

**SCPI
Elialys**



Diversifiez votre épargne dans l'immobilier d'entreprise en Europe du Sud

Société Civile de
Placement Immobilier
à capital variable
principalement investie
dans l'immobilier
d'entreprise.



SCPI Elialys

Une solution clé en main

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Lancée en Mai 2019

SOCIÉTÉ DE GESTION

ADVENIS REIM

CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

500 000 000 €

MAJORITAIREMENT CONSTITUÉE

d'immobilier tertiaire en Espagne et au Portugal

INVESTISSEMENTS CIBLÉS DANS

les grandes métropoles d'Europe du Sud

INVESTISSEMENT ACCESSIBLE

204 € depuis le 01/12/2025

OPTIONS D'INVESTISSEMENT

**versements libres, programmés
& réinvestissement de dividendes**

SCPI LABELLISÉE

ISR¹

Qu'est-ce qu'une SCPI d'entreprise ?

Une solution d'épargne adaptée aux différents profils et objectifs des épargnants qui permet d'investir indirectement dans l'immobilier et de déléguer la gestion de l'immobilier à une société de gestion.

Les atouts de la SCPI Elialys

- Diversifiez votre patrimoine en immobilier d'entreprise et investissez dans les grandes métropoles d'Europe du Sud ;
- Bénéficiez d'un rendement régulier potentiel ;
- Bénéficiez de l'expérience d'une société de gestion de portefeuille avec une forte expertise européenne en matière d'immobilier tertiaire ;
- Investissez à votre rythme grâce aux options de versements programmés et réinvestissement de dividendes ;
- Choisissez d'investir responsable et durable.



Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion (www.advenis-reim.com), ou directement auprès de votre conseiller.

Les risques liés à l'investissement en SCPI d'entreprise

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme avec un horizon de placement à 9 ans minimum, dont la liquidité est limitée. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine ;
- Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier ;
- La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts ;
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures ;
- Dispositions fiscales susceptibles d'être modifiées. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

¹ Label décerné par AFNOR Certification. Validité jusqu'au 22/02/2028. SCPI labellisée classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. [Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

Pour en savoir plus sur la méthodologie d'obtention des différents prix obtenus par les SCPI, n'hésitez pas à consulter le site des organisateurs.

Advenis REIM

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024

PRÈS D' **1,3 Md€**
DE CAPITALISATION ²

20 693
ASSOCIÉS

99
IMMEUBLES GÉRÉS

² La capitalisation correspond ici au cumul des capitalisations des fonds calculées en multipliant le nombre de parts par le prix des souscriptions du fonds au 1^{er} janvier de l'année N. Les chiffres peuvent être arrondis.

³ Revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures.



Jean-François Chaury

Directeur Général
Advenis REIM

Qui est Advenis REIM ?

Advenis REIM développe et gère une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) dont 11 SCPI fiscales et d'entreprise, orientées sur l'investissement immobilier européen et destinées à une clientèle privée et institutionnelle. Elle se démarque par :

- Une expertise en immobilier ancien résidentiel et en immobilier d'entreprise ;
- Des produits spécialisés et diversifiés ;
- Une opportunité d'investissement dans les grandes métropoles régionales européennes.

Advenis REIM a pour objectif de proposer des solutions d'épargne immobilière paneuropéenne qui répondent aux attentes patrimoniales des investisseurs privés et institutionnels.

Pourquoi investir dans une SCPI d'entreprise d'Advenis REIM ?

En souscrivant des parts de SCPI d'entreprise d'Advenis REIM, vous devenez indirectement copropriétaire immobilier aux côtés d'autres épargnants et bénéficiez :

- D'une connaissance pointue des marchés immobiliers dans lesquels la société de gestion intervient ;
- D'un complément de revenus potentiel versé trimestriellement par la SCPI d'entreprise ³ ;
- De la possibilité d'accéder au marché immobilier européen (Allemagne, Espagne, Portugal, Royaume-Uni...) ;
- De risques mutualisés grâce à des investissements dans des biens de nature différente, répartis géographiquement, avec une diversité de locataires ;
- D'une délégation de la gestion locative à des experts.

Un engagement en faveur de l'immobilier durable

La bonne tenue du marché immobilier espagnol sur lequel la SCPI Elialys investit depuis sa création en 2019, confirme l'objectif d'Advenis REIM de proposer des solutions d'épargne immobilière géographiquement diversifiées afin de permettre à nos investisseurs d'allouer leur épargne vers des marchés immobiliers différents. Sur le plan des performances extra-financières, la SCPI Elialys a obtenu la labellisation ISR en 2022. Cet engagement, en faveur d'une gestion responsable, a été réaffirmé avec le renouvellement du label ISR le 23 février 2025. Cette distinction témoigne de notre volonté d'agir en continu sur la performance ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) de notre portefeuille immobilier, afin de le rendre plus vertueux tout en préservant sa valeur sur le long terme.

