



4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2025



# SCPI Elialys

## La SCPI Spécialisée sur la péninsule ibérique

### Bulletin trimestriel d'information n°27

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1ER JANVIER AU 31 MARS 2026

#### Chiffres clés

AU 31/12/2025

CAPITALISATION <sup>(1)</sup>

**118 591 116 €**

NOMBRE D'ASSOCIÉS

**2 304**

NOMBRE DE PARTS

**581 329**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**19**

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

**2,91 €** PAR PART 4<sup>EME</sup> TRIMESTRE

SURFACES GÉRÉES

**65 801 m<sup>2</sup>**

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**1 867 761 €**

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

**204 € / PART**

TAUX DE DISTRIBUTION 2025 <sup>(2)</sup>

**5,62 %**

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

**4,72 %** SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE<sup>(4)</sup>

**7,62 %**

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 11.

<sup>(2)</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N. Le taux de distribution est inclus dans le PGA.

<sup>(4)</sup>Taux de Rentabilité Interne (TRI) : indicateur de performance calculé sur une durée de 5 ans qui prend en compte l'ensemble des flux de trésorerie (investissement, distributions, désinvestissement).

<sup>(3)</sup>Performance globale annuelle (PGA) : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

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



## Edito

Chers associés,

Au cours du 4ème trimestre 2025 votre SCPI Elialys a continué sur la dynamique de croissance établie tout au long de l'année, notamment avec une collecte brute en hausse d'environ +60% par rapport au précédent trimestre, portant la collecte annuelle nette à près de 20M€ et permettant ainsi à la SCPI Elialys d'afficher une capitalisation supérieure à 118,6M€ au 31 décembre 2025. Ce chiffre reflète également la réévaluation du prix de souscription de +2% opérée en fin d'année et portée par des valorisations d'actifs en hausse, reflétant l'attractivité continue du marché immobilier en péninsule ibérique.

L'économie espagnole continue d'enregistrer une croissance largement supérieure à la moyenne de la zone euro (qui devrait être de +1,4% sur l'année d'après la BCE<sup>(1)</sup>), en s'établissant à +2,9% pour l'année 2025 d'après BNP Paribas<sup>(2)</sup>. L'économie portugaise, reconnue « économie de l'année » par The Economist<sup>(3)</sup>, a quant à elle affiché une croissance également supérieure à la moyenne de la zone euro avec une estimation à +1,9% en 2025 (BNP Paribas Research<sup>(2)</sup>). Cette croissance a été notamment soutenue par une hausse de la fréquentation touristique de +3,2% en Espagne et de +5,4% au Portugal par rapport à l'année passée, selon les ministères de l'économie.

Ces dynamiques économiques se sont traduites dans le marché immobilier avec des volumes de transaction records en Espagne sur l'année<sup>(2)</sup> : plus de 15 milliards d'euros de transactions, soit une hausse de +38,3% par rapport à 2024. Le volume de transaction a particulièrement été porté par la topologie hôtelière qui représente plus de 15% des transactions, témoignant une nouvelle fois de l'attractivité touristique du pays. Au Portugal, le volume de transaction devrait pour la seconde année consécutive dépasser les 2,4 €Mds (CBRE)<sup>(4)</sup>. L'attractivité de ces pays conforte ainsi pleinement la stratégie de votre SCPI Elialys d'investir sur les pays de la zone ibérique depuis sa création en 2019.

Du fait notamment de cette conjoncture économique favorable, de l'attractivité commerciale accrue ainsi que des volumes de transaction en nette hausse dans cette zone, le prix de souscription de votre SCPI a été revalorisé à 204€ par part (+2,00%) au 1er décembre 2025, en ligne avec l'évolution positive des valorisations du portefeuille. Cette dynamique positive s'est maintenue au cours du trimestre, et l'on constate ainsi une nouvelle hausse des valeurs d'expertise en fin d'année 2025 de +1,51% par rapport à la précédente valeur d'expertise (ou la valeur d'acquisition pour les nouveaux actifs). Il est important de rappeler que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Au cours du trimestre Elialys a finalisé l'acquisition d'un local commercial situé à Valladolid et loué à Basic-Fit dans le cadre d'un bail long terme de 15 ans fermes pour un montant de 2,2M€, permettant ainsi d'acquérir un nouvel actif commercial dans un centre-ville important à un prix attractif. Sur ce quatrième trimestre 2025, le TOF s'établit à 98,83%, en hausse de 33bps par rapport au précédent trimestre et illustrant nos efforts constants sur l'asset management. La durée moyenne restante des baux (WALT) s'élève à 8,42 ans, soit une hausse de presque 1 an par rapport à la même période l'année précédente, confortant ainsi la recherche par la société de gestion de pérennité des revenus locatifs d'Elialys (non garantis).

