La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

1ER TRIMESTRE 2025

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

SCPI Elialys
La référence de l'investissement en Europe du sud

Bulletin trimestriel d'information n°24

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1ER AVRIL AU 30 JUIN 2025

Chiffres clés

AU 31/03/2025

CAPITALISATION [1]
99 631 200 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS
1 982

NOMBRE DE PARTS
498 156

NOMBRE D'IMMEUBLES
11

DIVIDENDES BRUT [1]
2,75 € PAR PART 1ER TRIMESTRE

SURFACES GÉRÉES [2]
51 239 m²

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE
1 380 336 €

PRIX DE SOUSCRIPTION [1]
200 € / PART

TAUX DE DISTRIBUTION 2024 [3]
5,71 %

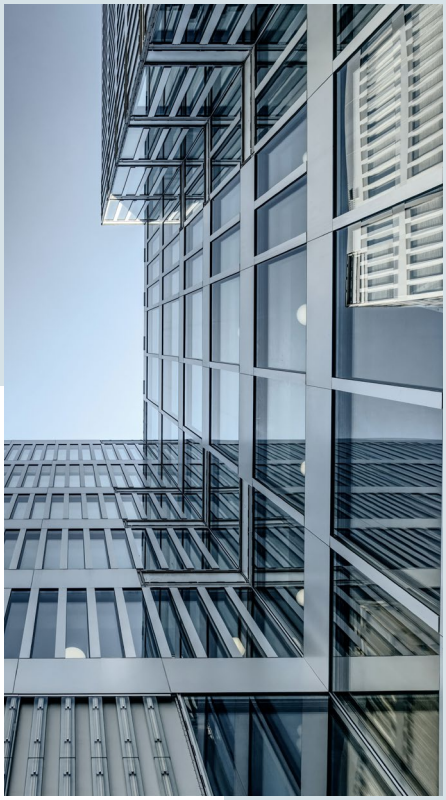
TRI [4] 5 ANS
4 %

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 10.
[2] les chiffres sont arrondis.
[3] Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélèvée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription.
[4] Taux de rendement interne : Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (5 ans ici) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée. Label ISR décerné par AFNOR Certification et valable jusqu'au 22/02/2028. Pour en savoir plus sur la méthodologie d'obtention des différents prix obtenus par les SCPI, n'hésitez pas à consulter le site des organisateurs.

La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

Edito



Chers associés,

Dans un contexte international encore teinté d'incertitudes, la péninsule ibérique confirme son rôle de pôle de stabilité et d'opportunité au sein de la zone euro. L'Espagne, avec une croissance de son PIB attendue à +2,7 % cette année (dont +0,6 % déjà réalisée sur le 1er trimestre), et le Portugal, à +1,9 %, continuent de se distinguer par leur résilience économique et l'attractivité de leur marché immobilier en ce début d'année 2025.

Le volume des investissements immobiliers en Espagne a atteint 3 milliards d'euros sur le premier trimestre, en hausse de +7,9 % par rapport à la même période l'année précédente, avec un dynamisme particulièrement notable sur les segments du commerce et de l'hôtellerie, représentant respectivement 35 % et 15 % du volume investi. Au Portugal, les volumes de transaction sont également en hausse et la prévision de croissance de l'investissement immobilier sur l'année est attendu autour de + 8 % par rapport à 2024, porté par les transactions en commerce et logistique.

Ces tendances confirment la pertinence de notre stratégie orientée vers des zones urbaines stratégiques et des typologies porteuses, comme le médical, l'hôtellerie ou l'industriel/logistique, tout en conservant une discipline rigoureuse sur la qualité locative.

Nos efforts constants sur l'asset management ont permis de porter le Taux d'Occupation Financier (TOF) du premier trimestre à 98,24 %[2], soit une hausse de plus de 70bps par rapport au précédent trimestre. L'attractivité des immeubles en portefeuille a pu être améliorée, notamment grâce à plusieurs certifications ESG obtenues sur le trimestre et la mise en place travaux d'améliorations énergétiques. Ces améliorations se traduisent également par la validation du premier cycle de labélisation ISR et le renouvellement de ce label pour les trois années à venir [2].

