

## Bulletin semestriel d'information n°13 - 1<sup>er</sup> semestre 2022

— Période de validité du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022 —



Chers associés,

Dans l'élan du 2<sup>nd</sup> semestre 2021, le rythme de collecte de votre SCPI s'est maintenu malgré les incertitudes économiques rencontrées. Elialys a collecté 7,2 M€ sur cette première moitié d'année, portant sa capitalisation à 40,2 M€, en croissance de 22 % par rapport à fin 2021. Nous restons confiants sur notre capacité à encore faire progresser ce rythme de collecte sur le second semestre comme anticipé en début d'année.

Les fonds collectés ont permis de procéder à l'acquisition d'un immeuble de bureaux dans la ville de Saragosse, capitale de la région d'Aragon et point logistique stratégique entre Madrid et Barcelone. Par conséquent le patrimoine de la SCPI au 30 juin 2022 se compose de 5 actifs de bureaux d'une valeur de 41,3 M€ hors droits. Cet investissement pour un montant de 11,6 M€ permet une diversification géographique du portefeuille ainsi qu'une ouverture à des locataires de premier ordre et à des secteurs d'activités complémentaires.

L'instabilité liée à la sortie de crise du Covid et des sanctions géopolitiques a eu peu d'effet sur les actifs de votre SCPI car aucun manquement ou retard de paiement n'a été constaté sur le semestre. Le TOF progresse à 91,16 %<sup>(1)</sup> grâce à l'occupation

de 100 % de l'immeuble de Saragosse. L'inflation nous a permis par ailleurs de constater une bonne remontée de nos loyers sur la période puisqu'au 30/06/2022, les baux à périmètre constant ont été indexés de 3,49 %.

La SCPI Elialys stabilise ainsi son niveau de distribution à 11 € nets par part en jouissance pour le deuxième trimestre, soit un taux de distribution brut de 2,61 % sur le semestre<sup>(2)</sup>.

Le climat reste incertain pour la seconde moitié de l'année : le conflit russo-ukrainien confronte l'économie mondiale à un choc de grande ampleur notamment sur les matières premières et l'énergie, et oblige les politiques des banques centrales à revoir leur stratégie ayant pour conséquence une tension sur les taux d'intérêts. Dans ce contexte, nous maintenons nos objectifs sur le second semestre en état en se basant sur un scénario de bonne résilience de nos locataires, tout en restant très vigilant sur leur santé financière. Nous continuons également de rechercher des actifs de qualité qui correspondent à notre stratégie d'investissement à long terme ainsi qu'à nos objectifs extra-financiers.



Pierre-Louis Boussagol  
Gérant de la SCPI Elialys

<sup>(1)</sup> 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 (les trois mois constituant le trimestre civil échu).

<sup>(2)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

### FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique	SCPI à capital variable
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Numéro d'immatriculation	RCS Paris n° 850 103 391
Visa AMF SCPI	n° 19-08 du 26 avril 2019
Date d'ouverture au public	15 Mai 2019
Durée de la SCPI	99 ans
Capital social maximum statutaire	200 000 000 €
Expert externe en évaluation	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Société de gestion	Advenis Real Estate Investment Management
Agrément AMF	GP 18000011 en date du 29 juin 2018

### CHIFFRES CLÉS

#### Au 31/12/2021

Prix de souscription<sup>(1)</sup> : 1 000 € / part  
 Valeur de retrait<sup>(2)</sup> : 886 € / part  
 Valeur de réalisation : 910,52 € / part  
 Valeur de réalisation<sup>(3)</sup> : 30 163 636 €  
 Valeur de reconstitution : 1 082,12 € / part  
 Valeur de reconstitution<sup>(4)</sup> : 35 848 615 €

#### Au 31/12/2020

Prix de souscription<sup>(1)</sup> : 1 000 € / part  
 Valeur de retrait<sup>(2)</sup> : 886 € / part  
 Valeur de réalisation : 842,98 € / part  
 Valeur de réalisation<sup>(3)</sup> : 18 089 526 €  
 Valeur de reconstitution : 1 034,03 € / part  
 Valeur de reconstitution<sup>(4)</sup> : 22 189 222 €

<sup>(1)</sup> Soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €. Commission de souscription égale à 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / partsouscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Le prix de souscription est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

<sup>(2)</sup> Elle est égale au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

<sup>(3)</sup> Somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée de dettes.

