3ÈME TRIMESTRE 2026





ADVENIS
Real Estate
Investment Management

SCPI Elialys

La SCPI tournée vers l'Europe du Sud

Bulletin trimestriel d'information n°30

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1ER OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2026



Chiffres clés

AU 30/09/2026

CAPITALISATION [1] **124 043 628 €**	NOMBRE D'ASSOCIÉS **2 492**
NOMBRE DE PARTS **608 057**	NOMBRE D'IMMEUBLES **25**
DIVIDENDE BRUT [1] **2,75 €** PAR PART 3ÈME TRIMESTRE	SURFACES GÉRÉES **68 689 m²**
LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE **2 491 949 €**	PRIX DE SOUSCRIPTION [1] **204 €** / PART
TAUX DE DISTRIBUTION 2025 [2] **5,62 %**	TRI 5 ANS [4] **4,72 %** SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025[3]

7,62 %

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 10.
[2] **Taux de distribution :** division du dividende brut versé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1er janvier N. Le taux de distribution est inclus dans le PGA.
[3] **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.
[4] **Taux de Rentabilité Interne (TRI) :** indicateur de performance calculé sur une durée de 5 ans qui prend en compte l'ensemble des flux de trésorerie (investissement, distributions, désinvestissement).

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Edito

Chers associés,

Au cours du troisième trimestre 2026, l'économie européenne a fait preuve d'une résilience supérieure aux attentes dans un contexte international encore incertain, conduisant la Banque Centrale Européenne à relever sa prévision de croissance pour la zone euro à +0,9 % en 2026[1]. Dans ce contexte, la péninsule ibérique continue de se distinguer, avec une croissance attendue à +2,6 % en Espagne[2] et +2,3 % au Portugal[3], soit des rythmes nettement supérieurs à la moyenne de la zone euro, tandis que l'Italie est attendue à +0,9 %[4], en ligne avec celle-ci.

Ce dynamisme se retrouve sur les marchés immobiliers. Malgré deux hausses des taux directeurs de la BCE depuis juin, l'Europe du Sud figure parmi les régions européennes les plus actives depuis le début de l'année, avec des volumes investis en hausse de 20 % selon Savills[5]. L'Espagne est, pour la première fois, classée marché européen le plus attractif par les investisseurs interrogés par CBRE[6]. Près de 16,8 Md€ y ont été investis sur les neuf premiers mois de l'année (+28 % sur un an), le commerce progressant de plus de 50 %[7]. Au Portugal, environ 1,4 Md€ ont été investis au premier semestre (+14 %), l'hôtellerie et le commerce concentrant près de 70 % des volumes[8]. En Italie, les volumes investis atteignent près de 9,8 Md€ à fin septembre, en hausse de 30 % sur un an[9].

Votre SCPI Elialys a enregistré au troisième trimestre une collecte brute d'environ 3,2 M€, en ligne avec le rythme trimestriel depuis le début d'année. Cette collecte a notamment permis de poursuivre le déploiement des capitaux tout en conservant une approche rigoureuse et sélective. Elialys a ainsi finalisé en juillet sa 25ème acquisition : une salle de sport de 1 048 m² située dans le quartier de Cedofeita, en plein centre-ville de Porto. L'actif est intégralement loué à Element Gym, filiale du groupe Sonae Capital Fitness, dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans, pour un montant d'environ 1,725 M€ HD. Après l'acquisition d'un portefeuille de commerces situé en ultra-centre de Lisbonne au trimestre précédent, cette opération porte à sept le nombre d'actifs détenus au Portugal. Elle renforce également la part des actifs de commerce au sein du patrimoine de votre SCPI et illustre la volonté d'investissement d'Elialys : des actifs localisés au cœur des grandes métropoles d'Europe du Sud, exploités par des opérateurs reconnus et adossés à des baux de longue durée.

