

**SCPI  
Elialys**

**Rapport annuel**

2024



## Le mot du Directeur Général

La situation économique de la zone ibérique reste très positive en 2024 reflétée notamment par la croissance du PIB espagnol qui culmine à 3,2 % (source Eurostat) en tête des principaux pays européens grâce à une demande intérieure forte, une bonne tenue du marché de l'emploi et d'excellents retours sur le tourisme.

Du point de vue du marché immobilier, les taux d'intérêts assez bas comparativement aux autres pays européens, environ 3 % à fin 2024 pour le ESP benchmark 10 ans et environ 2,8 % pour le PRT Benchmark 10 ans, attirent les investisseurs étrangers ce qui se traduit par une progression de plus de 20 % des volumes de transaction par rapport à 2023 avec un montant échangé de plus de 14 Mds€, ce qui représente un des meilleurs millésimes depuis 15 ans.

Cette situation privilégiée que connaît la zone ibérique, profite à plein à la SCPI Elialys avec une collecte nette 2024 de près de 16,5 millions d'euros et un montant d'investissements de l'ordre de près de 30 millions d'euros, un TOF<sup>(1)</sup> de très bonne tenue de 97,27 % en 2024, une progression du taux de distribution brut<sup>(2)</sup> et une valeur de patrimoine qui continue de s'apprécier.

Nous continuerons en 2025 de profiter du contexte ibérique favorable pour poursuivre la diversification géographique et sectorielle de la SCPI Elialys que nous avons entamé avec notre entrée au Portugal et la réalisation d'investissements dans le domaine de la santé, de l'hôtellerie et du light industriel.



**Jean-François Chaury**  
Directeur Général  
d'Advenis REIM



## Le mot du Gérant

Chers associés,

Au cours de l'année 2024, le secteur immobilier européen a connu une augmentation des volumes de transaction pour atteindre 154,4Mds€ (+18% par rapport à 2023, Source: CBRE Research) due notamment à un regain de confiance des investisseurs et aux baisses de taux directeurs successives opérées par la Banque Centrale Européenne. Ces chiffres, bien qu'encourageants, sont le reflet d'une reprise à deux vitesses entre les différents pays européens. Les économies espagnoles et portugaises, ont largement tiré la performance vers le haut, en réalisant une croissance du PIB nettement supérieure à la moyenne de la zone euro. Ces chiffres et perspectives confortent ainsi la stratégie d'investissement mise en place par votre SCPI Elialys sur l'Espagne ainsi que l'entrée récente sur le marché portugais. Ces performances se sont traduites dans la collecte nette de votre véhicule, qui a été en constante croissance au cours de l'année écoulée, s'établissant ainsi à 16,45M€ en fin d'année et portant le nombre de parts à 96 769 et la capitalisation\* à 96 769 000€ au 31 décembre 2024.

Votre SCPI a su profiter de cette collecte pour entamer une diversification de son patrimoine, tant d'un point de vue typologique que géographique. Un premier immeuble de bureaux a été acquis, pour un volume de 3,85M€ hors droits (HD) en début d'année à Barcelone, au sein du Citypark Cornellá. Elialys possédait déjà trois immeubles dans le Citypark et a saisi l'opportunité de s'y renforcer en profitant d'un taux de rentabilité très attractif (non garanti). Au cours du 2ème trimestre, la SCPI a acquis un hôtel situé à Grenade, pour un montant de 12,6M€ HD, amorçant ainsi sa diversification typologique. Les deux investissements réalisés au 4ème trimestre ont porté sur des actifs au Portugal, poursuivant ainsi non seulement la diversification géographique mais aussi typologique en acquérant un immeuble Logistique/Industriel pour un volume de 5,25M€ HD et un immeuble loué à une clinique en centre-ville de Porto pour un montant de 3,2M€ HD.

Ces acquisitions ainsi que la bonne gestion des actifs déjà en portefeuille, ont permis d'améliorer le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> annuel de +0,82%, pour atteindre 97,27% sur 2024 et d'améliorer significativement la durée moyenne des baux restants à courir<sup>(1)</sup> à 7,52 ans en fin d'année 2024 (+28,5% par rapport au 31/12/2023).

Ces indicateurs en progression permettent de réaliser un résultat distribuable en hausse par rapport à l'année 2023. En conséquence, nous avons décidé de proposer une augmentation de la distribution brute<sup>(2)</sup> d'Elialys à 57,14€ pour une part en pleine jouissance sur l'année 2024 (en progression de +2,88% par rapport à 2023).

Portée par la croissance économique sur la péninsule ibérique, une croissance des indicateurs locatifs de votre SCPI ainsi que les investissements de l'année, acquis à des prix attractifs, la valeur hors droits de votre portefeuille a augmenté de 6,19% par rapport à la valeur au 31 décembre 2023 ou la valeur d'acquisition hors droits pour les actifs acquis en 2024. La valeur de réalisation<sup>(1)</sup> s'établit ainsi à 890,78€ (+4,04% par rapport à 2023) et la valeur de reconstitution<sup>(1)</sup> s'établit quant à elle à 1081,66€ (+5,42% par rapport à 2023), ce qui vient confirmer le bon positionnement des actifs du portefeuille.

Forts de notre expertise sur l'immobilier en Europe du Sud et confortés quant à l'attractivité de ces pays, portée par leur croissance, nous sommes confiants sur notre capacité à investir efficacement la collecte à venir et continuer d'améliorer les indicateurs locatifs du patrimoine et ainsi maintenir une distribution compétitive dans les années à venir (non garanti).

Chers associés, vous trouverez dans ce rapport l'ensemble des éléments-clés expliquant les résultats 2024 de la SCPI Elialys. Nous vous en souhaitons bonne lecture et vous remercions, au nom de toute l'équipe d'Advenis Real Estate Investment Management (REIM), pour votre confiance.



**Clément Jaffrain**  
Gérant de la  
SCPI Elialys



<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers par le montant total des loyers facturables pour la période considérée.

En 2023, ce taux était de 96,45%, 92,49% en 2022, 87,38 % en 2021 et; 94,34 % en 2020.

<sup>(2)</sup> 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 au 1er janvier de l'année concernée, soit 1 000 €. En 2023, ce taux était de 5,55 %, en 2022 de 5,39% et en 2021 de 5,01%.

<sup>(1)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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

# Sommaire



PARTIE 1  
Page 4

## Elialys en bref



PARTIE 2  
Page 8

## Le marché immobilier espagnol en 2024



PARTIE 3  
Page 13

## Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2024



PARTIE 4  
Page 33

## Rapport d'investissement socialement responsable



PARTIE 5  
Page 42

## Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 6  
Page 44

## Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 7  
Page 55

## Rapports du Commissaire aux comptes



PARTIE 8  
Page 60

## Projet de résolutions



PARTIE 9  
Page 62

## Glossaire

PARTIE  
1

# Elialys en bref

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

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

### Société de Gestion

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

### Conseil d'administration

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

### Direction Générale

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

### Expert externe en évaluation de la SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION  
50 cour de l'Île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt

### Dépositaire de la SCPI

Caceis Bank  
89-91 rue Gabriel Peri  
92120 MONTRouGE

### Commissaires aux comptes de la SCPI

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT  
Société immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 672 006 483  
63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

### Conseil de surveillance de la SCPI

#### Présidente

Madame Florence BEDET

#### Vice-Présidente

Madame Anne BARRAND-D'HUMIERES

#### Autres membres du conseil (par ordre alphabétique)

Monsieur Xavier ANDRE,  
Monsieur Xavier BONNEFOY,  
Monsieur Alain COGNARD,  
Monsieur Thierry GONTARD,  
Monsieur Axel ROTIER,  
M2L CAPITAL, représentée par Monsieur David GIRAUD,  
SCI 3JCA, représentée par  
Monsieur Jean-Jacques VIGOUROUX.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## LES FAITS MARQUANTS 2024 / Chiffres clés au 31/12/2024



**16 447 962 €**

Collecte 2024 nette des retraits



**1 926**

Associés



**77 415 200 €**

Capital social<sup>(\*)</sup>



**96 769**

Parts



**96 769 000 €**

Capitalisation<sup>(\*)</sup>

**4**

Nouvelles acquisitions  
au cours de l'année 2024

**11**

Immeubles  
au patrimoine

**5,71 %**  
Taux de distribution 2024 <sup>(1)</sup>

**4,80 %**  
Taux de distribution net  
de fiscalité étrangère  
2024 <sup>(2)</sup>

**3,99 %**  
Taux de Rendement Interne (TRI)  
sur 5 ans <sup>(3)</sup>

**97,27 %**  
Taux d'occupation  
financier 2024 <sup>(4)</sup>

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

<sup>(1)</sup> Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription. En 2023, ce taux était de 5,55 %, en 2022 de 5,39 % et en 2021 de 5,01 %.

<sup>(2)</sup> Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division entre le dividende net, après fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

<sup>(3)</sup> Taux de rendement interne indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (5 ans ici : calcul sur une période cohérente avec l'existence réelle des flux financiers) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait (hors cessions de parts conclues de gré à gré).

<sup>(4)</sup> Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers par le montant total des loyers facturables pour la période considérée. En 2023, ce taux était de 96,45 %, 92,49 % en 2022, 87,38 % en 2021 et 94,34 % en 2020.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.



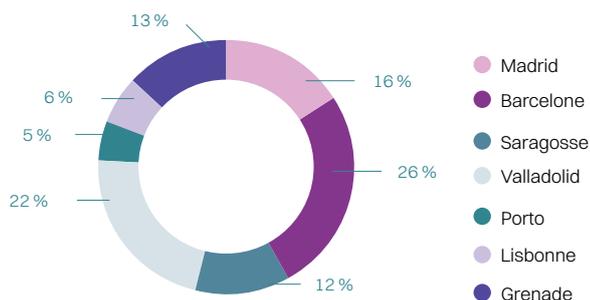
## PATRIMOINE AU 31/12/2024

**9** ACTIFS EN ESPAGNE

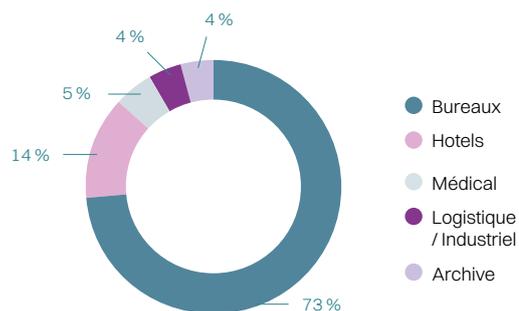
**2** ACTIFS AU PORTUGAL



Répartition du patrimoine par ville  
En valeur vénale <sup>(1)</sup>



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs  
En valeur vénale <sup>(1)</sup>



PARTIE

2

# Le marché immobilier Ibérique en 2024

Barcelone

## POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER IBERIQUE EN 2024

L'analyse produite appartient à la société de gestion et repose sur ses hypothèses. Les informations diffusées dans cette partie 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.