Pour rappel, 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, effective au 1er janvier 2025, vise à soutenir la croissance de la SCPI tout en facilitant l'accès à des outils comme l'épargne programmée et le réinvestissement des dividendes et porte ainsi le prix de souscription à 200 € par part.

Au titre du premier trimestre 2025, la SCPI Elialys a procédé à la distribution d'un dividende brut [3] de 2,75 € par part. Cette performance s'inscrit dans le prolongement d'une fin d'exercice 2024 marquée par la une hausse significative des valeurs de la SCPI, avec une valeur de réalisation [3] établie à 178,16€ par part et une valeur de reconstitution [3] à 216,33 € par part [4], reflétant la bonne tenue du portefeuille.

Au cours des prochains trimestres, la SCPI Elialys devrait continuer à bénéficier de la croissance des pays de le péninsule ibérique qui profite au patrimoine actuel et poursuivra sa stratégie d'acquisition axée sur la diversification typologique et géographique, dans la continuité de l'année passée.

Clément Jaffrain

Gérant de la
SCPI Elialys

Sources:

CBRE Research
BNP Real Estate «At a glance T1 2025 Spain»
Instituto Nacional de Estadística

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

[1] Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers par le montant total des loyers facturables pour la période considérée.
[2] Le FIA adopte une approche de durabilité dite « best-in-progress » visant l'amélioration globale de son portefeuille. L'analyse ESG repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité/qualité des données collectées. 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. Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.
[3] Définitions à retrouver dans le lexique page 10.
[4] Sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale annuelle

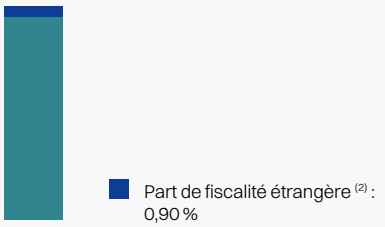
L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

Focus sur votre épargne

Taux brut de distribution 2024 (1)

5,71 %



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

Valeurs par part en vigueur AU 01/01/2025

PRIX DE SOUSCRIPTION (1)
200 €

VALEUR DE RETRAIT (1)
177,20 €

VALEUR DE RÉALISATION (1)
178,16 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (1)
216,33 €

VALEUR IFI INDICATIVE (1) RÉSIDENTS
118,29 € *

Dividende brut par part (1) (DU 1ER TRIMESTRE 2025)

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

0,43€
Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi

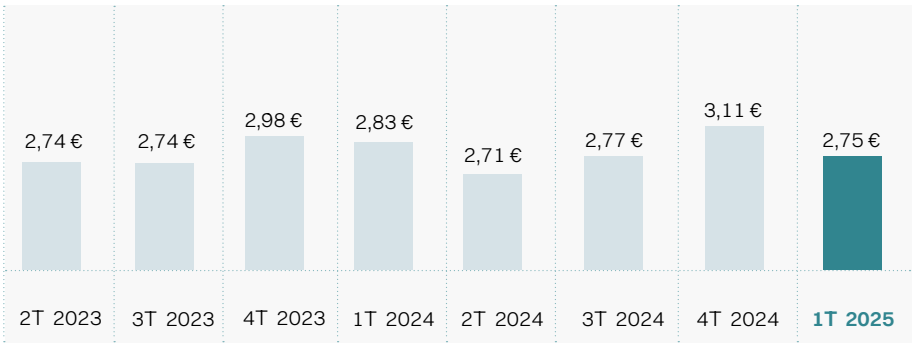
DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES

1ER TRIMESTRE 2025 : 02/05/2025

Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. La liquidité est limitée.