Sur le plan locatif, le taux d'occupation financier s'établit à 98,32 %, reflétant la bonne tenue du portefeuille et les actions menées en matière d'asset management. Cette performance permet à votre SCPI de distribuer, au titre du troisième trimestre 2026, un dividende brut de 2,75 € par part. Pour un prix de souscription de 204 €, la société de gestion vise pour l'exercice 2026 une distribution brute comprise entre 11 € et 11,50 € par part (montant non garanti et ne préjugeant pas de l'évolution future de la valeur de la part).

La dynamique soutenue des marchés ibériques se reflète également dans la valorisation du patrimoine de votre SCPI. Au 30 juin 2026, la valeur de reconstitution s'établissait ainsi à 222,12 € par part. Le prix de souscription se situe donc à ce jour 8,16 % en deçà de celle-ci. La SCPI Elialys aborde ainsi la fin de l'année avec confiance et l'objectif de poursuivre sa diversification typologique et géographique en Europe du Sud, avec de premières perspectives d'investissement en Italie, marché qui s'inscrit pleinement dans sa stratégie.





Clément Jaffrain
Gérant de la
SCPI Elialys

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

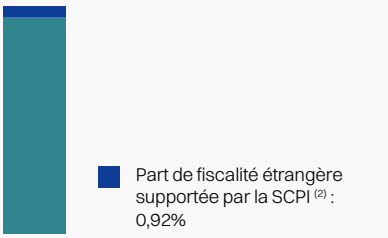
Sources :
[1] Banque Centrale Européenne – Projections macroéconomiques des services de la BCE, septembre 2026
[2] Banco de España – Proyecciones macroeconómicas, octobre 2026
[3] Banco de Portugal – Boletim Económico, octobre 2026
[4] Banca d'Italia – Bollettino economico n°4, octobre 2026
[5] Savills – European Investment Nowcast, T3 2026 (résultats préliminaires)
[6] CBRE – European Investor Intentions Survey 2026
[7] Colliers – Inversión inmobiliaria en España, T3 2026
[8] Savills Portugal – Capital Markets H1 2026
[9] BNP Paribas Real Estate Italia – Marché de l'investissement, T3 2026

Les points de vue exprimés sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses susceptibles d'évoluer. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Focus sur votre épargne

Taux brut de distribution 2025[1]

5,62 %



[2] 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

PRIX DE SOUSCRIPTION [1]
204 €
soit une valeur nominale de 160 € et une prime d'émission de 44 €

VALEUR DE RETRAIT [1]
180,74 €

VALEUR DE RÉALISATION [1]
AU 30/06/2026
181,61 €

VALEUR DE RECONSTITUTION [1]
AU 30/06/2026
222,12 €

VALEUR IFI INDICATIVE [1]
RÉSIDENTS
118,21 €

Dividende brut par part



2,32 €
3ème acompte versé le 30/10/2026

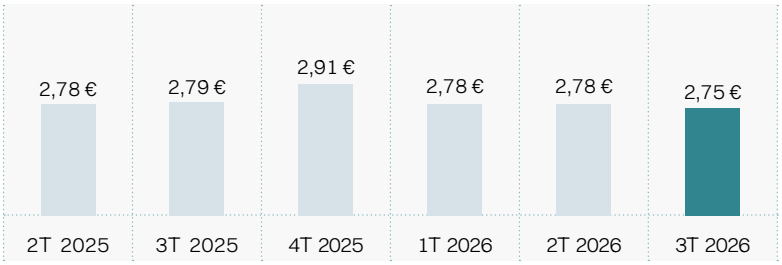
0,43 €
Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi

DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES
4EME TRIMESTRE 2025 : 30/01/2026
1ER TRIMESTRE 2026 : 30/04/2026
2ÈME TRIMESTRE 2026 : 31/07/2026
3ÈME TRIMESTRE 2026 : 30/10/2026

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

DIVIDENDE BRUT PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE SUR TOUTE LA PÉRIODE