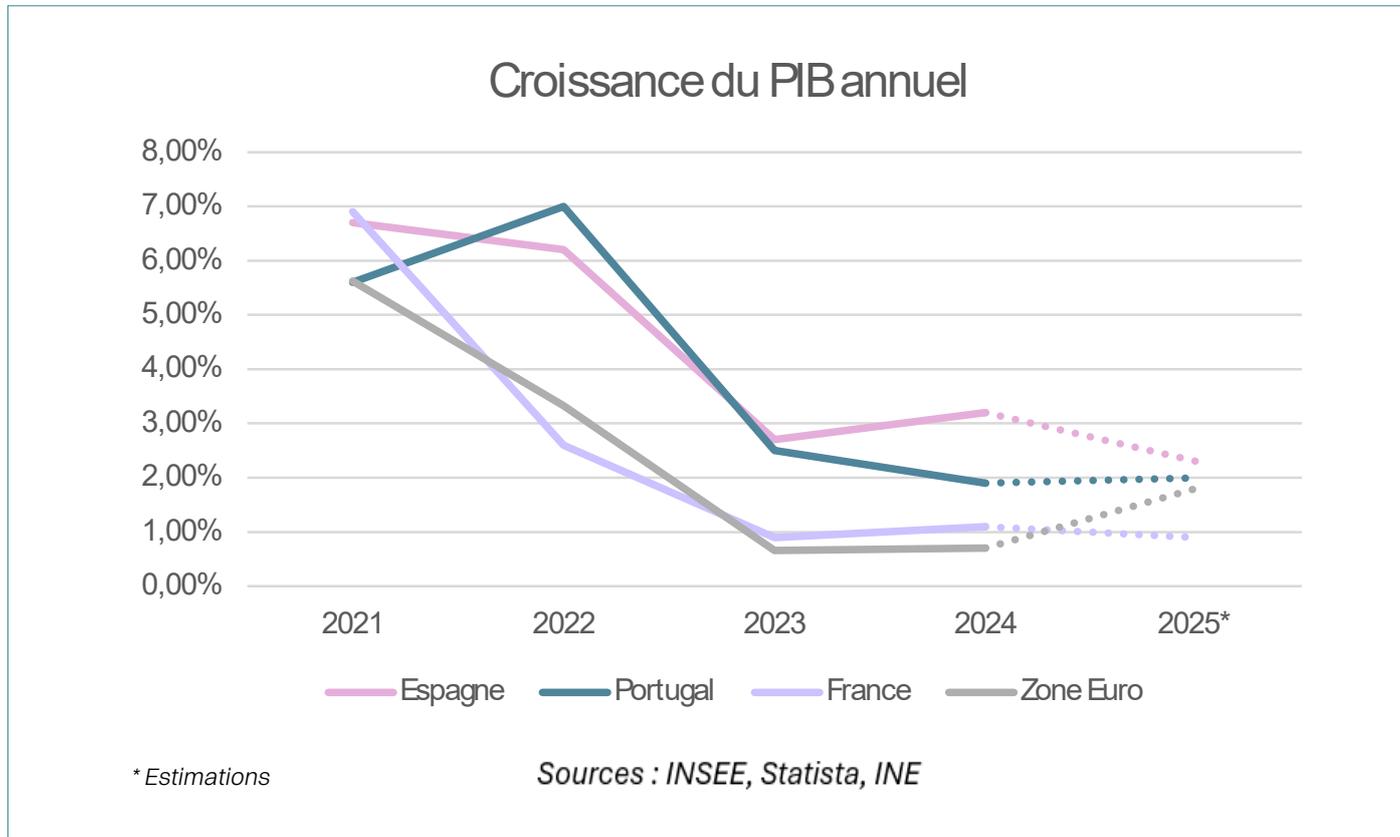
### Une reprise économique contrastée en Europe : l'Espagne et le Portugal en tête de la croissance

En 2024, la croissance du PIB de la zone Euro est restée sur des niveaux comparables à l'année dernière, pour s'établir à +0,7%, traduisant une reprise à deux vitesses entre les différents pays européens. L'Espagne et le Portugal confirment quant à eux leur reprise économique amorcée après les turbulences des années précédentes, grâce notamment à un tourisme soutenu, des exportations en hausse et une démographie positive.

Côté espagnol, la croissance du PIB est la plus forte de la zone euro, pour s'établir à +3,2%, portée par l'essor du secteur tertiaire (notamment le tourisme d'affaires et de loisirs), le soutien budgétaire européen, les exportations en nette hausse et une démographie dynamique. Le chômage quant à lui est retombé autour de 11%, loin des pics historiques de la dernière décennie.

Au Portugal, la croissance reste ferme, soutenue par une politique budgétaire relativement favorable et l'arrivée croissante d'investisseurs internationaux. La croissance du PIB 2024 s'établit à +1,9% grâce à la résilience du commerce extérieur et la croissance du secteur touristique.

Dans les deux pays, la baisse progressive de l'inflation énergétique, notamment due à de nombreux investissements dans les infrastructures de production d'énergie renouvelable, et la stabilisation des taux directeurs de la BCE ont profité à la croissance et devraient continuer de stimuler la consommation et l'investissement sur l'année à venir.



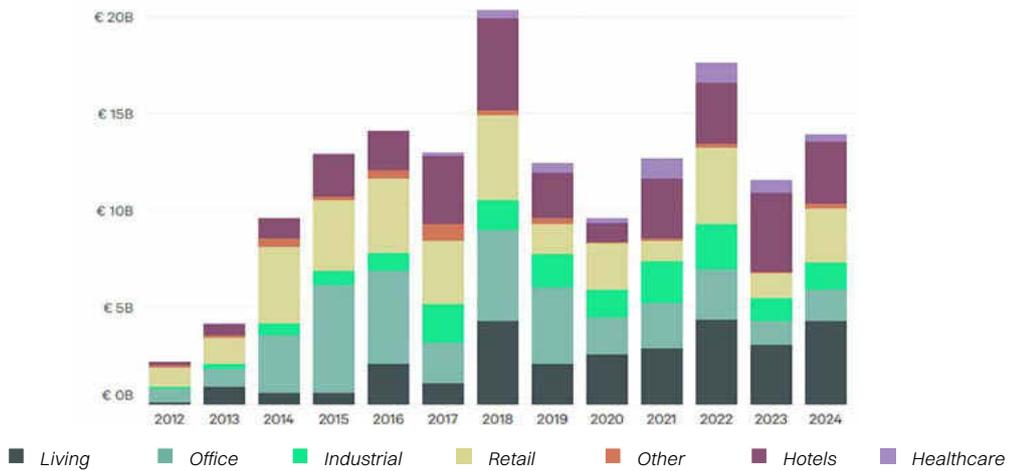
Source : Datasmacro.com et PWC

**Un marché immobilier dynamique : croissance des investissements en Espagne et au Portugal**

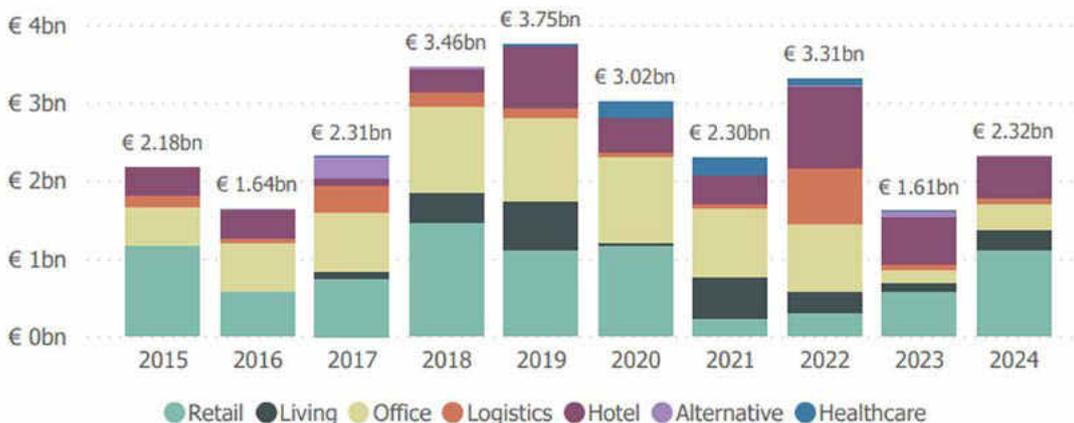
En Espagne, le volume total des investissements immobiliers a atteint 14 milliards d'euros, marquant une hausse de 20 % par rapport à 2023 et dépassant la moyenne des cinq dernières années, qui s'établit autour de 12 milliards d'euros. Cette augmentation des transactions reflète un regain d'intérêt, notamment dans les segments de l'hôtellerie avec un total de 3,2 milliards d'euros investis et des commerces avec 2,8 milliards d'euros d'investis, en hausse de 121 % (principalement grâce à des opérations d'envergure sur des portefeuilles). Le secteur des bureaux a quant à lui enregistré un volume de 1,6 milliard d'euros, représentant 11 % du total des transactions, tandis que l'immobilier logistique a cumulé 1,4 milliard d'euros (10 % du total).

Au Portugal, le marché a enregistré un volume d'investissement de 2,3 milliards d'euros, représentant une hausse de 44 % par rapport à l'année précédente. Cette croissance a été particulièrement marquée au quatrième trimestre, qui a totalisé 1,3 milliard d'euros, soit une progression de 114 % par rapport à la même période de 2023 et 262 % par rapport au trimestre précédent. Le marché reste dominé par le secteur des commerces qui cumule plus de la moitié des investissements réalisés en 2024, atteignant environ 1,1 milliard d'euros. Le secteur de l'hôtellerie reste également un des secteurs d'investissement privilégié, atteignant 500 millions d'euros, soit environ 22% des investissements 2024, principalement porté par les hôtels de tourisme dans la région de Lisbonne. La typologie bureau représente quant à elle environ 14% du montant total investi sur l'année.

Typologie des investissements en Espagne



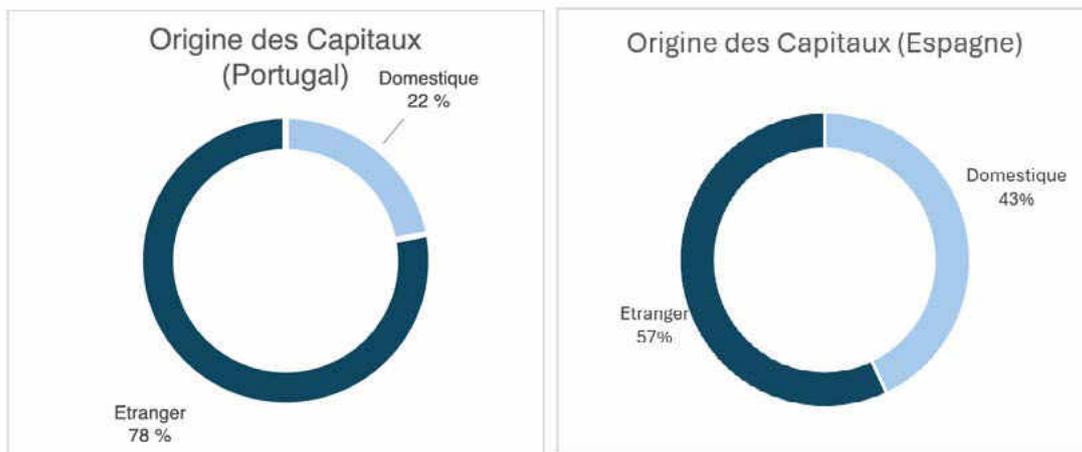
Typologie des investissements au Portugal



Source : CBRE Research

### Origine des capitaux : prédominance des capitaux étrangers au Portugal, essor domestique en Espagne

Au Portugal, les investissements restent largement dominés par les capitaux étrangers et se focalisent principalement sur la région de Lisbonne et quelques destinations touristiques sur la côte. En Espagne, bien que les capitaux étrangers représentent une part importante, les investissements domestiques ont considérablement augmenté et représentent environ 43% des volumes. En termes de localisation, la région de Madrid est le premier pôle d'investissement, concentrant 31 % des volumes, notamment en bureaux et en commerce. Barcelone et la Catalogne représentent environ 16 % du marché, bénéficiant d'un attrait croissant pour les actifs commerciaux et logistiques.