Distributions trimestrielles 2023, 2024 et 2025

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



Évolution du capital

	2T 2024	3T 2024	4T 2024	1T 2025
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	4 277	4 736	7 552	15 135
Retraits du trimestre (nbre de parts)	1 866	211	764	824
Nombre de parts fin de trimestre	85 456	89 981	96 769	498 156
Associés fin de trimestre	1 641	1 718	1 926	1 982
Capitalisation (1) fin de trimestre	~ 85 M€	~ 90 M€	~ 97 M€	~ 99 M€
Capital social (1) fin de trimestre	~ 68 M€	~ 71 M€	~ 77 M€	~ 80 M€
Nombre de part en attente de retrait	0	0	0	0
Prix de souscription	1 000 €	1 000 €	1 000 €	200 €

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

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 10.
(2) Recalculé sur une part à 200 € (nouveau prix de souscription au 01/01/2025). Ces dividendes ont été recalculés sur la base du nouveau prix de souscription en vigueur au 01/01/2025. Les distributions passées (sur la base du prix de souscription en vigueur en 2023 et 2024 (soit 1000 € par part) était de 55,51 € en 2023 et de 57,14 € en 2024.

Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. La liquidité est limitée.

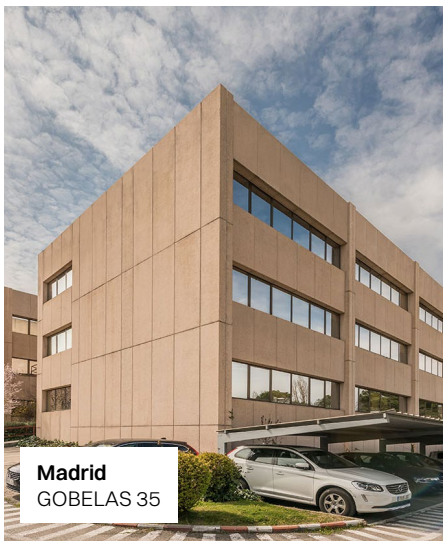
La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

2 Patrimoine de votre SCPI AU 31/03/2025

9 actifs en Espagne
2 actifs au Portugal

Barcelone
CAMI DE CAN CALDERS

Valladolid
CALLE DUQUE DE LA VICTORIA



Madrid
GOBELAS 35

Chiffres clés du trimestre

AU 31/03/2025

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE [1]
AU 31/12/2024
96 769 000 €

SURFACE DU PATRIMOINE [2]
51 239 m²

NOMBRE D'IMMEUBLES
11

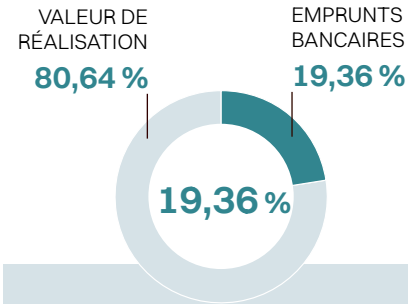
DIVIDENDE BRUT [1]
2,76 € PAR PART 1ER TRIMESTRE

WALT [1]
(durée moyenne restante des baux)
7,29

WALB [1]
(durée moyenne ferme des baux)
6,72

Ratio dettes et autres engagements ASPIM[1]

AU 31/03/2025



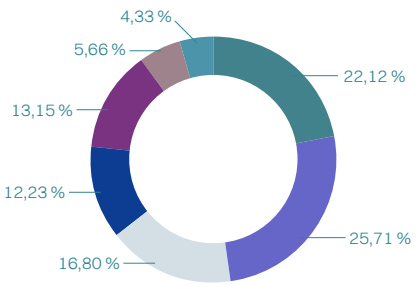
Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier[1] intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels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

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 10.
[2] Les chiffres sont arrondis.
La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