Évolution du capital

La société de gestion ne garantit pas le rachat de parts

	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	41 492	16 817	17 344	15 619
Retraits du trimestre (nbre de parts)	20 790	1 358	11 067	10 627
Nombre de parts fin de trimestre	581 329	596 788	603 065	608 057
Associés fin de trimestre	2 304	2 380	2 447	2 492
Capitalisation [1] fin de trimestre	~ 119 M€	~ 122 M€	~ 123 M€	~ 124 M€
Capital social [1] fin de trimestre	~ 93 M€	~ 95 M€	~ 96 M€	~ 97 M€
Nombre de part en attente de retrait [3] fin de trimestre	0	0	0	0
Prix de souscription fin de trimestre	204 €	204 €	204 €	204 €

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 10 ; [3] le nombre de part affiché correspond aux dossiers conformes enregistrés dans le registre Risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

Patrimoine de votre SCPI AU 30/09/2026

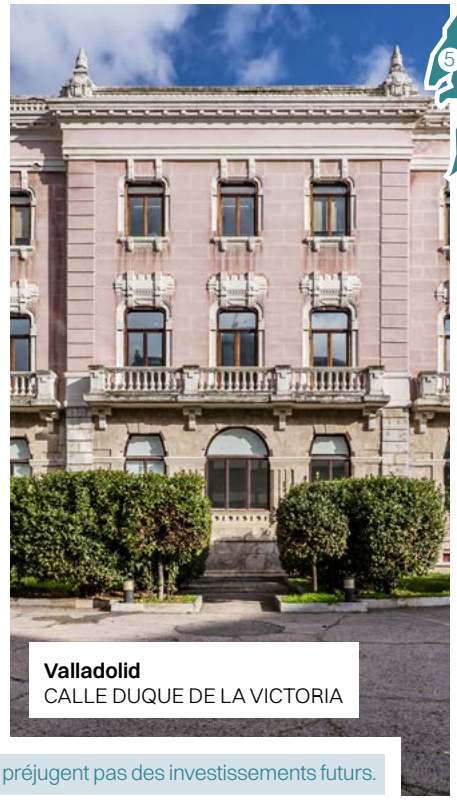
Les actifs sont détenus par la SCPI soit directement, soit indirectement via des SCI.



Barcelone
CAMI DE CAN CALDERS

18 actifs en Espagne

7 actifs au Portugal



Valladolid
CALLE DUQUE DE LA VICTORIA





Madrid
GOBELAS 35

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

Chiffres clés du trimestre AU 30/09/2026

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE (1)
134 569 000 €

SURFACE DU PATRIMOINE
68 689 m²

NOMBRE D'IMMEUBLES
25

NOMBRE DE LOCATAIRES
(hors parking)
57

WALT (1)
(durée moyenne restante des baux)
8,43

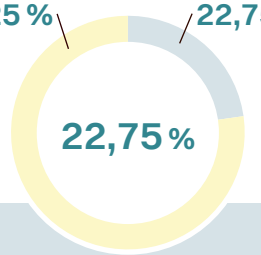
WALB (1)
(durée moyenne ferme des baux)
7,36

Ratio dettes et autres engagements ASPIM(1)

AU 30/09/2026

VALEUR DE RÉALISATION
77,25 %

EMPRUNTS BANCAIRES
22,75 %



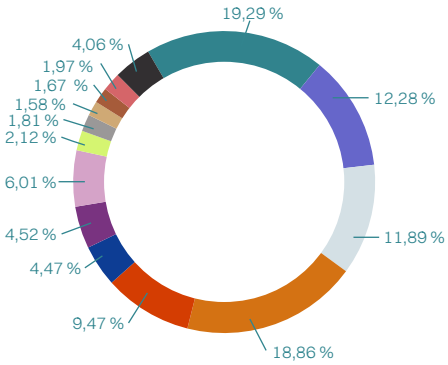
Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier(1) intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels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