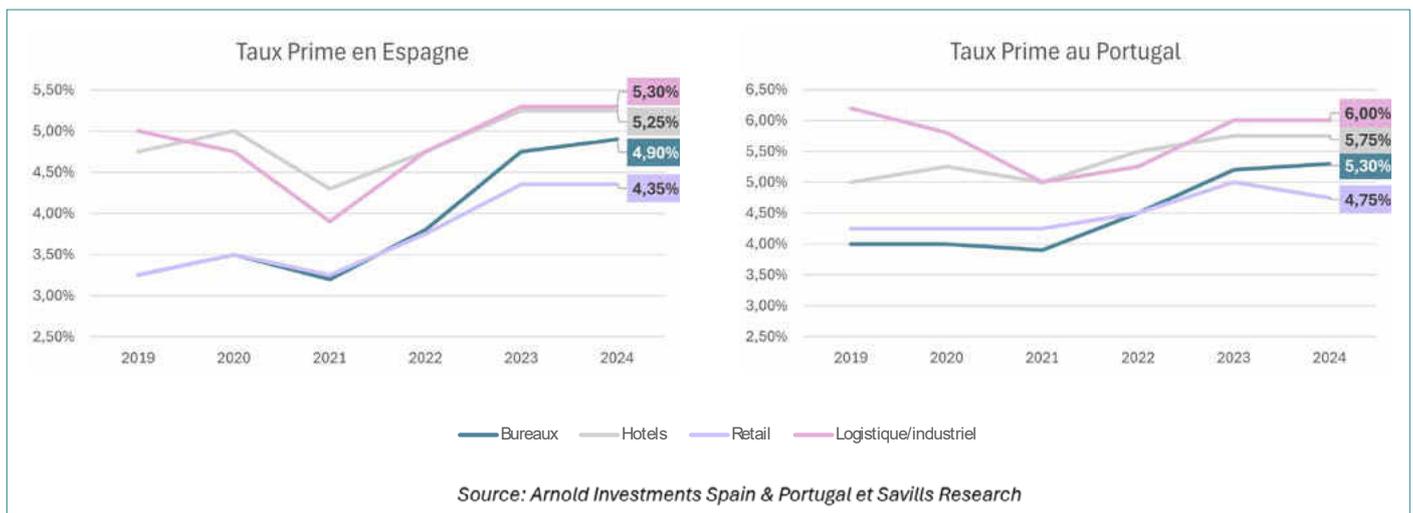


Source : CBRE Research

### Marchés locatifs : stabilisation des rendements et hausse des loyers en Espagne et au Portugal

Sur le plan locatif, la dynamique de l'Espagne reflète des taux de rendements désormais stabilisés sur plusieurs segments. Les taux prime sur les typologies hôtelière, commerce et Logistique/industriels se maintiennent aux niveaux de 2023 et seul le taux prime des bureaux augmente légèrement (+15 bps). Cette légère décompression est notamment due aux hausses de loyer sur le secteur de bureau et notamment sous l'effet du rattrapage par Barcelone des loyers madrilènes, en approchant les 30€/m<sup>2</sup> mensuels moyens en 2024 pour des bureaux en centre-ville.

Au Portugal, les rendements prime dans le secteur des bureaux et de l'hôtellerie demeurent attractifs, comparativement à d'autres marchés européens plus matures. Les loyers de bureaux au Portugal et particulièrement à Lisbonne, déjà sur une trajectoire de hausse ces dernières années, continuent d'augmenter, stimulés par l'arrivée de multinationales qui installent ou élargissent leurs implantations. Les taux primes en retail quant à eux ont diminué de 25 bps pour s'établir à 4,75%, portés notamment par la hausse de volume de transaction observée en 2024, une hausse de la demande des investisseurs, résultant en une hausse de prix.



Source: Arnold Investments Spain & Portugal et Savills Research

## Perspectives 2025

D'un point de vue macroéconomique, l'Espagne et le Portugal devraient poursuivre leur croissance en 2025, bien qu'à un rythme possiblement modéré par rapport à 2024, tout en restant au-dessus de la moyenne de la zone euro. L'activité immobilière, quant à elle, devrait conserver son attractivité.

En Espagne, la poursuite de l'afflux d'investisseurs internationaux, le dynamisme du secteur touristique et du commerce constituent des moteurs solides. Les valorisations d'actifs pourraient poursuivre leur tendance haussière en 2025, stimulés par une demande locative soutenue.

Au Portugal, l'essor des bureaux et la bonne tenue de l'hôtellerie (en particulier dans les zones les plus touristiques) demeurent les principaux relais de croissance. La compression progressive des taux de rendement, déjà perceptible sur certains produits, continuerait de s'accompagner d'une progression mesurée des loyers.

La vigilance reste toutefois de mise quant à l'évolution des conditions monétaires et à d'éventuelles incertitudes politiques au sein de l'Union européenne. Dans l'ensemble, les deux marchés ibériques devraient maintenir leur attractivité et constituer des territoires stratégiques pour les investisseurs cherchant à se positionner sur des segments tertiaires dynamiques et résilients, confortant ainsi la stratégie de votre SCPI Elialys sur les marchés ibériques et la diversification géographique et typologique amorcée par le fonds.

*Sources : Banque Centrale Européenne, INSEE, Instituto Nacional de Estadística (INE), Savills Research, CBRE Research, Arnold Investments Research, BNP Research, PWC Real Estate Research*

PARTIE  
3

# Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2024

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### Informations sur le capital

Au cours de l'exercice 2024, 20 287 parts ont été collectées par 643 associés, soit une collecte brute de 20 287 000€. Cette collecte a permis de compenser 4 333 retraits. Compte tenu de ces retraits de parts effectués, la collecte nette atteint 16 447 962€ pour 15 954 parts nouvelles portant le montant total de la capitalisation<sup>(\*)</sup> de la SCPI au 31/12/2024 à 96 769 000€.

Au 31 décembre 2024, le capital social est de 77 415 200€ pour 1 926 associés détenant un total de 96 769 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits par les associés diminué des retraits (en €)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre (en €)
2019	12 644 000	15 744 072	15 805	165	1 000
2020	17 167 200	21 398 072	21 459	352	1 000
2021	26 502 400	33 067 072	33 128	596	1 000
2022	43 017 600	53 729 198	53 772	1 005	1 000
2023	64 652 000	80 810 844	80 815	1 487	1 000
2024	77 415 200	97 258 806	96 769	1 926	1 000

### Évolution du prix de la part

	2024	2023	2022
Prix de souscription au 31/12 <sup>(1)</sup>	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix moyen de la part sur l'année	1 000 €	1 000 €	1 000 €

Le prix de souscription se décompose comme suit :

**Valeur nominale** : 800,00 €

**Prime d'émission** : 200,00 €

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

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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

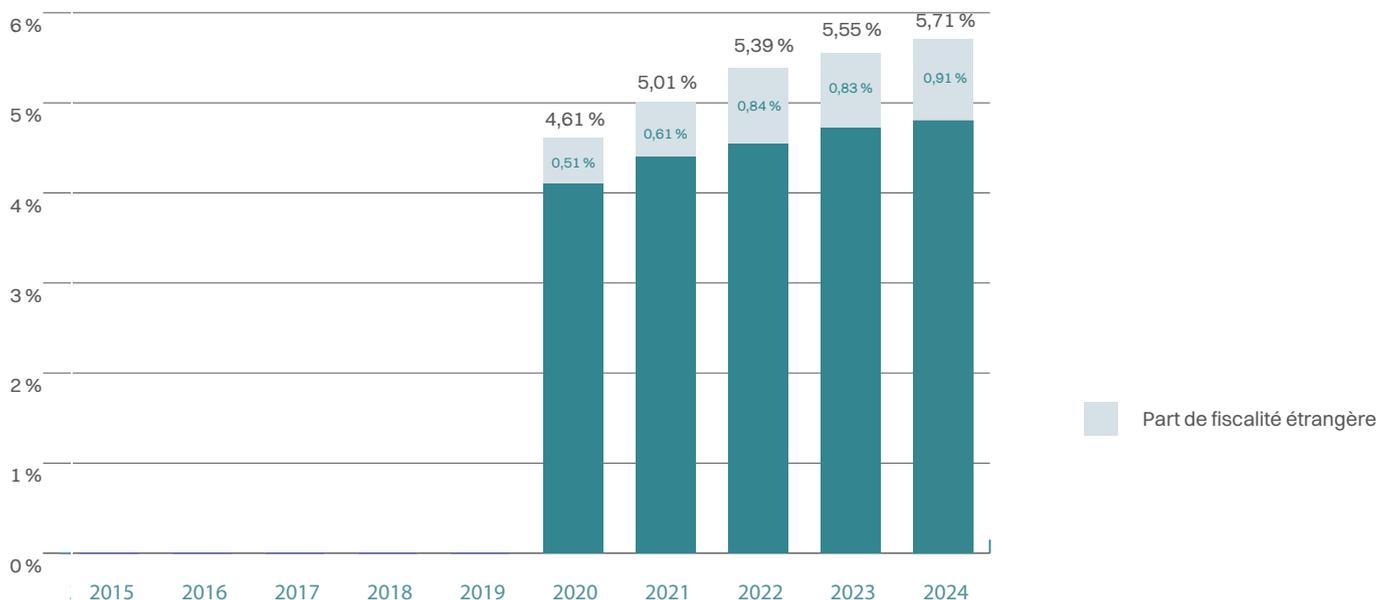
Le nouveau prix de souscription au 01/01/2025 est de 200 € par part (nouvelle valeur de retrait : 177,20 €). Voir ici pour plus d'information.

## PERFORMANCES

### Taux de distribution <sup>(\*)</sup> (pour une part en jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année N)

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Prix de souscription au 31/12	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Dividendes brut <sup>(*)</sup> (avant prélèvements et fiscalité) par part versé au titre de l'année	57,14 €	55,51 €	53,87 €	50,12 €	46,13 €	0 €
Dont montant par part de la fiscalité étrangère <sup>(1)</sup>	9,13 €	8,34 €	8,37 €	6,12 €	5,13 €	0 €
Taux de distribution <sup>(*)</sup>	5,71 %	5,55 %	5,39 %	5,01 %	4,61 %	0 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(*)</sup>	4,80 %	4,72 %	4,55 %	4,40 %	4,10 %	0 %
Report à nouveau <sup>(*)</sup> cumulé par part au 31/12	0,71 €	0,95 €	1,56 €	1,48 €	2,14 €	-4,78 €

### Évolution du taux de distribution <sup>(\*)</sup>



<sup>(1)</sup> après prélèvements d'impôts dans le pays de situation de l'immeuble et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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

## Évolution du marché des parts

Le prix de retrait, égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises, s'élève à 886 € la part.

La SCPI a enregistré 54 demandes de retrait en 2024 portant sur un total de 4 333 parts ce qui représente 5,36 % du nombre total de parts au 01/01/2024.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai d'exécution moyen des retraits (par demande) (en mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (euros HT)
2019	0	0,00 %	0	0	0
2020	0	0,00 %	0	0	0
2021	0	0,00 %	0	0	0
2022	159	0,48 %	0	1	0
2023	339	0,63 %	0	1	0
2024	4 333	5,36 %	0	1	0

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à la valeur de retrait renseignée ci-dessous et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion.