Les investissements réalisés au cours de l'année ainsi que le bon taux d'occupation financier permettent de à votre SCPI de distribuer un dividende annuel sur l'année 2025 de 11,23€, soit un taux de distribution brut \*de 5,62 % pour une part en pleine propriété et pleine jouissance sur l'année. Compte tenu de la revalorisation du prix de la part intervenue en décembre, la Performance Globale Annuelle (PGA)\* s'élève à 7,62% pour l'année 2025.

Portée par un environnement économique qui devrait rester favorable, par notre gestion locative active ainsi que la stratégie d'investissement, la SCPI Elialys devrait pouvoir poursuivre son élan de diversification et de développement 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).

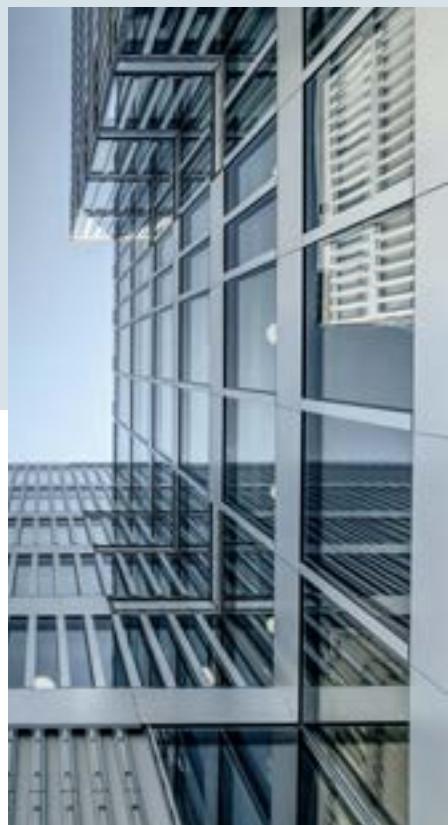
Sources :

<sup>(1)</sup>Banque Centrale Européenne (CBE) - Bulletin économique de la BCE, numéro 8 / 2025

<sup>(2)</sup>BNP Paribas Research Spain - At a Glance: Informe Inversión T4 2025

<sup>(3)</sup>The Economist - Which economy did best in 2025?

<sup>(4)</sup>CBRE - Real Estate Market Outlook 2026 Portugal



**Clément Jaffrain**

Gérant de la  
SCPI Elialys

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS  
AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

\*définitions à retrouver page 10. Le taux de distribution brut est inclus dans la Performance Globale Annuelle.

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 fonction d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable. Les performances (tout comme la situation financière d'un locataire) passées ne préjugeant pas de des performances futures (ni de sa capacité à honorer ses loyers).

## Focus sur votre épargne

### Taux brut de distribution 2025<sup>(1)</sup>

**5,62 %**



Part de fiscalité étrangère supportée par la SCPI<sup>(2)</sup>: 0,92%

<sup>(2)</sup> L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

### Valeurs par part en vigueur AU 31/12/2025

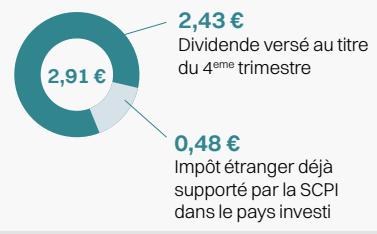
PRIX DE SOUSCRIPTION<sup>(1)</sup>  
**204 €**