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

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

Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE [1] AU 30/09/2026

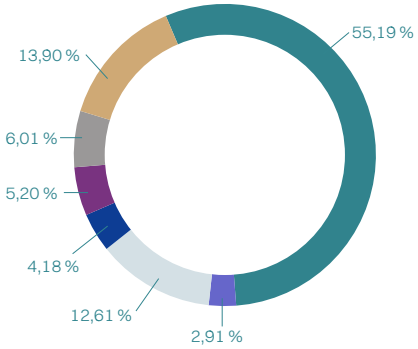


- Barcelone
- Grenade
- Madrid
- Valladolid
- Saragosse
- Torres Vedras
- Porto
- Murcia
- Roses
- Alcoy
- Torrevieja
- Merida
- Malaga
- Lisbonne



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

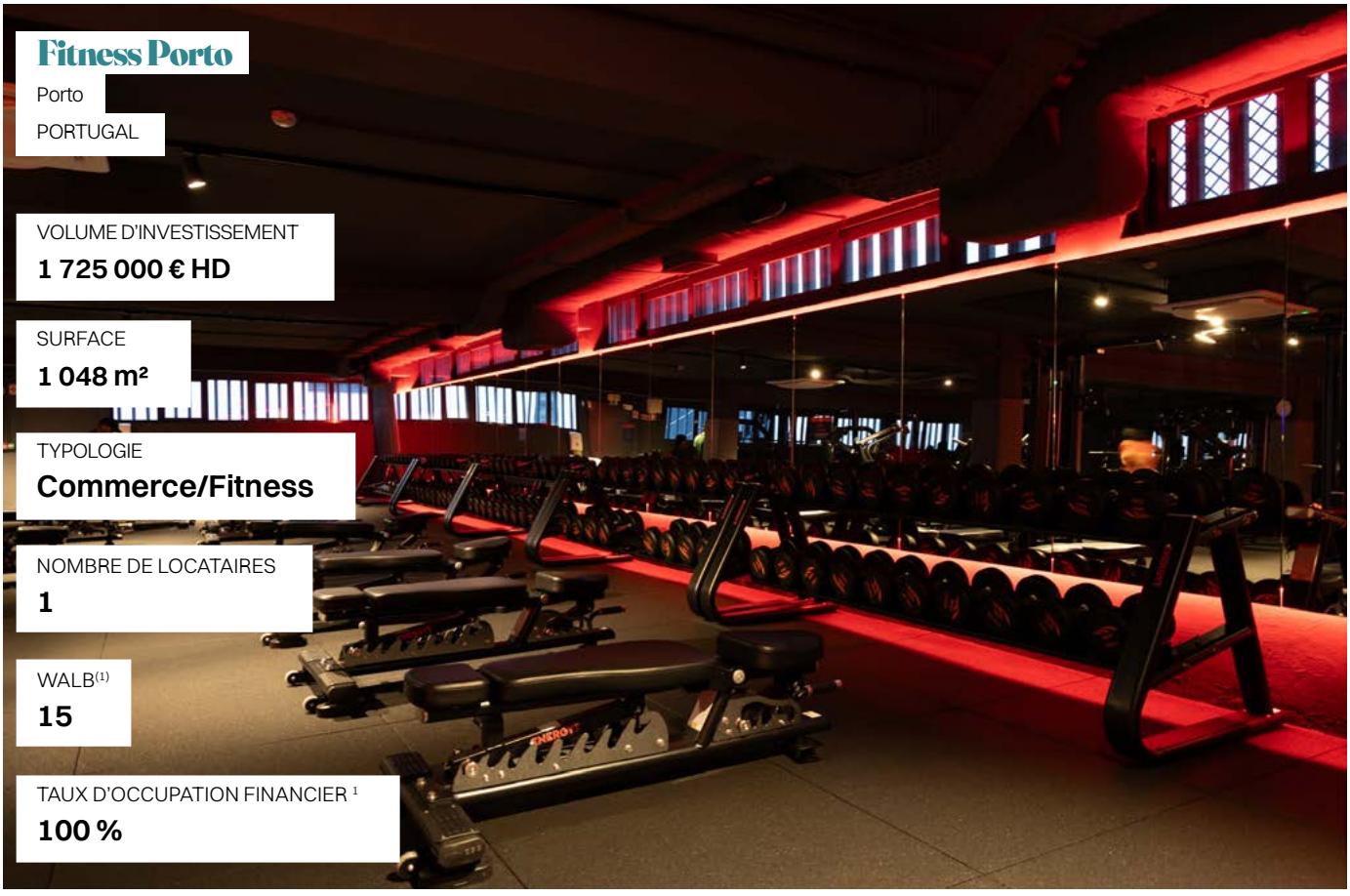
EN VALEUR VÉNALE [1] AU 30/09/2026



- Bureaux
- Archive
- Hotel
- Logistique
- Santé
- Education
- Commerces

1 Acquisition du trimestre

Une acquisition d'un actif à Porto a été réalisée



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

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 10

L'essentiel de la gestion

au 30/09/2026