SCPI Elialys

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024

PLUS DE **96,76 M€**
DE CAPITALISATION ¹

1 926
ASSOCIÉS

4 %
TRI 5 ANS ²

5,71 %
TAUX DE DISTRIBUTION BRUT
DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE
2024 ³

SCPI Elialys

¹ Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

² Taux de rendement interne indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (5 ans ici) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait (hors cessions de parts conclues de gré à gré).

³ 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 1^{er} 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%. Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée.

Hypothèse non garantie : la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer.

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

Une stratégie d'investissement rigoureuse et sélective

- Une localisation attractive au cœur des métropoles d'Europe du Sud ;
- Une cible déterminée : principalement des immeubles tertiaires (bureaux, commerces, hôtels,...) ;
- Des investissements ciblés : actifs immobiliers compris entre 5 et 25 M€ par immeuble. La SCPI sélectionne des biens dont la taille et l'activité des locataires diffèrent pour limiter le risque locatif ;
- Des immeubles modernes nécessitant peu ou pas de travaux d'ampleur (Core+) ;
- Des locataires diversifiés présentant des garanties financières solides ;
- Des baux de longue durée : engagements des locataires ;
- Des biens ancrés dans une démarche de progression environnementale, sociale et de gouvernance : sur 3 ans, la SCPI Elialys s'est engagée à améliorer la notation ESG de son portefeuille de plus de 20 points grâce à la mise en place de plans d'actions sur ses biens.



Cécile de Rosa

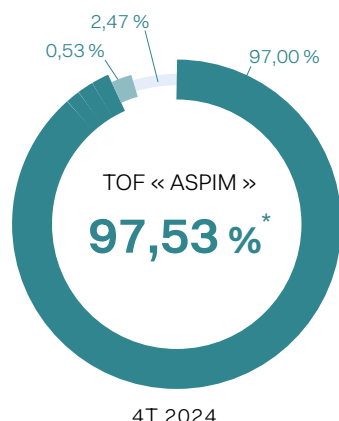
Directrice du fund Management

Une solution de diversification immobilière en Europe du Sud

Le positionnement de la SCPI Elialys permet de proposer à nos investisseurs une SCPI dédiée à l'investissement immobilier en Europe du Sud et d'apporter une solution de diversification de leur portefeuille sur le marché ibérique qui bénéficie d'un bon maintien des indicateurs économiques depuis la période post-covid. Grâce à une collecte soutenue sur les derniers trimestres, et face à un marché immobilier tourmenté, la SCPI Elialys a la capacité à saisir des opportunités tout en respectant sa stratégie, ses critères d'investissements tout en recherchant à diversifier son portefeuille tant géographiquement que sectoriellement. Nous restons par conséquent confiants sur le potentiel du marché ibérique et de la SCPI Elialys.

Le Patrimoine d'Elialys

CHIFFRES AU 31/12/2024



TOF

- LOCAUX OCCUPÉS : 97 %
- LOCAUX OCCUPÉS SOUS FRANCHISE OU MIS À DISPOSITION D'UN FUTUR LOCATAIRE : 0,53 %
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (INTÉGRÉS AU TOF SOUS CONDITIONS) : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RECHERCHE DE LOCATAIRES : 2,47 %

Répartition géographique

(EN VALEUR VÉNALE)

25,71 %	BARCELONE
22,12 %	VALLADOLID
16,80 %	MADRID
13,15 %	GRENADE
12,32 %	SARAGOSSE
5,71 %	TORRES VEDRAS
4,35 %	PORTO



11 actifs

EN ESPAGNE ET AU PORTUGAL

51 239 m²

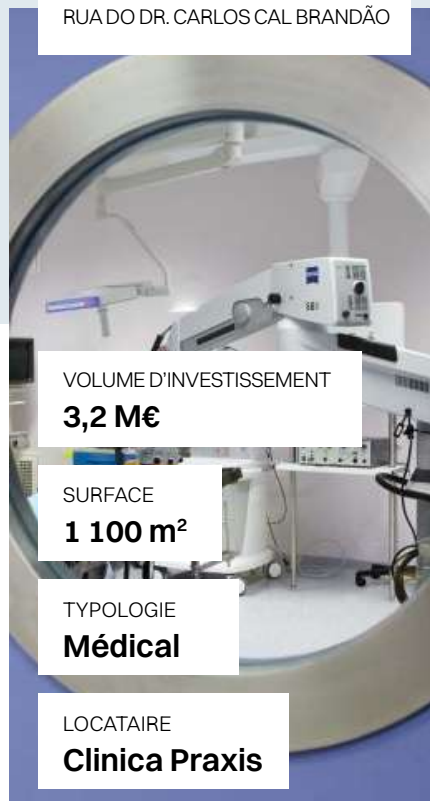
DE SURFACE LOCATIVE TOTALE

* 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 et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marchés des autres locaux non disponibles à la location, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée.