VALEUR DE RETRAIT<sup>(1)</sup>  
**180,74 €**

VALEUR DE RÉALISATION PRÉVISIONNELLE<sup>(1)</sup>  
**179,68 €\***

VALEUR DE RECONSTITUTION PRÉVISIONNELLE<sup>(1)</sup>  
**218,80 €\***

### Dividende brut par part



#### DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES

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

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

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

4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2025 : 30/01/2026

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

## Distributions trimestrielles 2025

DIVIDENDE BRUT PAR PART EN PLEINE JOUSSANCE SUR TOUTE LA PÉRIODE



## Évolution du capital

La société de gestion ne garantit pas le rachat de parts

	<b>1T 2025</b>	<b>2T 2025</b>	<b>3T 2025</b>	<b>4T 2025</b>
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	15 135	36 648	25 914	41 492
Retraits du trimestre (nbre de parts)	824	1 693	752	20 790
Nombre de parts fin de trimestre	498 156	535 111	560 627	581 329
Associés fin de trimestre	1 982	2 096	2 175	2 304
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre	~ 99 M€	~ 107 M€	~ 112 M€	~ 119 M€
Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre	~ 80 M€	~ 86 M€	~ 89 M€	~ 93 M€
Nombre de part en attente de retrait fin de trimestre	0	0	0	0
Prix de souscription fin de trimestre	200 €	200 €	200 €	204 €

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 11.

<sup>(2)</sup> Recalculé sur une part à 200 € (nouveau prix de souscription au 01/01/2025). Ces dividendes ont été recalculés sur la base du nouveau prix de souscription en vigueur au 01/01/2025.

\* Sous réserve de la validation du Commissaire aux comptes et de l'assemblée générale

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

## Patrimoine de votre SCPI AU 31/12/2025

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

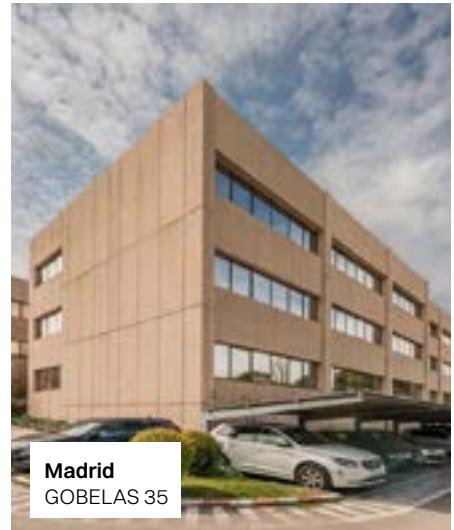


**Barcelone**  
CAMI DE CAN CALDERS

**17** actifs en Espagne  
**2** actifs au Portugal



**Valladolid**  
CALLE DUQUE DE LA VICTORIA



**Madrid**  
GOBELAS 35

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

## Chiffres clés du trimestre AU 31/12/2025

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

**122 929 000 €**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**19**

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

**8,42**

SURFACE DU PATRIMOINE

**65 801 m<sup>2</sup>**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
(hors parking)

**54**

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

**7,24**

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

AU 31/12/2025

VALEUR DE  
RÉALISATION  
**81,17 %**

EMPRUNTS  
BANCAIRES  
**18,83 %**

**18,83 %**

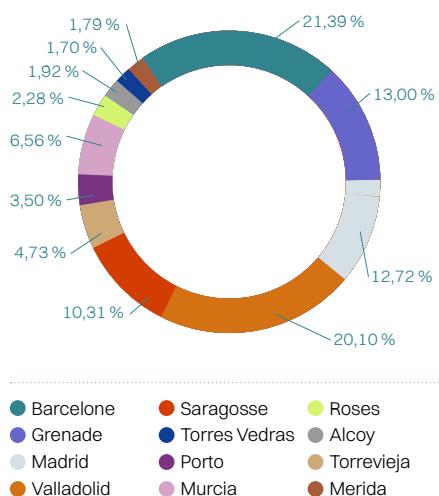
Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier<sup>(1)</sup> intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de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

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 11.

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

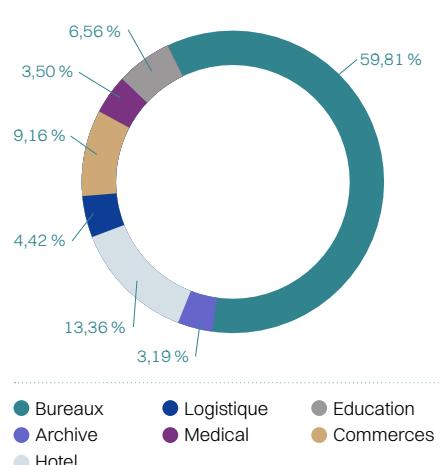
## Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE<sup>(1)</sup> AU 31/12/2025



## Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE<sup>(1)</sup> AU 31/12/2025