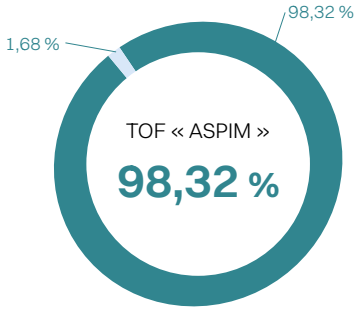




Situation locative du trimestre

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (1)



3T 2026

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

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

Activités locatives du trimestre

Relocations

NOMBRE DE RELOCATIONS :	LOYER ANNUEL :	SURFACE TOTALE RELOUÉE :
0	0 €	0 m²

Renégociations et renouvellements

ANCIEN LOYER ANNUEL :	SURFACE TOTALE RENOUVELÉE :	NOUVEAU LOYER ANNUEL :
859 740 €	5 433 m²	859 740 €

Congés

NOMBRE DE CONGÉS :	LOYER ANNUEL :	SURFACE TOTALE LIBÉRÉE :
2	31 212 €	247 m²

Locaux vacants

LOYER POTENTIEL ANNUEL TOTAL :	SURFACE VACANTE TOTALE :
164 846 €	1 435 m²

Travaux réalisés

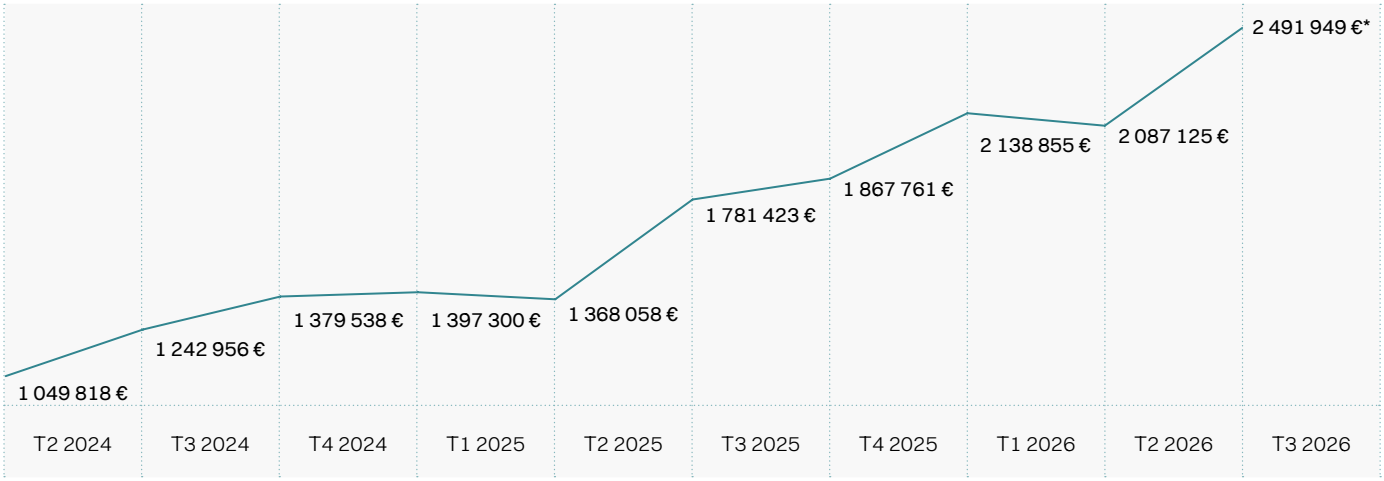
TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS :
83 562 €