<sup>(4)</sup> Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion).

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) ou sur simple demande à la société de gestion.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1S 2020	2S 2020	1S 2021	2S 2021	1S 2022	Variation sur 2022
Souscriptions du semestre (nbr de parts)	1 629	4 025	4 649	7 020	7 198	+ 7 198
Retraits du semestre (nbr de parts)	0	0	0	0	55	+ 55
Nombre de parts fin de semestre	17 434	21 459	26 108	33 128	40 271	+ 7 143
Nombre de parts en attente de retraits	0	0	0	0	0	0
Associés fin de semestre	221	352	444	596	745	+ 149
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de semestre	17 M€	21 M€	26 M€	33 M€	40 M€	+ 7 M€
Capital social <sup>(2)</sup> fin de semestre	14 M€	17 M€	21 M€	27 M€	32 M€	+ 5 M€

<sup>(1)</sup> Calculée en multipliant le nombre de parts par le prix des souscriptions.

<sup>(2)</sup> Réunit l'ensemble des apports réalisés à la société.

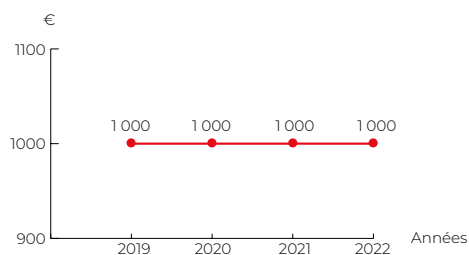
## DISTRIBUTION PAR PART

	2020	2021	2022	T1 2022	T2 2022
Dividendes brut <sup>(3)</sup>	46,13 €	50,13 €	26,11 €	12,45 €	13,67 €
<b>Rendement brut de fiscalité étrangère <sup>(4)</sup></b>	4,61 %	5,01 %	2,61 %	1,24 %	1,37 %
Dividendes net <sup>(5)</sup>	41,00 €	44,00 €	22,00 €	11,00 €	11,00 €
<b>Rendement net de fiscalité étrangère <sup>(6)</sup></b>	4,10 %	4,40 %	2,20 %	1,10 %	1,10 %

## TAUX DE RENDEMENT INTERNE

La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI) <sup>(7)</sup> sur 5 et 10 ans. Cependant, la SCPI ayant une durée d'existence inférieure à 5 ans, il n'est pas pertinent de le calculer.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART



<sup>(3)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

<sup>(4)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(5)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Dividendes (après prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

<sup>(6)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Le rendement net de fiscalité étrangère est la division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité étrangère (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(7)</sup> Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (5 ans ici) en tenant compte à la fois du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

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



**5** ACTIFS  
EN ESPAGNE



Surface du patrimoine  
**17 423 m<sup>2</sup>**

WALB <sup>(1)</sup>  
**4,8**

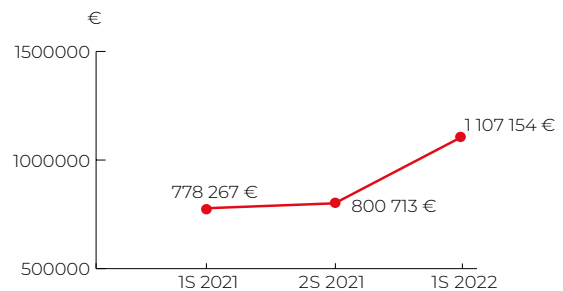
Valeur vénale du patrimoine  
**41 300 000 €**

Nombre de locataires  
**26**

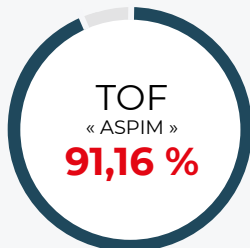
WALT <sup>(2)</sup>  
**5,6**

► RECETTES LOCATIVES

Montant HT des loyers encaissés



► TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(3)</sup>



- Locaux occupés : 91,16 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 8,84 %