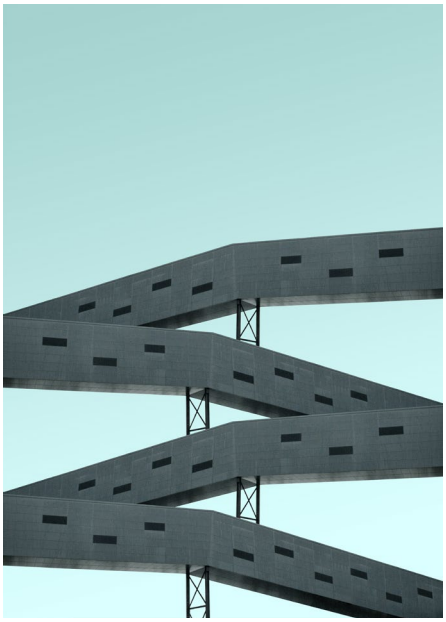
La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE [1]

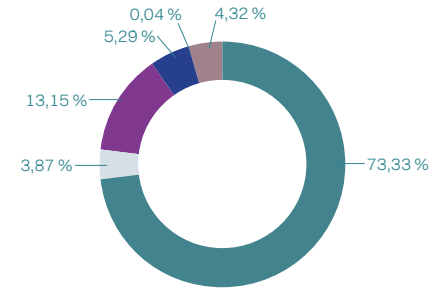


- Valladolid
- Barcelone
- Grenade
- Madrid
- Saragosse
- Torres Vedras
- Porto



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE [1]



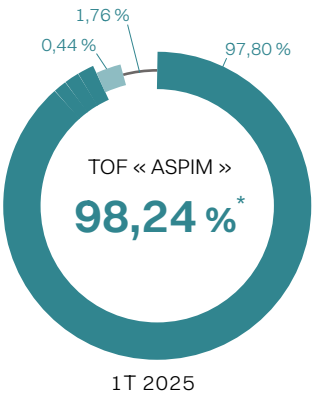
- Bureaux
- Archive
- Hôtel
- Logistics
- Retail
- Medical

3 L'essentiel de la gestion

au 31/03/2025

Situation locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) [1]



1T 2025

TOF
- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente

- Locaux vacants en restructuration *(intégrés au TOF sous conditions)*
- Locaux vacants en recherche de locataire

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

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 10.
Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