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

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

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

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. Advenis REIM perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme compte tenu de la nature immobilière du sous-jacent. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée (9 ans) est susceptible de pénaliser l'investisseur qui cède ses parts.

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes. Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande de retrait. Néanmoins, ces demandes sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est plutôt de l'ordre de quinze (15) jours.

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

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

## PATRIMOINE

Au 31/12/2024, la SCPI Elialys détient 11 immeubles pour une surface de 51 239 m<sup>2</sup>. Ce patrimoine est détenu soit en direct (31,34%) soit via des sociétés civiles immobilières (68,66%).

### Acquisitions

La SCPI Elialys a procédé à l'acquisition de 4 nouveaux immeubles au cours de l'exercice 2024, pour un montant de 24,9M€ millions d'euros hors droits. Ces acquisitions ont été faites en cohérence avec la politique d'investissement et soit en direct par la SCPI Elialys soit en indirect via la SCI SIM 2.

Société détentrice	Adresse	Type de surface	Date d'acquisition	Surface acquise	Prix hors frais, hors taxes et hors droits
SCI SIM 2	Citypark Cornellà - Paris F- Barcelona, Espagne	Bureaux	mars-24	2 809 m <sup>2</sup>	3 850 000 €
SCPI Elialys	Granada - Avenida de Pulianas 10, Espagne	Hôtel	juin-24	8 956 m <sup>2</sup>	12 600 000 €
SCPI Elialys	Torres Vedras - Estrada Nacional 8, Portugal	Logistique / Industriel	oct-24	12 010 m <sup>2</sup>	5 250 000 €
SCPI Elialys	Porto - Rua do Dr. Carlos Cal Brandão 48, Portugal	Medical	oct-24	1 100 m <sup>2</sup>	3 200 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>24 875 m<sup>2</sup></b>	<b>24 900 000 €</b>

### Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024.

### Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine est constitué comme suit:

Zone géographique	Bureaux	Archives	Commerces	Logistique/Industriel	Medical	Hotel
Espagne	72,84%	3,86%	0,00%	0,00%	0,00%	13,24%
Portugal	0,34%	0,00%	0,04%	5,33%	4,35%	0,00%
Italie	-	-	-	-	-	-
Autres pays d'Europe	-	-	-	-	-	-

## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Le patrimoine de la SCPI Elialys est composé de 51 239 m<sup>2</sup> qui sont loués principalement à de grandes entreprises internationales ou des entreprises espagnoles et portugaises de taille moyenne.

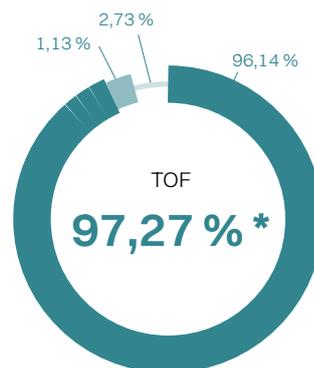
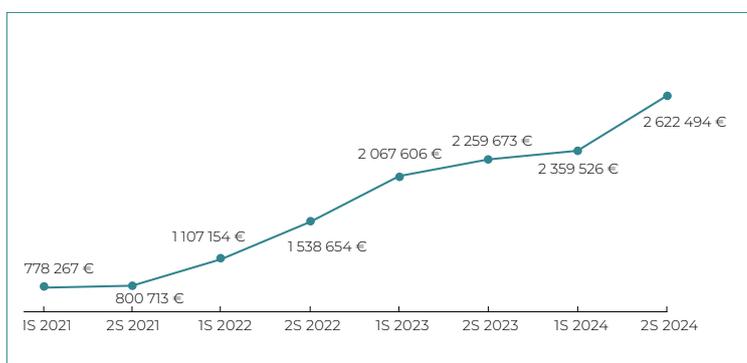
### Taux d'occupation

Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation financier (TOF)<sup>(\*)</sup> annuel est de 97,27 %.

	2024	2023
Surfaces louées	49 047 m <sup>2</sup>	25 887 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes	2 192 m <sup>2</sup>	478 m <sup>2</sup>
Surfaces totales	51 239 m <sup>2</sup>	26 365 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier ou TOF <sup>(*)</sup> 1 <sup>er</sup> trimestre	96,81 %	93,79 %
TOF <sup>(*)</sup> 2 <sup>ème</sup> trimestre	97,32 %	95,07 %
TOF <sup>(*)</sup> 3 <sup>ème</sup> trimestre	97,29 %	98,14 %
TOF <sup>(*)</sup> 4 <sup>ème</sup> trimestre	97,53 %	98,17 %
<b>Taux d'occupation financier ou TOF <sup>(*)</sup> annuel</b>	<b>97,27 %</b>	<b>96,45 %</b>

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié en 2022 et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).

### Recettes locatives (Montant HT des loyers encaissés)



- LOCAUX OCCUPÉS : 96,14 %
- LOCAUX OCCUPÉS SOUS FRANCHISE OU MIS À DISPOSITION D'UN FUTUR LOCATAIRE : 1,13 %
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (INTÉGRÉS AU TOF SOUS CONDITIONS) : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RECHERCHE DE LOCATAIRES : 2,73 %

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

<sup>(\*)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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

## Impayés

Au 31 décembre 2024, la SCPI Elialys clôture l'année 2024 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 99,98 % .  
Les sommes restant impayées sont telles que ci-dessous :

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Montant impayé	Commentaire
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	Bureaux	122 m <sup>2</sup>	20 424 €	1 612 €	Retard de paiement recouvré en 2025
	<b>TOTAL</b>	<b>122 m<sup>2</sup></b>	<b>20 424 €</b>	<b>1 612 €</b>	

## Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restants à courir <sup>(1)</sup> traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus potentiels dans le temps. Elle est de 7,52 ans au 31/12/2024.

	2024	2023	2022
Durée moyenne des baux restants à courir	7,52 ans	5,85 ans	6,20 ans

## Répartition des risques locatifs

Les 11 immeubles de la SCPI Elialys sont loués à 38 locataires au total. Les 10 plus gros locataires représentent 87,72 % des loyers (contre 90,28 % en 2023).

Locataires	Surface	Loyer annuel	Proportion
BBVA	5 092 m <sup>2</sup>	1 628 039 €	24,09%
Pierre&Vacances	8 956 m <sup>2</sup>	929 976 €	13,76%
GE Healthcare	4 430 m <sup>2</sup>	865 677 €	12,81%
Endesa	5 433 m <sup>2</sup>	816 720 €	12,08%
Kantar	3 850 m <sup>2</sup>	496 315 €	7,34%
Luis Vicente	12 010 m <sup>2</sup>	480 000 €	7,10%
Clinica Praxis	1 100 m <sup>2</sup>	280 000 €	4,14%
Sistemas D'organitzacio	1 413 m <sup>2</sup>	174 125 €	2,58%
Regus	1 058 m <sup>2</sup>	152 400 €	2,25%
Thermo Fisher	626 m <sup>2</sup>	106 364 €	1,57%
<b>TOTAL</b>	<b>40 118 m<sup>2</sup></b>	<b>5 929 615 €</b>	<b>87,72%</b>

Les locataires de la SCPI Elialys bénéficient d'un bon rating auprès des principales agences de notation et d'une notation CREFO <sup>(1)</sup> moyenne de 160,9 et donc d'une faible probabilité de défaut (0,06% en moyenne). La majorité d'entre eux a une situation comprise dans le premier compartiment des différentes sociétés d'analyse.

## Répartition du risque financier

Standard & Poor's	AAA-BBB	BBB-BB+	BB+-BB	BB-B+	B+-B-	>=B-	NON DISPONIBLE ET PARTICULIERS (PARKINGS)
Commerzbank	1,0 - 2,4	2,4 - 3,0	3,0 - 3,4	3,4 4,0	4,0 - 4,8	>= 4,8	
Deutsche Bank	iAAA-iBBB	iBBB-iBB+	iBB+-iBB-	iBB--iB+	iB+-iB-	>=iB-	
Creditreform	100-204	205-235	236-278	279-297	298-350	351-600	
Postbank	pAAA-pBBB+	pBBB+-pBBB-	pBBB--pBB	pBB--pB+	pB+-pB	>=pB-	
Nombre de locataires	22	7	0	3	1	1	

<sup>(1)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Locaux vacants

Deux sites comprennent des surfaces vacantes pour un total de 2 192 m<sup>2</sup> et un loyer additionnel potentiel de 297 607 €.

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer potentiel annuel HT HC
Calle Gobelos 35 - Madrid	Bureaux et Parkings	956 m <sup>2</sup> et 13 Parkings	132 362 €
CityPark Cornella - Bruxelles - Barcelone	Bureaux et Parkings	260 m <sup>2</sup> et 6 Parkings	35 400 €
CityPark Cornella - Atenas - Barcelone	Bureaux et Parking	106m <sup>2</sup> et 1 Parking	12 987 €
CityPark Cornella - Londres - Barcelone	Bureaux et Parking	172 m <sup>2</sup> et 1 Parking	20 568 €
CityPark Cornella - Paris F - Barcelone*	Bureaux	698 m <sup>2</sup>	96 290 €
	<b>TOTAL</b>	<b>2 192 m<sup>2</sup></b>	<b>297 607 €</b>

## Congés

Cinq congés ont été reçus en 2024 pour une surface totale de 432m<sup>2</sup> et représentant un loyer annuel de 109 912€.

Adresse	Locataire	Type de surface	"Surface en m <sup>2</sup> "	"Loyer annuel en €"	Date de départ
CityPark Cornella - Atenas - Barcelone	Meiko Clean Solutions	Bureaux	92 m <sup>2</sup>	14 087 €	31/05/2024
CityPark Cornella - Bruxelles - Barcelone	Central Cash	Bureaux	147 m <sup>2</sup>	19 922 €	31/05/2024
CityPark Cornella - Atenas - Barcelone	Mytra	Bureaux	106 m <sup>2</sup>	14 363 €	31/07/2024
CityPark Cornella - Bruxelles - Barcelone	Initmus	Bureaux	260 m <sup>2</sup>	35 734 €	14/12/2024
CityPark Cornella - Londres - Barcelone	ECUTECH	Bureaux	172 m <sup>2</sup>	23 556 €	14/11/2024
CityPark Cornella - Bruxelles - Barcelone	ECUTECH	Parkings	2 places	2 250 €	14/11/2024
		<b>TOTAL</b>	<b>432 m<sup>2</sup></b>	<b>109 912 €</b>	

## Locations (nouveaux baux, renouvellements)

### Relocations

Cinq nouveaux baux ont été signés en 2024.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date d'effet
CityPark Cornella - Bruxelles - Barcelone	Intimus	Bureaux	147 m <sup>2</sup>	17 640 €	15/10/2024
CityPark Cornella - Atenas - Barcelone	Central Cash	Bureaux	92 m <sup>2</sup>	10 488 €	01/06/2024
CityPark Cornella - Atenas - Barcelone	Wanhua	Panneau publicitaire	N/A	9 000 €	01/03/2024
CityPark Cornella - Paris F - Barcelone	Segula	Bureaux	425 m <sup>2</sup>	55 320 €	01/11/2024
CityPark Cornella - Paris F - Barcelone	Lyreco	Parkings	4 unités	4 800 €	01/11/2024
		<b>TOTAL</b>	<b>664 m<sup>2</sup></b>	<b>97 248 €</b>	

<sup>(1)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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

### Prolongations / Renouvellements

Cinq baux ont été prolongés au cours de l'année à Barcelone.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Ancien loyer annuel	Nouveau loyer annuel	Nouvelle date de fin
CityPark Cornella - Atenas - Barcelone	Meiko Clean Solutions	Bureaux	258 m <sup>2</sup>	38 081 €	38 081 €	31/05/2027
CityPark Cornella - Atenas - Barcelone	Nova Mont	Bureaux	166 m <sup>2</sup>	27 650 €	23 796 €	01/07/2028
CityPark Cornella - Brusselas - Barcelone	Anton Paar	Bureaux	131 m <sup>2</sup>	17 658 €	19 145 €	01/11/2034
CityPark Cornella - Atenas - Barcelone	Fujeribo	Bureaux	253 m <sup>2</sup>	42 431 €	43 068 €	01/09/2030
CityPark Cornella - Brusselas - Barcelone	Intimus	Bureaux	131 m <sup>2</sup>	15 650 €	15 732 €	01/11/2029
			<b>TOTAL</b>	<b>939 m<sup>2</sup></b>	<b>141 470 €</b>	<b>139 822 €</b>

### Travaux

751 947 euros de travaux ont été réalisés pour l'entretien des sites ou la réfection d'espaces locatifs sur l'ensemble du patrimoine d'Elialys en 2024.