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

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

Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés



* inclut 120 000 € de compléments de loyers réglés d'avance par le vendeur de l'immeuble de Murcia C.Peru, conformément à l'acte de vente.

Top 5 des locataires

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

EN % DE LOYERS

1 BBVA **18,43 %**	2 PIERRE & VACANCES **10,16 %**	3 GE HEALTHCARE **9,47 %**
4 BASIC FIT **9,31 %**	5 ENDESA **9,18 %**	


CITYPARK


GRENADE


VALLADOLID

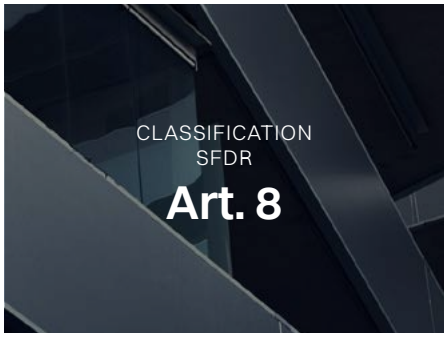
L'investissement dans des parts de la SCPI Elialys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances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

Actualités ESG

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

- **Audit énergétique :** un audit énergétique a été réalisé cet été sur la plateforme de fruits et légumes de Torres Vedras (Portugal). Le site produit déjà environ un tiers de sa consommation grâce à une centrale photovoltaïque (environ 450 kWc). Son éclairage est majoritairement en LED, et son enveloppe offre de bonnes propriétés isolantes. Cet audit nous permet dès à présent de cibler les prochains leviers d'amélioration, en particulier la modernisation des installations de froid, premier poste de consommation du site, vers des solutions plus sobres et plus respectueuses de l'environnement.
- **Intégration des nouveaux actifs :** les cinq actifs récemment entrés dans le patrimoine d'Elialys, à Lisbonne et à Porto, bénéficient dès leur acquisition de notre démarche ESG. Un premier dialogue a été engagé avec chacun des locataires afin de partager nos objectifs et de recueillir les données nécessaires au suivi de leur performance. Le property manager en charge de ces immeubles a été sensibilisé aux enjeux ESG, et une feuille de route a d'ores et déjà été définie pour améliorer leur performance environnementale à partir de 2027.





Veuillez retrouver toute l'actualité ISR de la SCPI Elialys dans le **Rapport d'Investissement Socialement Responsable de 2025**:

Cliquez ici pour retrouver notre rapport:
https://www.advenis-reim.com/document/elialys-rapport-isr-2025/



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.

Portail-SCPI.fr Fortuny

Conditions de souscription et de retrait des parts

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

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

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

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.

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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiche d'identité

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





SCPI Elialys

Vie de votre SCPI

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 19 mai 2026 sur convocation de la société de gestion.

Les résolutions ordinaires ont été mises aux voix et toutes adoptées à cette occasion.

L'assemblée générale extraordinaire, sur seconde convocation, s'est tenue le 10 juin 2026, les résolutions extraordinaires ont toutes été adoptées.

Retrouvez-les dans votre rapport annuel disponible ici.



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