Activités locatives du trimestre

Relocations

NOMBRE DE RELOCATIONS :
2

LOYER ANNUEL :
34 656 €

SURFACE TOTALE RELOUÉE :
286 m²

Renégociations et renouvellements

ANCIEN LOYER ANNUEL :
0 €

SURFACE TOTALE RENOUVELÉE :
0 m²

NOUVEAU LOYER ANNUEL :
0 €

Congés

NOMBRE DE CONGÉS :
0

LOYER ANNUEL :
0 €

SURFACE TOTALE LIBÉRÉE :
0 m²

Locaux vacants

LOYER POTENTIEL ANNUEL TOTAL :
123 648 €

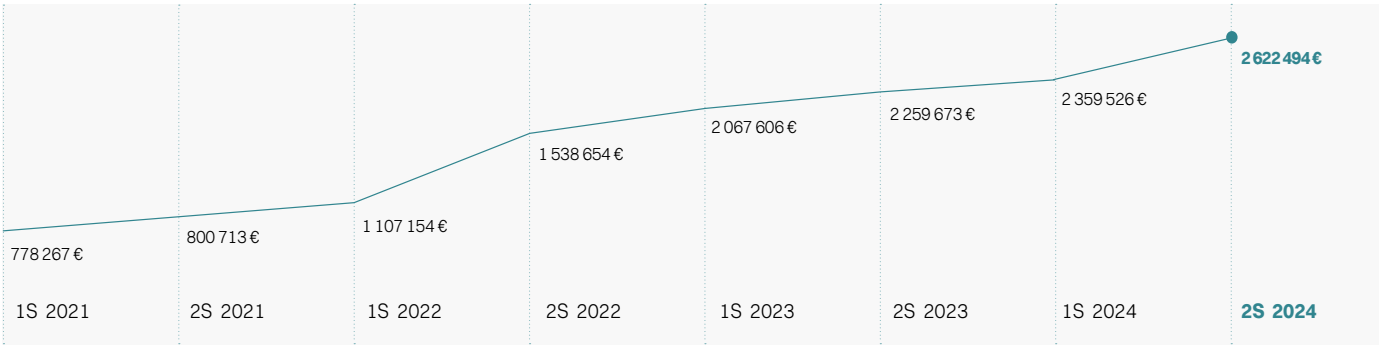
SURFACE VACANTE TOTALE :
1028 m²

Travaux réalisés

TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS :
24 020 €

Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés



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

La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

MADRID GOBELAS

PARIS-CITYPARK

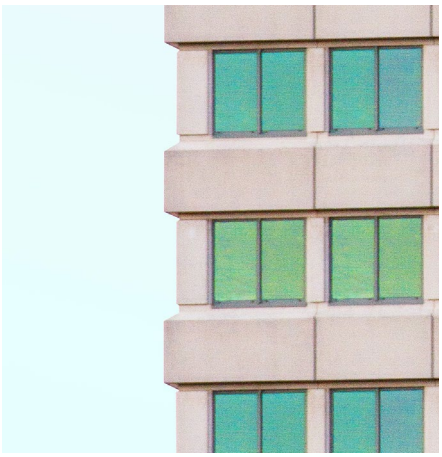
PIERRE & VACANCES

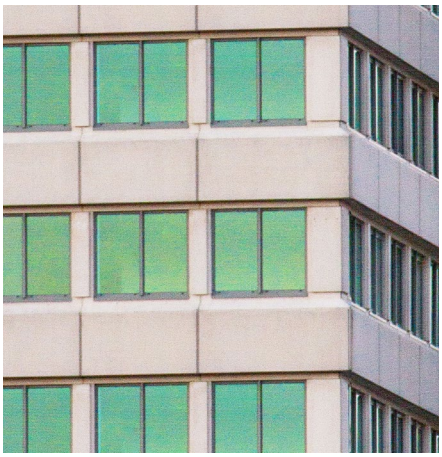
VALLADOLID

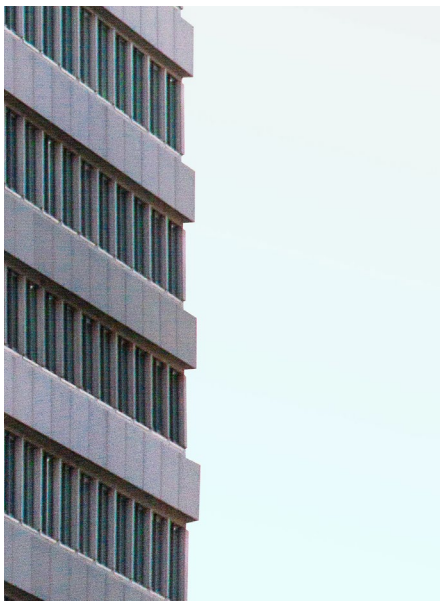
Top 5 des locataires

EN % DE LOYERS

1 BBVA **23,63 %**	2 PIERRE & VACANCES **13,50 %**	3 GE HEALTHCARE **12,58 %**
4 ENDESA **11,85 %**	5 KANTAR **7,53 %**	







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

La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

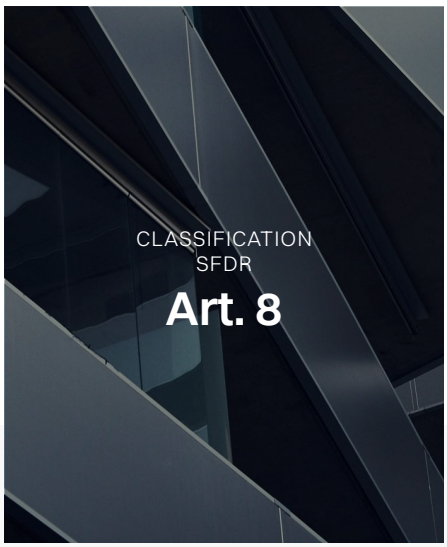
Actualités ESG

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



Obtention de deux certifications BREEAM-in-use d'un niveau «Very Good» pour les actifs de Saragosse et Kantar. #Environnement

• Les actifs de Saragosse et Kantar se distinguent ainsi par leurs performances environnementales et sociales

Installation de compteurs intelligents dans les actifs de Saragosse et Katar. #Environnement

• L'installation de ces compteurs permettra un meilleur suivi des consommations au sein de l'actif.