Adresse	Détail des travaux	Montant HT
Granada - Avenida de Pulianas 10	Travaux de rénovation	323 194 €
Calle Gobelás 35 - Madrid	Intallation chauffage aérothermique	102 018 €
Calle Gobelás 35 - Madrid	Autres travaux (montant < 5 000€)	7 625 €
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	Certification BREEAM	5 623 €
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	Installation chargeurs pour véhicules électriques	5 462 €
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone	Rénovation système d'air conditionné	272 281 €
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone	Certification BREEAM	5 623 €
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Certification BREEAM	5 623 €
Citypark Cornellà - Barcelone	Rénovation Copropriété	10 969 €
Citypark Cornellà - Barcelone	Autres travaux (montant < 5 000€)	8 976 €
San Cugat - Camí de Can Calders 4 - Barcelone	Certification BREEAM	4 553 €
<b>TOTAL</b>		<b>751 947 €</b>

## RÉSULTATS FINANCIERS

### Résultat par part

Résultat <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
<b>PRODUITS</b>				
Recettes locatives brutes	15,31	16,85%	5,7	5,12%
Charges Facturées	0,00	0,00%	0,0	0,00%
Produits des participations contrôlées	41,80	46,00%	46,4	41,96%
Produits divers	28,44	31,30%	53,2	48,08%
Produits financiers	5,31	5,85%	5,4	4,84%
<b>TOTAL</b>	<b>90,86</b>	<b>100,00%</b>	<b>110,7</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>				
Rémunération de la société de gestion	1,67	1,84%	0,63	0,57%
Autres frais et rémunération	0,05	0,06%	0,10	0,09%
Commission de souscription	28,51	31,38%	52,65	47,58%
Frais d'acquisition	0,13	0,14%	0,63	0,57%
Charges locatives non récupérées				
Autres charges d'exploitation	2,96	3,26%	1,61	1,45%
Autres charges	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges Exceptionnelles	0,55	0,61%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>33,88</b>	<b>37,28%</b>	<b>55,62</b>	<b>50,26%</b>
Amortissements nets				
Provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0</b>		<b>0,00</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>33,88</b>	<b>37,28%</b>	<b>55,62</b>	<b>50,26%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>56,99</b>	<b>62,72%</b>	<b>55,04</b>	<b>49,74%</b>
Report à nouveau <sup>(*)</sup> par part en jouissance avant distribution	0,87	0,95%	1,42	1,29%
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT <sup>(*)</sup></b>	<b>57,14</b>	<b>62,89%</b>	<b>55,51</b>	<b>50,17%</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITE ETRANGERE<sup>(2)</sup></b>	<b>48,01</b>	<b>52,84%</b>	<b>47,17</b>	<b>42,63%</b>
Report à nouveau cumulé par part en jouissance post-distribution	0,71	0,79%	0,95	0,86%
Nombre de parts au 31 décembre	96 769		80 815	
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année N	81 113		59 285	

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

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

<sup>(3)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2024 en €	Montant par part en jouissance en 2024 en €	Taux de distribution <sup>(*)</sup> par part en jouissance 2024
Revenu immobilier	4 144 297	51,09 €	5,11%
Revenu financier	478 069	5,89 €	0,59%
<b>Résultat annuel de la SCPI (A)</b>	<b>4 622 366</b>	<b>56,99 €</b>	<b>5,70%</b>
<b>Report à nouveau antérieur (B)</b>	<b>56 194</b>	<b>0,69 €</b>	<b>0,07%</b>
<b>Reconstitution du report à nouveau <sup>(1)</sup> (C)</b>	<b>14 106</b>	<b>0,17 €</b>	<b>0,02%</b>
<b>Résultat distribuable (A+B+C)</b>	<b>4 692 666</b>	<b>57,85 €</b>	<b>5,79%</b>
<b>Distribution brute <sup>(*)</sup></b>	<b>4 634 787</b>	<b>57,14 €</b>	<b>5,71%</b>
Impôt étranger sur les Sociétés	740 572	9,13 €	0,91%
<b>Distribution nette de fiscalité étrangère <sup>(2)</sup></b>	<b>3 894 215</b>	<b>48,01 €</b>	<b>4,80%</b>
Report à nouveau <sup>(*)</sup> cumulé	57 879	0,71 €	0,07%

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

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

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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



## Tableau d'emploi des fonds

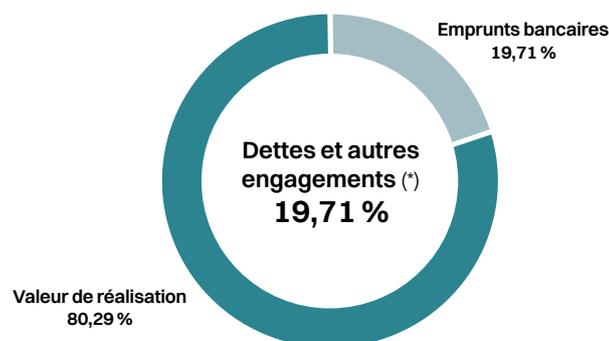
	Total cumulé au 31/12/2023 (en €)	Durant l'année 2024 (en €)	Total cumulé au 31/12/2024 (en €)
<b>Fonds collectés</b>	<b>80 810 844</b>	<b>16 447 962</b>	<b>97 258 806</b>
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ divers	0	0	0
<b>Fonds décaissés</b>	<b>78 530 172</b>	<b>30 792 152</b>	<b>109 322 324</b>
- commissions de souscription	9 161 154	2 312 718	11 473 872
- achat d'immeubles	0	25 651 947	25 651 947
- frais d'acquisition	3 050 270	2 827 487	5 877 757
- divers achat	66 318 748	0	66 318 748
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>21 243 750</b>	<b>-84 274</b>	<b>21 159 476</b>
<b>= somme restant à investir</b>	<b>23 524 422</b>	<b>-14 428 464</b>	<b>9 095 958</b>

## Effet de levier et endettement

Ratio dettes et autres engagements <sup>(\*)</sup> au 31/12/2024 selon la méthode ASPIM

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier <sup>(\*)</sup> intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 3 juin 2024 d'établir le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital 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. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.

	Montant en €
Valeur de réalisation au 31/12/2024	86 200 049
Dettes transparisées au 31/12/2024	21 159 476
<b>Ratio dettes et autres engagements(*)</b>	<b>19,71%</b>

Effet de levier <sup>(\*)</sup> AIFM

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier de la SCPI Elialys au 31 décembre 2024 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement <sup>(\*)</sup> au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,13 et 1,25.

2024	Emprunt en €	Type	Échéance
Elialys	0,00 €	N/A	N/A
SCI SIM 1	12 700 000 €	In fine	17/08/2026
SCI SIM 2	4 300 000 €	In fine	17/12/2025
SCI SIM 3	4 159 476 €	Amortissable	30/06/2034
	<b>21 159 476 €</b>		

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

### Expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a été nommée, en qualité d'expert, pour une durée de cinq années à compter de 2024. Elle a procédé fin 2024 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des 11 immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI Elialys avec la méthode du DCF (Discounted Cash Flow).

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

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

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par transparence par la SCPI Elialys s'élève à 98 850 000 € au 31 décembre 2024.

Les valeurs d'expertise des actifs détenus par transparence s'inscrivent en hausse de 5,03% (entre la valorisation au 30 juin 2024, ou la valeur d'acquisition pour les acquisitions postérieures, et le 31 décembre 2024).

	Pourcentage de détention	Année d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais (en €)	Valeur comptable 2024 (en €)
<b>DÉTENTION INDIRECTE</b>				
<b>SCI Elialys SIM 1</b>	<b>99,99%</b>			
Calle Gobelás 35 - Madrid		2020	15 500 000	16 006 520
Calle Duque de la Victoria 12 - Valladolid		2022	19 500 000	20 369 647
<b>SCI Elialys SIM 2</b>	<b>99,99%</b>			
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone		2020	4 600 000	4 877 008
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone		2020	3 600 000	3 779 885
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone		2020	2 486 000	2 472 351
Citypark Cornellà - Paris - Barcelone		2024	3 850 000	4 217 530
<b>SCI Elialys SIM 3</b>	<b>99,99%</b>			
Calle Aznar Molina 2 - Zaragoza		2022	11 600 000	12 081 709
<b>DÉTENTION DIRECTE</b>				
<b>SCPI ELIALYS</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>		
San Cugat - Camí de Can Calders 4 - Barcelone		2023	6 750 000	7 081 761
Torres Vedras - Estrada Nacional 8		2024	5 250 000	5 917 116
Porto - Rua do Dr. Carlos Cal Brandão 48		2024	3 200 000	3 549 673
Granada - Avenida de Pulianas 10		2024	12 600 000	13 686 182
<b>TOTAL</b>			<b>88 936 000</b>	<b>94 039 381</b>

### Valeur du patrimoine

La SCPI détient quatre immeubles en détention directe pour une valeur d'expertise 2024 de 30 975 000€ HD.