<sup>(1)</sup> Weight Average Lease Break. 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

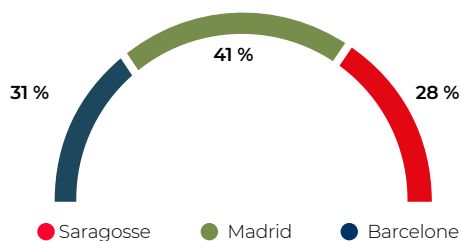
<sup>(2)</sup> Weight Average Lease Term. Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

<sup>(3)</sup> Expression de la performance locative de la SCPI. Il 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 (les trois mois constituant le trimestre civil échu). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié 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). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé.

Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

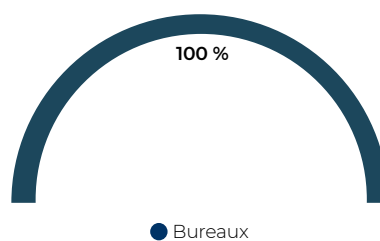
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR VILLE

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit le « prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où se trouve cet immeuble »

## NOUVELLE ACQUISITION / SARAGOSSE



Zaragoza - Calle Dr. Joaquín Aznar Molina 2

Bureaux | Date d'acquisition : Février 2022 | 6 162 m<sup>2</sup>

Prix hors frais, hors taxes et hors droits  
11 600 000 €

La société de gestion annonce ce trimestre l'acquisition d'un actif immobilier à Saragosse pour un montant hors droits de 11,6 millions d'euros pour le compte de la SCPI Elialys. L'actif de bureau est un bâtiment indépendant qui a fait l'objet d'une rénovation importante entre 2015 et 2017 lui permettant d'atteindre une consommation finale d'énergie plus de deux fois inférieure à celle moyenne des bureaux français <sup>(1)</sup> de 2020. Ce bien totalise une surface de 6 162 m<sup>2</sup> répartie sur 4 niveaux : 3 niveaux à destination de bureaux et un sous-sol disposant de 70 places de parkings toutes équipées de chargeurs pour voitures électriques. Cette cinquième acquisition concorde avec les engagements pris par Advenis REIM dans sa charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) mise en place en 2021.

L'unique locataire occupe l'intégralité de l'immeuble depuis plus de 20 ans et en était propriétaire au début des années 2000. Appartenant au secteur énergétique, cet acteur de premier plan y a installé son siège régional ainsi que son premier bureau digital en Espagne. La durée résiduelle du bail est de 6 ans ferme. À proximité directe du centre historique de Saragosse, ce bâtiment bénéficie d'une localisation attractive entre deux zones de bureaux consolidées au Nord et au Sud du quartier touristique et de la gare centrale de Saragosse à l'Ouest. Le bien jouit d'une accessibilité rapide à l'autoroute A2 menant à Barcelone et Madrid (10 min en voiture). Saragosse est la quatrième ville du pays <sup>(2)</sup> selon l'indice d'activité économique. Par sa position géographique stratégique, à mi-chemin entre Madrid et Barcelone, elle constitue un nœud routier et logistique de premier ordre en Espagne. Des projets d'envergure nationale tels que la Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA) ont dynamisé le secteur de la logistique et renforcé l'attractivité de la ville.

<sup>(1)</sup> En 2020, la consommation moyenne des bureaux en France était de 168 kWhFE/m<sup>2</sup>/an selon le Baromètre de la performance énergétique et environnementale 2020 développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

<sup>(2)</sup> Interview d'actualité / Business, Ecology Economy, Industry, Innovation, Investment, Saragosse, Spain, Technology, Tourism, Zaragoza - 16/12/2019.