5 actions ESG réalisées au cours de ce dernier trimestre.

Informations réglementaires

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

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

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

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

Appel à la vigilance du public

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

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

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

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

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

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

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

La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

Conditions de souscription et de retrait des parts

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

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

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'analyse produite appartient à la société de gestion, repose sur des hypothèses et ne constitue pas une promesse. Les informations diffusées ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

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 15è jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

Prix de souscription : 200 € soit une valeur nominale de 160 € et une prime d'émission de 40 €. Commission de souscription égale à 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Le prix de souscription est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation : Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

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

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

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

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

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

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

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

Valeur IFI : La valeur IFI est donnée à titre indicatif. Valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

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

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

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

Fiche d'identité

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

La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

SCPI Elialys

Vie de votre SCPI

Le conseil de surveillance de la SCPI s'est réuni le 26 mars 2025 et les comptes d'Elialys leurs ont été présentés. La date de l'AG Ordinaire sur 1ère convocation a été fixée au 4 juin 2025 à 10h30. Les convocations vont être adressées courant Mai Le vote électronique sera accessible sur l'espace dédié de chaque associé. En cas de non atteinte du quorum, la date de l'AG en seconde convocation est fixée au 11 juin à 14 h. Pensez à voter dès la 1ère convocation afin d'éviter les frais d'une seconde convocation à votre SCPI.

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

www.advenis-reim.com

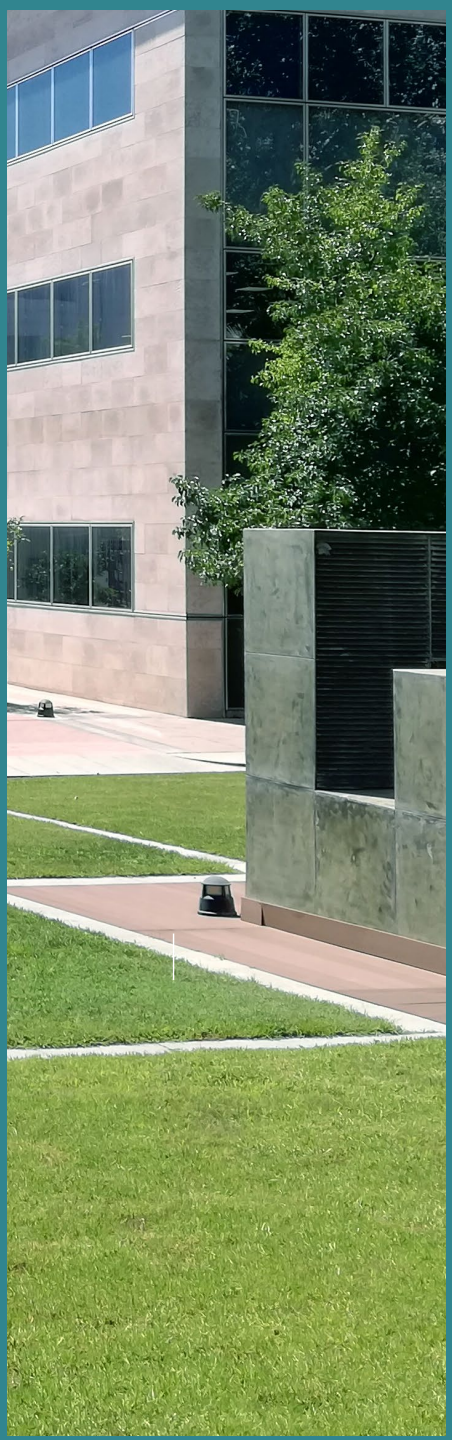
Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement.

Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI à découvir.

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !



SCPI Elialys

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

Advenis REIM

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

ADVENIS
Real Estate
Investment Management