Focus sur nos dernières acquisitions phares

Porto

RUA DO DR. CARLOS CAL BRANDÃO



VOLUME D'INVESTISSEMENT
3,2 M€

SURFACE
1 100 m²

TYPOLOGIE
Médical

LOCATAIRE
Clinica Praxis

Barcelone

KANTAR



VOLUME D'INVESTISSEMENT
6,75 M€

SURFACE
3 850 m²

TYPOLOGIE
Bureaux

LOCATAIRE
Kantar

Grenade

HÔTEL 4****



VOLUME D'INVESTISSEMENT
12,6 M€

SURFACE
8 960 m²

TYPOLOGIE
Hôtel

LOCATAIRE
Pierre & Vacances

Une fiscalité compétitive

SCPI européenne vs SCPI française

Outre une diversification géographique de votre patrimoine, les SCPI européennes bénéficient d'une fiscalité avantageuse grâce aux conventions fiscales entre la France et les pays où se trouvent les actifs, les revenus immobiliers de source européenne étant généralement imposés localement. Il existe deux méthodes de calcul de la fiscalité :

- | | |
|---|---|
| <p>01.</p> <h4>Le crédit d'impôt</h4> <p>ALLEMAGNE, ESPAGNE, ITALIE</p> <p>Les revenus fonciers sont imposés à la fois en France et dans le pays source, mais la double imposition est atténuée par un crédit d'impôt proportionnel au taux d'imposition moyen. Ainsi, en France vous ne payez que la différence entre votre Taux Marginal d'Imposition (TMI) et votre taux moyen d'imposition.</p> | <p>02.</p> <h4>Le taux effectif global</h4> <p>BELGIQUE, PORTUGAL, FINLANDE, IRLANDE, PAYS-BAS</p> <p>Les revenus étrangers sont exonérés d'impôts en France mais sont pris en compte pour calculer le taux moyen d'imposition applicable aux revenus français.</p> |
|---|---|

Ces conventions fiscales bilatérales évitent ainsi une double imposition et permettent aux revenus immobiliers de source étrangère de ne pas être soumis aux prélèvements sociaux (CSG & CRDS).

En conclusion, les SCPI européennes avec des revenus de source étrangère bénéficient d'une fiscalité plus avantageuse comparée aux SCPI investies en France.

À noter :

- Dans le cadre d'une souscription via un contrat d'assurance-vie, cette fiscalité ne s'applique pas.
- Les conventions fiscales s'appliquent également aux personnes morales à l'IS qui bénéficient ainsi des mêmes méthodes d'élimination de la double imposition en France, conduisant à une exonération d'impôt sur les sociétés sur les revenus immobiliers perçus.

Attention : Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Toutes les conventions fiscales bilatérales ne sont pas rédigées de la même manière et peuvent être modifiées.



Avertissements | Facteurs de risques

Durée de placement minimale recommandée	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum.
Modalités de sorties du produit	L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.
Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
Impact de la fiscalité	Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe 4 A et B « de la note d'information » « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne »).
Risque de perte en capital	Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.
Risque de marché	Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
Risque locatif	La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 3 juin 2024 de relever 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 la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
Risque de liquidité	Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.
Risque de change	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
Risque ESG et de durabilité	Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits). L'analyse ESG réalisée repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées.
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

L'analyse produite appartient à la société de gestion, repose sur des hypothèses et ne constitue pas une promesse. Les informations diffusées ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.



Conditions de souscription et frais

DEPUIS LE 01/01/2025

Nouveau prix de souscription au 01/12/2025: 204 € par part (nouvelle valeur de retrait : 180,74 €)

Minimum de souscription : 1 part

Entrée en jouissance : 1^{er} jour du 4^{ème} mois qui suit la réception intégrale des fonds par la société sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme

Durée de placement minimale recommandée : 9 ans

Frais de souscription : 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse

Elle rémunère :

- les frais de collecte ;
- les frais de recherche des investissements.

Valeur de retrait de la part : 180,74 €

Frais de gestion annuels : 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI.

Elle rémunère :

- la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;
- la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Frais d'acquisition ou de cession d'actifs : 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

Commissions de cession :

- Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.
- Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006.

Contactez-nous

LA DOCUMENTATION RÉGLEMENTAIRE VISÉE PAR L'AMF DE LA SCPI ELIALYS EST DISPONIBLE :

AU SIÈGE SOCIAL D'ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

52 rue de Bassano, 75008 Paris

ELLE VOUS SERA ADRESSÉE SUR DEMANDE ÉCRITE.

PAR E-MAIL À L'ADRESSE SUIVANTE :

contact@advenis.com

POUR TOUTES DEMANDES, CONTACTEZ NOS CONSEILLERS :

01 78 09 88 34

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion (www.advenis-reim.com), ou directement auprès de votre conseiller. Plaquette actualisée le 01/12/2025.



Advenis REIM

52 RUE DE BASSANO - 75008 PARIS

TÉL. : 01 78 09 88 34

WWW.ADVENIS-REIM.COM

AGRÉMENT AMF N° GP 18000011

N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR01833409899

S.A.S. AU CAPITAL DE 3 561 000,00 €

RCS PARIS N° 833 409 899

SCPI Elialys

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

52 RUE DE BASSANO - 75008 PARIS

RCS PARIS N° 850 103 391

VISA SCPI N° 19-08 DU 26 AVRIL 2019

NOTICE PUBLIÉE AU BALO LE 26/04/2019

DÉPOSITAIRE : CACEIS BANK