Adresse	Date acquisition ou apport	Prix d'acquisition Acte En Main (en €)	Prix d'acquisition hors droits, taxes et frais d'acquisition (en €)
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>			
San Cugat - Camí de Can Calders 4 - Barcelone	2023	7 077 636	6 750 000
Granada - Avenida de Pulianas 10	2024	13 362 987	12 600 000
Torres Vedras - Estrada Nacional 8	2024	5 917 116	5 250 000
Porto - Rua do Dr. Carlos Cal Brandão 48	2024	3 549 673	3 200 000
<b>TOTAL</b>		<b>29 907 412</b>	<b>27 800 000</b>

Adresse	Quote-part détenue	Date d'acquisition ou apport	Valeur bilantielle des titres (en €)	Avance en compte courant (en €)	Valeur comptable au 31/12/2024 (en €)
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES</b>					
SCI Elialys SIM 1	99,99 %	2019	2 966 220	24 237 645	27 203 865
SCI Elialys SIM 2	99,99 %	2020	744 466	11 574 081	12 318 547
SCI Elialys SIM 3	99,99 %	2022	729 041	7 668 461	8 397 502
SCI Elialys SIM 4	80,00 %	2022	800	0	800
<b>TOTAL</b>			<b>4 440 527</b>	<b>43 480 187</b>	<b>47 920 714</b>

### Actifs immobiliers détenus par transparence

Type d'actifs	Bureaux	Archives	Commerces	Logistique/ Industriel	Medical	Hotel
Surface en m <sup>2</sup>	54,98%	3,33%	0,18%	21,88%	2,15%	17,48%
Prix d'acquisition hors droits	72,62%	4,04%	0,04%	5,52%	3,60%	14,18%
Valeurs estimées du patrimoine	73,18%	3,86%	0,04%	5,33%	4,35%	13,24%

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2024	Valeur globale (en €)	Valeur par part (en €)
<b>Valeur vénale des immeubles détenus par transparence (*)</b>	<b>98 850 000</b>	<b>1 021,50</b>
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	79 103 215	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	6 674 907	
<b>Valeur comptable (*)</b>	<b>85 778 121</b>	<b>886,42</b>
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	79 525 142	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	6 674 907	
<b>Valeur de réalisation (*)</b>	<b>86 200 049</b>	<b>890,78</b>
Frais d'acquisition	6 539 617	
Commissions de souscription	11 931 885	
<b>Valeur de reconstitution (*)</b>	<b>104 671 551</b>	<b>1 081,66</b>
<b>Nombre de parts au 31/12/2024</b>		<b>96 769</b>

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

	2024 (en €)	2023 (en €)
Valeur comptable (*)	886,42	886,67
Valeur de réalisation (*)	890,78	856,16
Valeur de reconstitution (*)	1 081,66	1 023,06
<b>Nombre de parts</b>	<b>96 769</b>	<b>80 815</b>

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

## FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

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

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

### IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur au 31/12/2024 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2025 est de 591,47€ pour une part.

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

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

## RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Commissions

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

En €	2024	2023
	TTC ou TTI	TTC ou TTI
<b>1° Commission de souscription</b>		
<b>Taux de commission</b>	11,40% TTI	11,40% TTI
Montant de la souscription prime d'émission incluse	20 287 000 €	27 382 000 €
Total facturable	2 312 718 €	3 121 548 €
<b>Commissions perçues</b>	<b>2 312 718 €</b>	<b>3 121 548 €</b>
<b>2° Commission de gestion</b>		
<b>Taux de commission</b>	12,00% TTI	12,00% TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	5 847 603 €	4 327 279 €
Total facturable	701 712 €	519 273 €
<b>Commissions perçues (Elialys + filiales)</b>	<b>547 698 €</b>	<b>411 506 €</b>
<b>3° Commission d'acquisition ou de cession</b>		
<b>Taux de commission</b>	1,44% TTI	1,44% TTI
Montant du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis	24 900 000 €	6 750 000 €
Total facturable	358 560 €	97 200 €
<b>Commissions perçues (Elialys + filiales)</b>	<b>358 560 €</b>	<b>97 200 €</b>
<b>4° Commission de suivi et de pilotage</b>		
<b>Taux de commission</b>	2,40% TTC	2,40% TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	909 856 €	983 667 €
Total facturable	21 837 €	23 608 €
<b>Commissions perçues (Elialys + filiales)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>5° Commission pour l'organisation du marché des parts</b>		
<b>Taux de commission</b>	6,00% TTI	6,00% TTI
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0 €	0 €
<b>Frais de transmission de parts (donations, successions)</b>		
Frais de dossier (forfait)	77,50 € TTI	77,50 € TTI
Nombre de dossier	4	2
Total facturable	310,00 €	155,00 €
<b>Commissions perçues</b>	<b>271,25 €</b>	<b>77,50 €</b>

### Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2024, Elialys a versé ou provisionné des honoraires et commissions dues à différentes entités du groupe Advenis : les montants versés par la SCPI Elialys à la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management sont détaillés dans le tableau ci-dessus « Commissions ».

Inovalis Iberica a perçu 32 000€ au titre de commission de brokerage.

### Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis REIM a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM <sup>(1)</sup> sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2024, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 collaborateurs fin 2024, se sont élevées à 1 519 432 € se décomposant en :

- 1 369 543 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 759 623 € versés à l'ensemble du personnel identifié <sup>(1)</sup>, soit 8 collaborateurs fin 2024
- 149 889 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 123 943 € versés à 8 collaborateurs du personnel identifié <sup>(1)</sup>

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité <sup>(1)</sup> pour l'ensemble du personnel identifié <sup>(1)</sup> (dirigeants responsables (au sens de l'AMF <sup>(1)</sup> de la société de gestion et gérants financiers). A ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable individuelle est plafonnée à 200.000 € nets.

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

### Les sources réglementaires

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF)<sup>(1)</sup>, Advenis REIM est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers<sup>(1)</sup> (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code Monétaire et Financier<sup>(1)</sup>, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)<sup>(1)</sup> dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

### Les principes d'organisation

Dans le cadre des dispositions prévues par le RGAMF, Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Directeur Général et articulé autour des principes suivants :

- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La réalisation de contrôles récurrents de second niveau et de missions d'audit ciblées ;
- La prévention et la résolution des incidents et des dysfonctionnements à travers un dispositif formalisé d'identification des anomalies et de réaction à celles-ci ;
- Plus généralement, le pilotage et le contrôle des risques, complétés par :
  - La mise en place d'un cadre procédural détaillé et évolutif ;
  - Le suivi et la validation des projets transversaux et organisationnels ;
  - Une veille légale et réglementaire ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- Le contrôle permanent de 2ème niveau réalisé par le service conformité sous la responsabilité de la RCCI, vérifie le respect de la réglementation et des règles professionnelles ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de 1er niveau. Il couvre à la fois des contrôles fonctionnels s'exerçant sur des matières comme la comptabilité, la gestion des associés, la gestion technique, la gestion immobilière et des contrôles purement réglementaires (lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme) ;
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission d'adopter une focale objective sur l'adéquation et l'efficacité des mécanismes et dispositifs de contrôle existants. Ce contrôle vise à formuler des recommandations à adopter et à vérifier le respect des recommandations précédemment émises. Il fait l'objet d'un rapport annuel à destination des dirigeants de la SGP ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

### Origine et Provenance des fonds

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

<sup>(1)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

### Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 9 ans.

**Impact de la fiscalité** : le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne » page 27 de la note d'information et statuts).

**Risque de perte en capital** : le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

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

**Risque de liquidité** : Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

**Risque de crédit et de contrepartie** : Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 3 juin 2024 d'établir le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statuaire. Celle-ci a fixé à 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter celle-ci au nom de la SCPI et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, leur montant ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

**Risque de change** : À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Suivi et évaluation des risques

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques.

Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

La société de gestion procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette.

Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

Actuellement, la société de gestion est par exemple particulièrement attentive au risque de marché du fait de l'évolution à la baisse constatée du prix des actifs immobiliers. Si cette tendance est une opportunité permettant d'acheter à un meilleur prix en tant qu'investisseur, elle impacte cependant également la valorisation des actifs aujourd'hui en portefeuille. Des simulations de crise (ou stress tests) sont réalisées trimestriellement : simulations de crise de liquidité des parts de la SCPI, simulation de perte importante de revenus locatifs et stress test basé sur un scénario compilant dévalorisation des actifs et dépassement des ratios d'endettement.

## Politique de gestion des conflits d'intérêts

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

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

### La politique mise en place l'a été dans le but de :

- Prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduite interne et de place, et par la mise en place de règles et de procédures strictes,
- Identifier les situations de conflits d'intérêts nouvelles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des risques de ces conflits d'intérêts.
- Gérer les situations de conflits d'intérêts potentiels en :
  - Informant de manière objective, complète et en amont des processus de décision les clients tout en signalant les contraintes et les risques associés à certains produits ou à certaines opérations,
  - Déclarer, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, à la Responsable de la Conformité, laquelle prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, Advenis REIM tient et met à jour régulièrement un registre des conflits d'intérêts qui consignent ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

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

PARTIE



# Rapport d'investissement socialement responsable

## ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE



Clara LEPRI  
Responsable Développement  
Durable Groupe  
Responsable ISR

### LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS

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

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

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

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

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



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

Retrouvez toute notre documentation en scannant ce QR code. Pour accéder à notre Rapport ISR (\*) publié courant avril, cliquez sur « documentation », puis sur « documents ESG » et téléchargez le « Rapport ISR 2024 ».



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

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

## ANNEXE PERIODIQUE SFDR

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

Nom du produit : SCPI ELIALYS

Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004519

## Objectif d'investissement durable

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

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

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

Oui

Non

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

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

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

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

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

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

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_ %

avec un objectif social

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



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

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

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

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

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

Elialys s'est fixé l'objectif d'atteindre la note de 61/100 en 2024. Le score de départ en 2021 était de 34/100. En 2024 le score obtenu est d'environ 58/100, soit le même score que l'année précédente\*.

\* Trois acquisitions dans les 6 mois précédents la fin du premier cycle ISR a fortement impacté le score courant. Si nous ne considérons que le périmètre initial, c'est-à-dire uniquement les actifs déjà présents dans le portefeuille au début du cycle de labellisation en 2021, le score en 2024 est de 68/100.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour suivre la performance du fonds Elialys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a également mis en place un ensemble de 10 indicateurs de suivi de la performance ESG du fonds

Advenis REIM a identifié 10 indicateurs couvrant les sujets E, S et G pour suivre la performance de la SCPI Elialys dans le cadre de sa labellisation ISR. Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.

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

La variation des indicateurs par rapport à l'année 2023 résulte des évolutions des performances des actifs déjà en portefeuille suite à la mise en place d'actions ainsi que la prise en compte de la performance des nouveaux actifs acquis en 2024. Ainsi, il est possible d'observer une évolution négative d'un indicateur, même lorsque des actions sont déployées, si celles-ci ne compensent pas l'impact des nouvelles acquisitions.

### Performance des indicateurs environnementaux 2024 :

- Consommations énergétiques : 107,27 kWhEF/m<sup>2</sup>/an \*
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 62 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 16,50 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*\*.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 29 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 37 %.

(\*) Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (75 % en 2024). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.

(\*\*) Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur « consommations énergétiques ».

### Performance des indicateurs sociaux 2024 :

- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau : 82 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo: 98 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 100 %.

### Performance des indicateurs de gouvernance 2024 :

- Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide écogeste ou annexes environnementales): 100 %.
- Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG signés par les PM et les FM quand les FM sont en contrat direct avec Advenis: 100 %.

## ...et par rapport aux périodes précédentes?

### Performance des indicateurs environnementaux 2023 :

- Consommations énergétiques : 102,15 kWhEF/m<sup>2</sup>/an \*.
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 65 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 11,29 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*\*.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 25 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 47 %.

(\*) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2023 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (96% en 2023). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.

(\*\*) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2023 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur « consommations énergétiques ».

### Performance des indicateurs sociaux 2023 :

- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau : 39 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo: 100 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 100 %.

### Performance des indicateurs de gouvernance 2023 :

- Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide écogeste ou annexes environnementales) : 100 %.
- Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG signés par les PM et les FM quand les FM sont en contrat direct avec Advenis : 100 %.

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

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

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

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

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

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

N/A

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

N/A

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

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



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

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

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

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

La déclaration PAI peut être retrouvée via ce QR code :



### - Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

En 2024, la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0 %. Cette valeur était identique en 2023.