## 5 Acquisitions du trimestre

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

### Basic Fit Valladolid

VALLADOLID  
ESPAGNE

VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**2 200 000 € HD**

SURFACE  
**1 506 m<sup>2</sup>**

TYPOLOGIE  
**Commerce**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

WALB<sup>(1)</sup>  
**15**

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



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

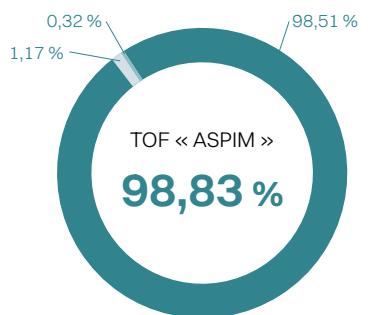
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 11

# 2 L'essentiel de la gestion

au 31/12/2025



## Situation locative du trimestre

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

4T 2025

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

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

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

## Activités locatives du trimestre

### Relocations

	NOMBRE DE RELOCATIONS :		LOYER ANNUEL :		SURFACE TOTALE RELOUÉE :
<b>1</b>		<b>35 424 €</b>		<b>245 m<sup>2</sup></b>	

### Renégociations et renouvellements

	ANCIEN LOYER ANNUEL :		SURFACE TOTALE RENOUVELÉE :		NOUVEAU LOYER ANNUEL :
<b>0 €</b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>		<b>0 €</b>	

### Congés

	NOMBRE DE CONGÉS :		LOYER ANNUEL :		SURFACE TOTALE LIBÉRÉE :
<b>1</b>		<b>20 805 €</b>		<b>138 m<sup>2</sup></b>	

### Locaux vacants

	LOYER POTENTIEL ANNUEL TOTAL :		SURFACE VACANTE TOTALE :
	<b>141 293 €</b>		<b>1 166 m<sup>2</sup></b>

### Travaux réalisés

	TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS :
	<b>115 183 €</b>

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 11.

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

## Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés

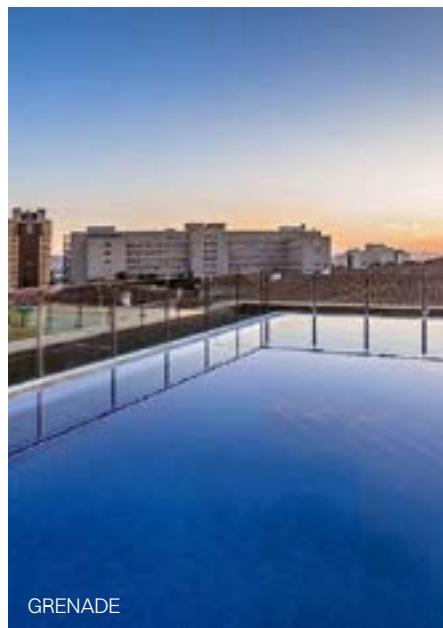


## Top 5 des locataires

EN % DE LOYERS

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

<b>1</b>	BBVA <b>19,44 %</b>	<b>2</b>	PIERRE & VACANCES <b>11,05 %</b>	<b>3</b>	GE HEALTHCARE <b>10,07 %</b>
<b>4</b>	BASIC FIT <b>9,92 %</b>	<b>5</b>	ENDESA <b>9,76 %</b>		

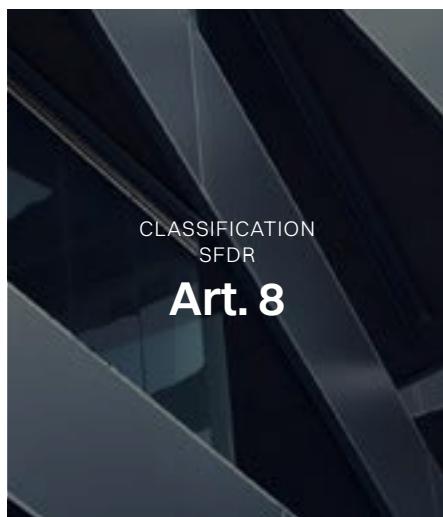


L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances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

## Actualités ESG

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

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



#### Installation de 2 bornes de recharge pour véhicules électriques à Paris F et de 4 nouvelles à Gobelins. #Social

- Ces installations offrent une solution de mobilité douce aux occupants pour se rendre sur leurs lieux de travail supprimé, achevant la transition vers une solution 100 % aérothermique.

