisée les assemblées générales de la SCPI ainsi que de voter par voie électronique. En conséquence, l'article 22 des statuts est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 22 – Assemblées Générales L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe. Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas. [...]	Article 22 – Assemblées Générales L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe. Conformément à l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par des moyens de télécommunication permettant leur identification. Les associés peuvent participer aux assemblées par des moyen de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R.214-143-1, alinéa 3 du Code monétaire et financier. Dans la mesure où la société de gestion met à disposition le vote par voie électronique, les associés peuvent également voter par voie électronique avant et/ou pendant la tenue des assemblées générales dans les conditions fixées par l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier, et selon les modalités transmises par la société de gestion. Les associés participant et/ou votant par voie électronique dans les conditions fixées par les textes susvisés sont réputés présents pour le calcul de la majorité. Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas. [le reste de l'article reste inchangé]

Quinzième résolution — Précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait

L'Assemblée Générale, décide de modifier l'article 8 - Retraits des associés - des statuts relatifs aux retraits des associés afin d'y préciser les modalités de transmission des ordres de retrait :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 8 - Retrait des associés Modalités de retrait Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions. Les parts remboursées seront annulées. [...]	Article 8 - Retrait des associés Modalités de retrait Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article. Les demandes de retrait devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la Société de Gestion. Pour être valablement inscrite sur le registre des ordres, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter les caractéristiques suivantes : - l'identité et la signature du donneur d'ordre (tous les associés y compris les usufruitiers en cas de démembrement) ; - le nombre de parts concernées par le retrait demandé ; - la mention expresse que la demande pourra être exécutée totalement ou partiellement ; et être accompagnées des éléments suivants : Pour les personnes physiques : - o la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité de l'ensemble des signataires - o un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois pour les non-résidents français et 6 mois pour les autres (facture d'électricité, facture de téléphone fixe, facture d'eau ou quittance de loyer ...) - o un relevé d'identité bancaire ; - o en cas de vente de parts d'un mineur : la signature et la pièce d'identité en cours des deux parents ou le cas échéant l'accord du juge des tutelles ; - o en cas de vente de parts d'un majeur sous protection : le jugement de sous mise sous protection et l'accord de vente du juge des tutelles si nécessaire selon la nature de la protection ; - o en cas de nantissement des parts : il conviendra de joindre la main levée de nantissement ou l'accord de vente de l'établissement bancaire accompagné du RIB. Pour les personnes morales : - o un extrait Kbis datant de moins de 3 mois ; - o les statuts à jour de la société certifiés conformes, datés et signés ; - o un relevé d'identité bancaire au nom de la société ; - o la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité de l'ensemble des signataires ;

	o en cas de nantissement des parts : il conviendra de joindre la main levée de nantissement ou l'accord de vente de l'établissement bancaire. Il est rappelé que les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur cette période sont compensées avec les souscriptions non encore investies sur les douze derniers mois, dans la limite de 2% maximum par mois de la valeur de reconstitution. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions. Les parts remboursées seront annulées. L'associé continue de percevoir les dividendes tant que le retrait est en cours d'instruction dans le carnet d'ordres. [le reste de l'article reste inchangé]
--	---

Seizième résolution — Modification de la fréquence de paiement de la commission de gestion et du versement des dividendes

L'assemblée générale décide de modifier l'article 18.2 des statuts relatifs à la rémunération de la société de gestion, en remplaçant la fréquence de paiement trimestrielle par une fréquence mensuelle.

En conséquence, le dernier alinéa de l'article 18.2 est modifié comme suit : les mots « par trimestre civil » sont remplacés par le mot « mensuellement », et les mots « par trimestre échu » sont remplacés par « par mois échu ».

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 18.2 Rémunération de la société de gestion [...] 2° Une commission de gestion perçue par la société de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenues directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit : 7,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006). 3,5 % HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles. Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2015. Par la suite, la rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu. [...]	Article 18.2 Rémunération de la société de gestion [...] 2° Une commission de gestion perçue par la société de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenues directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit : 7,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006). 3,5 % HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles. Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2015. Par la suite, la rémunération de la société de gestion pourra être sera due par trimestre civil mensuellement. Le paiement s'effectue par trimestre échu mois échu. [le reste de l'article reste inchangé]

Également, l'assemblée générale décide de modifier l'article 30 des statuts relatifs à la répartition des résultats, afin de permettre la distribution d'acomptes sur dividende sur une base mensuelle. Ainsi l'article 30 est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 30 – Répartition des résultats Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance. La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition. Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution. [...]	Article 30 – Répartition des résultats Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance. La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition. Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre mois civil précédant la distribution. [le reste de l'article reste inchangé]

La note d'information sera modifiée afin de refléter cette évolution des modalités de distribution.

Dix-septième résolution — Adoption des statuts à la suite des résolutions précédentes

L'assemblée générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI.

Dix-huitième résolution — Pouvoir pour réaliser des formalités

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

GLOSSAIRE

Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'AMF 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. La SCPI Elialys et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA ») dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

CAPEX

Abréviation issue du terme anglais Capital Expenditure, les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une entreprise capitalisées au bilan.

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.

Code Monétaire et Financier (CMF)

Le CMF regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

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.

Dividende brut

Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payés par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N, divisé par le nombre moyen de parts en jouissance de l'année.

Effet de levier

L'effet de levier est une technique qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés ou utilisation de facilités de caisse.

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.

Moyenne CREFO ou CREFO moyen

Note de solvabilité moyenne des locataires.

Méthode dite « brute » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.

Méthode dite de « l'engagement » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Personnel identifié

Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de l'incidence substantielle de leurs activités professionnelles sur les profils de risque de la société de gestion et des FIA gérés.

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.

Ratio dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM

Ce ratio est le rapport des dettes et autres engagements sur l'actif net (valeur de réalisation de la SCPI) augmenté des emprunts et des engagements payables à termes

Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27/11/2019 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).

Report à nouveau

Report à nouveau de l'année, c'est-à-dire solde entre le résultat distribuable et le résultat distribué cumulé à celui des années précédentes divisé par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année.

Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)

Le risque de durabilité est un 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).

Taux de distribution

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité en France ou à l'étranger payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription 1er janvier de l'année N.

Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année N.

Taux de distribution net de fiscalité étrangère

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division entre le dividende net, après fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, y compris les indemnités compensatrices de loyers, ainsi que 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 louée, pour la période considérée.

Taux de Rendement Interne (TRI)

Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

Valeur comptable

La valeur comptable est la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022.

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation exprime, sur la base des expertises des immeubles, la valeur théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche des immeubles de la société de gestion.

Valeur vénale des immeubles détenus par transparence

La valeur vénale des immeubles détenus par transparence correspond à la valeur estimée du patrimoine au prorata du taux de détention des filiales par la SCPI.

Weighted Average Lease Break (WALB) ou 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.

Weighted Average Lease Term (WALT) ou 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



Rapport annuel

2025

SCPI
Elialys

SCPI Elialys

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris 850 103 391
Visa AMF SCPI Elialys n° 19-08 du 26 avril 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