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

### - Expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

En 2024, la part pondérée à la valeur de l'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est de 59,17 % contre 46,75 % en 2023. Cela est dû à l'acquisition de trois nouveaux actifs inefficaces sur le plan énergétique en 2024. La SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme les actifs construits avant 2020 dont le DPE (diagnostic de performance énergétique) est inférieur ou égal à C ou les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle défini pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB).

Le fonds Eliallys a notamment prévu d'installer 2 GTB et d'améliorer les performances de 2 autres afin de mieux pouvoir piloter les consommations énergétiques des actifs concernés.\*

\* Projet intégré dans les CAPEX de 2025 à 2028 de la société de gestion. Cela ne constitue pas une promesse.

### - Production de déchets d'exploitation :

En 2024, la part des actifs immobiliers qui n'était pas équipée d'installations de tri de déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets était de 0 % contre 29,67 % en 2023.

### - Emissions de GES :

En 2024, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO<sub>2</sub> étaient :

- Pour le scope 1 : 0 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Pour le scope 2 : 14,96 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Pour le scope 3 : 1,54 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Au total : 16,50 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

En 2023, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO<sub>2</sub> étaient \* :

- Pour le scope 1 : 0,12 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Pour le scope 2 : 9,65 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Pour le scope 3 : 1,51 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Au total : 11,29 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

\* Suite à l'obtention de données supplémentaires les émissions de GES de 2023 ont été recalculées par rapport aux valeurs publiées dans le rapport précédent.

### - Intensité de consommation énergétique :

En 2024, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était de 107,27 kWhEF/m<sup>2</sup>/an.

En 2023, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était \* de 102,15 kWhEF/m<sup>2</sup>/an.

\* Suite à l'obtention de données supplémentaires les consommations d'énergie de 2023 ont été recalculées par rapport aux valeurs publiées dans le rapport précédent.



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence savoir : Du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs *	Pays
Citypark Paris F	Bureaux	6,01 %	Espagne
Hotel Grenada	Hôtellerie	13,15 %	Espagne
Luis Vincente	Industriel	5,66 %	Portugal
Praxis	Santé	4,32 %	Portugal

\* Patrimoine rapporté à la valeur vénale au 31/12/2024.



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

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

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

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

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

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

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

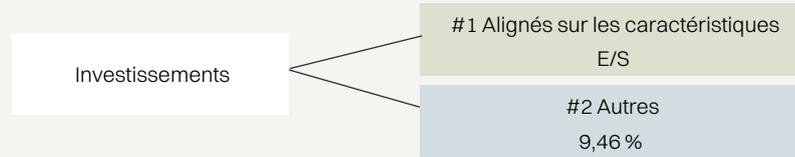
- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;

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

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

### Quelle était l'allocation des actifs ?

100 % des actifs immobiliers du fonds sont alignés sur les caractéristiques E et S ce qui correspond à 90,54 % de son actif brut.



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

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

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

L'un des investissements a été réalisé dans un actif de bureaux, un autre dans un actif hôtelier, un autre dans un actif industriel et un dernier dans un actif de santé.



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

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

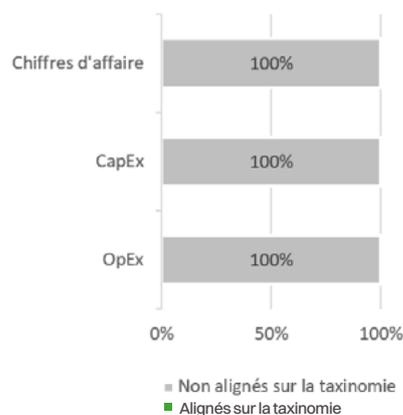
### Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE <sup>(1)</sup> ?

Oui :  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

Non

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

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



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



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

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

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

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

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

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



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



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

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



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

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



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

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

Aucun investissement n'était inclus dans la catégorie « autres » sur la période.



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

- Sur la période, plusieurs mesures pour respecter les caractéristiques environnementales ont été mises en place :
  - Le fonds a installé 4 nouvelles gestions techniques de bâtiment (GTB) dans ses actifs.
  - Le fonds a remplacé le système de refroidissement d'un de ses actifs par un système moins émissif.
  - Des panneaux photovoltaïques ont été installés sur le toit d'un des actifs du fonds.
- Sur la période, pour respecter les caractéristiques sociales, 11 nouvelles stations de chargement pour véhicules électriques ont été installées sur 4 actifs différents.



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

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

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

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

N/A

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

N/A

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

N/A

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

N/A

**Avertissement :**

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

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

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

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

Document à caractère non publicitaire - Date d'édition : 25 mars 2025.

PARTIE

# 5

## Rapport du conseil de surveillance

Madrid

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2024 de notre SCPI ELIALYS.

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

### Évolution du patrimoine

La SCPI Elialys a acquis 4 immeubles au cours de l'exercice 2024.

### Rémunération de la société de gestion

Les rémunérations versées par votre SCPI à la société de gestion au cours de l'exercice 2024 ont été vérifiées et approuvées par le Commissaire aux comptes. Celles-ci sont conformes aux statuts.

### Valeurs représentatives de la SCPI

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

### Résultat de l'exercice 2024

Le résultat de l'exercice s'est établi à 4 622 366 euros soit 56,99 euros par part en jouissance. La SCPI a distribué 4 634 787 euros, soit 57,14 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé après reconstitution sur la prime d'émission est de 57 878 euros.

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

### Conventions réglementées

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

### Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

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

**Pour le conseil de surveillance**  
Madame Florence BEDET, Présidente du conseil de surveillance

PARTIE



# Comptes annuels de la SCPI

Valladolid

## ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	30 230 606	30 975 000	7 077 636	7 610 000
Immobilisations en cours	4 125		33 265	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	4 440 527	4 122 186	4 440 527	1 476 363
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>34 675 258</b>	<b>35 097 186</b>	<b>11 551 428</b>	<b>9 086 363</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	44 427 957	44 427 957	57 609 094	57 609 094
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II</b>	<b>44 427 957</b>	<b>44 427 957</b>	<b>57 609 094</b>	<b>57 609 094</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les tritres de participation				
Dépréciation des immobilisations autres que les titres de participation				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	91 364	91 364		
Autres créances	1 280 563	1 280 563	2 231 810	2 231 810
Provisions pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 469 985	7 469 985	2 063 030	2 063 030
<b>TOTAL III</b>	<b>8 841 912</b>	<b>8 841 912</b>	<b>4 294 840</b>	<b>4 294 840</b>

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

## ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-376 636	-376 636	-342 868	-342 868
Dettes diverses	-1 687 036	-1 687 036	-1 456 625	-1 456 625
<b>TOTAL IV</b>	<b>-2 063 672</b>	<b>-2 063 672</b>	<b>-1 799 494</b>	<b>-1 799 494</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-103 333	-103 333		
<b>TOTAL V</b>	<b>-103 333</b>	<b>-103 333</b>		
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>85 778 121</b>		<b>71 655 869</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>86 200 049</b>		<b>69 190 804</b>

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2024	Affectation 2024	Autres mouvements 2024	Situation de clôture 2024
<b>CAPITAL</b>	<b>64 652 000</b>		<b>12 763 200</b>	<b>77 415 200</b>
Capital souscrit				
Capital en cours de souscription				
<b>PRIME D'ÉMISSION</b>	<b>16 158 844</b>		<b>3 684 762</b>	<b>19 843 606</b>
Prime d'émission				
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-56 194		-14 106	-70 300
Prélèvement sur prime d'émission	-9 154 975		-2 313 288	-11 482 184
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>56 194</b>		<b>14 106</b>	<b>70 300</b>
Résultat de l'exercice	3 262 836	-3 262 836	4 622 366	4 622 366
Acomptes sur distribution	-3 262 836	3 262 836	-4 634 787	-4 634 787
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-12 421</b>	<b>-12 421</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>71 655 869</b>		<b>14 122 253</b>	<b>85 778 122</b>

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

**COMPTE DE RÉSULTAT**

<b>PRODUITS (en euros Hors Taxes)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 242 076	336 121
Charges facturées		
Produits participations contrôlées	3 390 330	2 752 348
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés		
SOUS-TOTAL	4 632 406	3 088 469
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	2 306 754	3 153 528
Autres produits	3	369
SOUS-TOTAL	2 306 757	3 153 897
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>6 939 163</b>	<b>6 242 366</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	431 029	317 597
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>431 029</b>	<b>317 597</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>7 370 192</b>	<b>6 559 963</b>

<sup>(\*)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

<b>CHARGES (en euros Hors Taxes)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretiens		
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Autres charges immobilières	4 062	5 664
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 062</b>	<b>5 664</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Rémunération de la société de gestion	135 716	37 342
Commission de souscription	2 312 718	3 121 548
Frais d'acquisitions	10 270	37 137
Diverses charges d'exploitation	240 347	95 436
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	97	
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2 699 148</b>	<b>3 291 463</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 703 210</b>	<b>3 297 127</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges financières diverses		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	44 615	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>44 615</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 747 825</b>	<b>3 297 127</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET</b>	<b>4 622 366</b>	<b>3 262 836</b>

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2024

### Principes et méthodes comptables

#### Évènements principaux de l'exercice

L'année 2024 a été marquée par plusieurs événements géopolitiques et macroéconomiques significatifs: la hausse des taux d'intérêt, la stagnation de l'inflation et un contexte économique incertain. Ces facteurs ont contribué à maintenir un environnement économique complexe.

Concernant le marché immobilier, le nombre de transactions a globalement diminué par rapport à 2023, principalement en raison de l'augmentation des taux d'emprunt. Cependant, la demande locative est restée forte, en particulier dans les grandes villes, entraînant une hausse des loyers.

La SCPI Elialys a fait l'acquisition de deux nouveaux immeubles au Portugal. Le premier à Lisbonne pour 5 250 000 € et le second à Porto pour 3 200 000 €. La SCPI a aussi acquis un immeuble en Espagne, à Granade pour 12 600 000 €.

Le montant total de la souscription 2024 est de 20 287 000 € et le montant total des retraits 2024 est de 3 839 038 €.

Le capital est de 77 415 200 €, la prime d'émission de 19 843 606 €.

Le nombre de parts au 31/12/2024 est de 96 769.

#### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

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

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

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

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

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

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2024.

#### Évènements post-clôture

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

Le nouveau prix de souscription de la SCPI Elialys a été fixé à 200 € par part (nouvelle valeur de retrait : 177,20 €) au 01/01/2025, afin de rendre la SCPI plus accessible et encourager l'épargne programmée et le réinvestissement des dividendes. Consultez notre site internet pour plus d'information: [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

## Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

### Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

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

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

### Terrains, constructions locatives

Acquisition le 27/04/2023 de l'immeuble Kantar. Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé à Barcelone.

Acquisition le 05/06/2024 de l'immeuble Grenade.

Acquisition le 01/10/2024 de l'immeuble Lisbonne-Torres Vedras.

Acquisition le 18/10/2024 de l'immeuble Porto.

En €	Kantar	Grenade	Lisbonne - Torres Vedras	Porto	Total
Valeurs Bilantielles	7 077 636	13 686 182	5 917 116	3 549 673	30 230 606
Valeurs Estimées	7 945 000	13 090 000	5 640 000	4 300 000	30 975 000

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

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

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

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

Vous trouverez dans le tableau en 2.1.1 la valeur vénale des immeubles, établie par la société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert Immobilier Indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ou d'une valeur ajustée par la société de gestion basée sur la valeur déterminée par un autre expert RICS.

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

### Immobilisations en cours

Au 31/12/2024, les immobilisations en cours correspondent à des travaux en cours sur l'immeuble Kantar, pour 4 125 €.