## ▶ LOCAUX VACANTS

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer potentiel annuel en €
Calle Gobelias 35 - Madrid	Bureaux	1 536 m <sup>2</sup>	184 320 €
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Bureaux	297 m <sup>2</sup>	33 823 €
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	Bureaux	381 m <sup>2</sup>	43 439 €
Citypark Cornellà - Bruselas - Barcelone	Bureaux	148 m <sup>2</sup>	16 870 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 362 m<sup>2</sup></b>	<b>278 451 €</b>

## ▶ CONGÉS

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m <sup>2</sup>	Loyer annuel en €	Date de départ
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	SIA	Bureaux	381 m <sup>2</sup>	49 152 €	31/03/2022
Citypark Cornellà - Bruselas - Barcelone	Hoshizaki	Bureaux	148 m <sup>2</sup>	16 870 €	28/02/2022
<b>TOTAL</b>			<b>529 m<sup>2</sup></b>	<b>66 022 €</b>	

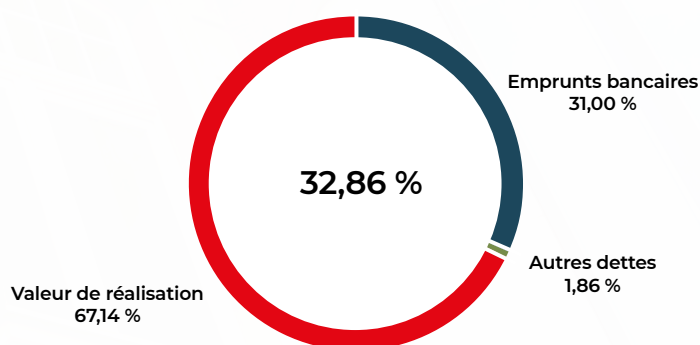
## ▶ TRAVAUX

Adresse	Détail des travaux	Montant
Citypark Cornellà - Barcelone	Travaux rénovation façades	137 656 €
Calle Gobelias 35 - Madrid	Mise au norme compteurs électriques	39 896 €
Calle Gobelias 35 - Madrid	Panneaux électriques	39 896 €
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone	Changement système de climatisation	26 007 €
<b>TOTAL</b>		<b>243 455 €</b>

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

## RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS AU 30/06/2022

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





REPUBLIQUE FRANÇAISE

### ► Investissement Socialement Responsable (ISR)

La SCPI Elialys est labellisée ISR le 23/02/2022 !

Référence en Europe, le label ISR dédié aux fonds immobiliers dispose d'un cahier des charges exigeant, rigoureux et ambitieux qui atteste d'une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable aboutissant à des résultats mesurables et concrets. Il a été décerné par AFNOR Certification.

Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025.

La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure.

**Pour aller plus loin et nous accompagner à donner du sens à votre épargne, nous vous invitons à consulter sur notre site internet [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com) :**

- La Charte d'Investissement Socialement Responsable de la société de gestion ;
- La Méthodologie ESG ;
- La note stratégique ISR de votre SCPI Elialys ;
- Le Code de transparence de votre SCPI Elialys.

Cette documentation est également disponible sur demande auprès de la société de gestion. Enfin, retrouvez toute l'année sur notre site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) nos différentes publications à venir sur le sujet et notamment notre futur reporting annuel ISR (début 2023).

### ► Advenis REIM poursuit son engagement en faveur d'un immobilier plus responsable

Le groupe Advenis est désormais membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (l'OID). L'OID est une association de professionnels qui promeut les pratiques responsables sur l'ensemble des métiers de la chaîne de valeur de l'immobilier. Intégrer l'observatoire auprès des quelques 80 membres qu'elle comporte offre un espace d'échange notamment à Advenis REIM pour participer à la transformation durable et responsable de notre secteur d'activité. Pour aller encore plus loin, Advenis REIM participe à l'initiative ESREI (European Sustainable Real Estate Initiative – l'initiative européenne de l'immobilier durable) consistant à élargir les travaux de l'OID en France à l'échelle Européenne grâce à ses activités en Espagne et Allemagne et les analyses Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) menées sur ses actifs.



## ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES

Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs, les sociétés de gestion réunies au sein de l'ASPIM ont réfléchi et mis à jour ensemble la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dont les nouvelles dispositions seront applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Dans cette nouvelle version, l'ASPIM révisé les notions de taux d'occupation financier (TOF), de taux de distribution et de performance globale, en vue de simplifier la comparaison des SCPI avec les autres placements immobiliers. Conformément à l'exigence de transparence de l'information des SCPI, l'ASPIM introduit par ailleurs des recommandations sur la présentation du niveau d'endettement (et d'engagements) et des frais supportés par les associés au profit de la société de gestion.

## APPEL À LA VIGILANCE DU PUBLIC

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

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

Utiliser le formulaire contact sur le site : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) ;  
 Nous contacter par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ;  
 ou par courrier électronique à : [reclamation.associes@advenis.com](mailto:reclamation.associes@advenis.com) ;  
 ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

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

**Dividendes avant impôts :** Dividendes avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année 2021.

**Effet de levier :** Le recours à l'endettement est autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. L'utilisation de l'effet de levier amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.

**Rendement brut de fiscalité étrangère :** Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1er janvier de l'année N.

**Rendement net de fiscalité étrangère :** Le rendement net de fiscalité étrangère est la division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité allemande (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur au 1er janvier de l'année N.

**Taux d'occupation physique (TOP) :** Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La surface cumulée comprend celle des locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings.

**Taux d'occupation financier (TOF) :** expression de la performance locative de la SCPI. Il 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 (les trois mois constituant le trimestre civil échu). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été

modifié 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). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**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 compensant).

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

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

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

**Valeur de retrait :** Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

**Valeur de souscription :** Prix de la part lors de la souscription multiplié par le nombre de parts souscrites.

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



## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

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

Commercialisation	OFFRE AU PUBLIC DEPUIS LE 15 MAI 2019
Prix de souscription	1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
Minimum de souscription	1 part
Frais de souscription	11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Elle rémunère : • les frais de collecte ; • les frais de recherche des investissements.
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI. Elle rémunère : • la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ; • la gestion afférente à l'exploitation des immeubles
Frais d'acquisition ou de cession d'actifs	1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.
Commissions de cession	• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées. • Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
Durée de placement minimale recommandée	9 ans au minimum
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme
Distribution potentielle	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale l'année suivante
Valeur de retrait	886 €
Modalités de sortie 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

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## RISQUES



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine
Impact de la fiscalité	Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe 4 A et B « de la note d'information » « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne »)
Risque de perte en capital	Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital
Risque de marché	Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement
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 17 mai 2022 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 133 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter celle-ci au nom de la SCPI et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, leur montant ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis
Risque de liquidité	Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait
Risque de change	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro
Risque de durabilité	Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif...





## À SAVOIR CE SEMESTRE :

### ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### MEMBRES ÉLUS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Au cours de l'Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire du 17 mai 2022, les associés suivants ont été élus membres du conseil de surveillance de la SCPI Elialys (par ordre alphabétique) :

- Mme Florence BEDET ;
- M. Xavier ANDRE ;
- M. Xavier BONNEFOY ;
- M. Thierry CONTARD ;
- M. Alain COGNARD ;
- GILBERT LADREYT AVOCAT représentée par M. Gilbert Ladreyt ;
- Mme Anne BARRAND D'HUMIERES ;
- M. Axel ROTIER ;
- SCI 3JCA représentée par M. Jean-Jacques VIGOUROUX ;
- M2L Capital représentée par M. David GIRAUD.

### ► E-CONVOCAION

Advenis REIM est ravie de mettre à votre disposition un espace qui vous est dédié !

Il vous donne la possibilité d'autoriser la transmission des convocations aux assemblées générales par voie électronique.

Vous pouvez même procéder aux votes des résolutions de vos SCPI sur votre espace sécurisé et personnalisé.

À bientôt sur votre espace !



Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI dans votre Espace sécurisé

Suivez-nous vite sur :



Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

### SCPI Elialys

52 rue de Bassano - 75008 Paris

RCS Paris n° 850 103 391

Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019

Notice publiée au BALO le 26/04/2019

Dépositaire : CACEIS Bank

1-3 Place Valhubert - 75 013 Paris



**ADVENIS**  
Real Estate Investment Management

### Advenis Real Estate Investment Management

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