#### Remplacement du chauffage au fioul d'un des deux bâtiments de l'actif Valladolid par une pompe à chaleur. #Environnemental

- L'actif de Valladolid a entamé sa trajectoire de décarbonation en se tournant vers un système de chauffage moins carboné.

## Informations réglementaires

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 des évolutions qu'il convient de refléter dans les Statuts la Note d'information de votre SCPI, afin d'être en conformité avec les nouvelles dispositions applicables.

Les principales modifications qui seront présentées aux associés lors de la prochaine assemblée générale, réunie à titre ordinaire et extraordinaire, tiennent à :

- 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.

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, à compter de la prochaine assemblée générale, les rapports annuels seront mis à disposition sur le site internet de la société de gestion, en remplacement de l'envoi obligatoire précédemment stipulé par la loi. Toutefois, les associés qui feront la demande à l'adresse mail **bmo-areim@advenis.com** pourront continuer de recevoir leur exemplaire de rapport annuel de la SCPI sur support papier

## Appel à la vigilance du public

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

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

Utiliser le formulaire contact sur le site : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) ;

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

ou par courrier électronique à :

[reclamation.associes@advenis.com](mailto:reclamation.associes@advenis.com) ;

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

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

## **Conditions de souscription et de retrait des parts**

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

<b>Caractéristique</b>	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 500 millions €
<b>Commercialisation</b>	Offre au public depuis le 15 mai 2019
<b>Conditions de souscription</b>	204 € soit une valeur nominale de 160 € et une prime d'émission de 44€
<b>Minimum de souscription</b>	1 part
<b>Frais de souscription</b>	11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Elle rémunère : • les frais de collecte ; • les frais de recherche des investissements.
<b>Frais de gestion annuels</b>	12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI. Elle rémunère : • la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ; • la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
<b>Frais d'acquisition ou de cession d'actifs</b>	1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.
<b>Commissions de cession</b>	• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées. • Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
<b>Durée de placement minimale recommandée</b>	9 ans au minimum
<b>Jouissance des parts</b>	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
<b>Valeur de retrait</b>	180,74 €
<b>Distribution potentielle</b>	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes.
<b>Modalités de sorties du produit</b>	L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

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

Risque faible	Risque élevé	L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.
1	2	3
4	5	6
7		
<b>Diversification des placements</b>		Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
<b>Impact de la fiscalité</b>		Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe 4 A et B « de la note d'information » « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne »).
<b>Risque de perte en capital</b>		Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.
<b>Risque de marché</b>		Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
<b>Risque locatif</b>		La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
<b>Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier</b>		Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 3 juin 2024 d'établir le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire. Celle-ci a fixé à 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter celle-ci au nom de la SCPI et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, leur montant ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
<b>Risque de conflit d'intérêt</b>		Le groupe Advenis et ses filiales comptent plus de 300 collaborateurs. Ils sont présents en France, en Allemagne et en Espagne. Advenis REIM s'appuie sur cette synergie du groupe dans sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêt est disponible sur notre site et sur demande.
<b>Risque de liquidité</b>		Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquid et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.
<b>Risque de change</b>		À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
<b>Risque de durabilité</b>		Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).
<b>Autres risques</b>		Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.

## Lexique

### **Autorité des Marchés Financiers (AMF) :**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Performance globale annuelle (PGA) :** Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

**Prix de souscription :** 204 € soit une valeur nominale de 160 € et une prime d'émission de 44 €. Commission de souscription égale à 11,4% TTI

(exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Le prix de souscription est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

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

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

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

**Taux de distribution brut de fiscalité étrangère :** Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription.

**Taux d'occupation financier (TOF) :** indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il est calculé en fonction des loyers. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

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

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

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

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

**Valeur IFI :** La valeur IFI est donnée à titre indicatif. Valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Il s'agit du

prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

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

**Weight Average Lease Break (WALB) :** Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

**Weight Average Lease Term (WALT) :** Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

## Fiche d'identité

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



# SCPI Eliallys

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)



**Connexion à votre extranet client**

Plus d'information sur votre SCPI à découvrir.

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

Votre espace sécurisé

**Suivez-nous !**

## SCPI Eliallys

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris n° 850 103 391  
Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019  
Notice publiée au BALO le 26/04/2019  
Dépositaire : Caceis Bank

## Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)  
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899  
Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899

**ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management