### Titres de participations et comptes rattachés

En €	Valeur bilantielle	Valeur estimée
Titres de participation	4 440 527	4 122 186
Compte courant	44 427 957	44 427 957

## Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCI Elialys SIM 1	2 966 220	99,99%	La SCI Elialys SIM 1 a été créée en 2019. Augmentation du capital de 1 450 474 € en 2022. Augmentation du capital de 858 000 € en 2023.
SCI Elialys SIM 2	744 466	99,99%	La SCI Elialys SIM 2 a été créée en 2020.
SCI Elialys SIM 3	729 041	99,99%	La SCI Elialys SIM 3 a été créée en 2022. Augmentation du capital de 630 042 € en 2022. Augmentation du capital de 89 000 € en 2023.
SCI Elialys SIM 4	800	80,00%	La SCI Elialys SIM 4 a été créée en 2022.

## Informations sur les créances rattachées aux titres de participation

Société	Valeur bilantielle des comptes courants 2024 (en €)	Valeur bilantielle des comptes courants 2023 (en €)
SCI Elialys SIM 1	24 237 646	24 301 206
SCI Elialys SIM 2	11 574 081	7 249 155
SCI Elialys SIM 3	7 668 461	7 716 807
SCI Elialys SIM 4	0	17 600 000

## Etat des créances

Société	Etat des créances	Montant brut (en €)	A 1 an au plus	A plus d'un an
De l'actif	Créances rattachées à des participations	48 500 188	48 500 188	-
	Autres immobilisations financières	228 260	228 260	-
De l'actif circulant	Clients douteux ou litigieux			-
	Autres créances clients			-
	Taxe sur la valeur ajoutée	177 781	177 781	-
	Débiteurs divers	1 098 192	1 098 192	-
	Charges constatées d'avance			-
	<b>TOTAL</b>	<b>50 004 421</b>	<b>50 004 421</b>	-

## Autres créances

Autres créances (en €)	
Dont créances fiscales	181 246
Dont créances liées aux souscriptions	1 065 000
Dont autres créances	29 727
<b>TOTAL</b>	<b>1 275 973</b>

## Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 7 444 405,97€ de disponibilités en banque.

## Capitaux propres

### Souscription des parts

Le capital social est composé de 96 769 parts de 800 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part (en €)	Total (en €)
Fondateurs	952	800	761 600
Hors fondateurs	95 817	800	76 653 600
<b>TOTAL</b>	<b>96 769</b>	<b>800</b>	<b>77 415 200</b>

## Tableau des capitaux propres

En euros	N-1	+	-	N
Capital	64 652 000	12 763 200		77 415 200
Primes d'émission	16 158 844	3 684 762		19 843 606
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-9 154 975	-2 313 288		-11 468 263
Prélèvement sur primes d'émission	-56 194	-14 106		-70 300
Report à nouveau	56 194	14 106	0	70 300
Résultat	3 262 836	4 622 366	3 262 836	4 622 366
Acompte sur distribution	-3 262 836	-4 634 787	-3 262 836	-4 634 787
<b>TOTAL</b>	<b>71 655 869</b>	<b>14 122 253</b>	<b>0</b>	<b>85 778 122</b>

Au titre de cet exercice, conformément à l'article 6 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission, il a été prélevé 14 106 €. Ces prélèvements sur prime d'émission ont servi à la distribution d'acomptes sur dividendes au cours de cet exercice.

Le montant des acomptes sur dividendes au titre de l'année 2024 inclut l'acompte envisagé du 4ème trimestre 2024.

## Etat des dettes

Etat des dettes	Montant brut (en €)	A 1 an au plus	A plus d'un an
Emprunts et dettes financières diverses	450 461	450 461	-
Fournisseurs et comptes rattachés	392 044	392 044	-
Impôts sur les bénéfices			-
Taxe sur la valeur ajoutée	7 696	7 696	-
Autres impôts, taxes et assimilés	273 240	273 240	-
Autres dettes	1 160 436	1 160 436	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 283 877</b>	<b>2 283 877</b>	-

**Dettes**

Elles sont constituées par:

Dettes d'exploitation (en €)	
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	376 636
<b>TOTAL</b>	<b>376 636</b>
Dettes diverses (en €)	
Dont dettes fournisseurs d'immobilisations	19 998
Dont dettes fiscales	7 696
Dont autres dettes	1 659 343
<b>TOTAL</b>	<b>1 687 036</b>

**Délais de paiement**

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes Courantes	2022	469 726	32 872	416 856	19 998	
	2023	341 130	298 965	22 167	19 998	
	2024	396 634	371 587	5 049	19 998	
Dettes litigieuses	2022					
	2023					
	2024					
<b>TOTAL</b>	2022	469 726	32 872	416 856	19 998	
	2023	341 130	298 965	22 167	19 998	
	2024	396 634	371 587	5 049	19 998	

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

En €	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2023	6 947 675	
Prime d'émission 2024	3 684 762	
Commission de souscription 2024		2 313 288
Reconstitution report à nouveau - Nouvelles parts créées		14 106
Solde de la prime d'émission à la fin 2024	8 305 043	

**Résultat de l'exercice** — Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à : 4 622 366 €.

**Etat de l'actif immobilisé**

en €	31/12/2023	Entrées	Sorties	31/12/2024
Immobilisations Incorporelles				
Terrains et constructions locatives	7 077 636	23 152 970		30 230 606
Immobilisations en cours	33 265	4 125	33 265	4 125
Titres de participation	4 440 527			4 440 527
Créances rattachées	57 609 095		13 181 138	44 427 957
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>69 160 523</b>	<b>23 157 095</b>	<b>13 214 403</b>	<b>79 103 215</b>

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits

Les produits d'exploitation s'élèvent à 6 939 K€. Ils sont composés des intérêts statutaires pour 3 390 K€, de transfert de charges pour 2 306 K€ et de loyers pour 1 242 K€.

### Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 12% TTC du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. Au 31/12/2024, le montant des commissions de gestion s'élève à 135 K€.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les commissions de souscription s'élèvent à 2 313 K€.

Les commissions d'acquisition sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont refacturés aux filiales et inscrits en produits sous la rubrique « autres produits ». La part qui n'est pas neutre s'élève à 0 k€ au 31/12/2024.

Les diverses charges d'exploitation, soit 240 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (8,8K€), d'honoraires d'avocats (59,4 K€), d'honoraires divers (29,9K€), de services bancaires (4,9 K€) et de frais d'évaluation (10 K€).

### Transparisation ASPIM

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

en €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
<b>Financements mis en place</b>			
Emprunts affectés à l'immobilier	-	21 156 250	21 156 250
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-
<b>Composants du résultat immobilier</b>			
À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI			
Loyers	1 197 723	4 645 720	5 843 443
Charges non récupérables	-	-	-
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-	-
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de gestion de la SGP	135 716	428 274	563 990
Autres charges d'exploitation	250 714	81 977	332 691
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts	-	625 128	625 128
Autres charges financières	-	3 390 329	3 390 329
Produits financiers	431 029	56 269	487 298
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	-44 615	41 862	-2 753

### Engagements financiers donnés ou reçus

Néant.

PARTIE



# Rapports du Commissaire aux comptes

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

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

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ELIALYS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

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

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

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

#### Vérifications spécifiques

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

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

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

## Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 9 avril 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 19 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription de 11,4 % TTI du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise, au titre de la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La commission de souscription supporte :
  - pour couvrir les frais de collecte 9% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts),
  - et pour couvrir les frais de recherche des investissements, 2,4 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006)

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la SCPI a versé à la société de gestion 2 312 718 € TTI de commissions de souscription.

- Une commission de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :
  - 7.8% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société
  - 3.5% HT (4.2% TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la SCPI de gestion a versé à la société de gestion 135 715,96 € de commissions de gestion de la part de la SCPI.

- Dans le cadre de la convention du 14/01/2020, signée entre la SCPI ELIALYS et la SCI Elialys SIM 1, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 24 237 645,66 € au 31/12/2024.

- Dans le cadre de la convention du 01/10/2020, signée entre la SCPI ELIALYS et la SCI Elialys SIM 2, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 11 574 081,23 € au 31/12/2024.

- Dans le cadre de la convention du 24/01/2022, signée entre la SCPI ELIALYS et la SCI Elialys SIM 3, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 7 688 460,84 € au 31/12/2024.

- Dans le cadre de la convention du 12/12/2023, signée entre la SCPI ELIALYS et la SCI Elialys SIM 4, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 0 € au 31/12/2024 à la suite du remboursement total du nominal de 17 600 000 € le 12/01/2024.

### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé**

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management les rémunérations suivantes :

- Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière à :

- 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,

- à 1,44 % TTI maximum 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 acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la SCPI a versé à la société de gestion 0 € de commissions d'acquisition.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués égale à 2 % HT maximum (soit 2.4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la SCPI n'a versé aucun montant à la société de gestion.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 9 avril 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



PARTIE



# Projet de résolutions

Valladolid

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

**Première résolution** — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

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

**Troisième résolution** — L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

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

**Cinquième résolution** — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024 de la manière suivante :

31/12/2024	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	4 622 366	56,99
Report à nouveau N-1	56 194	0,69
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	14 106	0,17
Total à affecter	4 692 666	57,85
Dividende brut	4 634 787	57,14
Dividende net de fiscalité étrangère	3 894 215	48,01
Report à nouveau après affectation	57 879	0,71

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

En conséquence, le dividende net par part en pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 48,01 €.

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

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2024	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur comptable	85 778 121	886,42
Valeur de réalisation	86 200 049	890,78
Valeur de reconstitution	104 671 551	1 081,66

**Septième résolution** -Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2024.

L'assemblée générale approuve la nomination de sept membres au moins et dix membres au plus au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2027 parmi la liste des candidats qui est adressée dans la convocation à cette assemblée générale. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

**Huitième résolution** -Le mandat du cabinet PricewaterhouseCoopers, commissaire aux comptes, étant arrivé à échéance, l'assemblée générale décide de renouveler le mandat du cabinet PricewaterhouseCoopers en tant que commissaire aux comptes pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

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

## GLOSSAIRE

### Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

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

### Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation. La SCPI Elialys et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

### Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

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

### CAPEX

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

### Capital Social

Montant réunissant l'ensemble des apports réalisés à la société.

### Capitalisation

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

### Code Monétaire et Financier (CMF)

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

### Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG)

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

### Dividende brut

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

### Effet de levier

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

### Investissement Socialement Responsable (ISR)

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

### Moyenne CREFO ou CREFO moyen

Note de solvabilité moyenne des locataires.

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

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

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

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

## Personnel identifié

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

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

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

## Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27/11/2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation

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

## Report à nouveau

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

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

Le risque de durabilité est un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).

## Taux de distribution

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

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

## Taux de distribution net de fiscalité étrangère

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, y compris les indemnités compensatrices de loyers, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée.

## Taux de Rendement Interne (TRI)

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

## Valeur comptable

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

## Valeur de réalisation

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

## Valeur de reconstitution

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

## Valeur vénale des immeubles détenus par transparence

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

## Weighted Average Lease Break (WALB) ou durée moyenne ferme des baux

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

## Weighted Average Lease Term (WALT) ou durée moyenne restante des baux

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail



Rapport annuel

2024



**SCPI  
Elialys**



**SCPI Elialys**

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris 850 103 391  
Visa AMF SCPI Elialys n° 19-08 du 26 avril 2019  
Dépositaire : CACEIS Bank

**Advenis REIM**

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](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