

**Bulletin semestriel d'information n°15 - 2<sup>ème</sup> semestre 2022**

 — Période de validité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023 —


Chers associés,

Nous clôturons l'année 2022 avec de belles réalisations et des perspectives très encourageantes pour l'année 2023. En effet, avec une sixième acquisition et une collecte record sur le mois de décembre, les prochains mois s'annoncent prometteurs.

Du point de vue de la collecte, nous atteignons un total de 13 605 parts sur le semestre et 20 803 nouvelles parts pour l'année 2022, soit un montant collecté de plus de 20 M€. La SCPI Elialys atteint ainsi une capitalisation de 53,7 M€ à fin 2022.

Grâce à cette croissance capitalistique, nous avons poursuivi notre politique d'acquisition lors de cette deuxième partie d'année en signant un nouvel immeuble significatif à Valladolid mi-décembre pour un montant total de 19,5 millions d'euros. Cet actif est loué à la banque BBVA, deuxième acteur bancaire espagnol, sur un bail ferme de plus de 7 ans. Au total sur l'année 2022, deux acquisitions ont ainsi été concrétisées pour un montant total hors droit investi de 31,1 millions d'euros.

Côté Asset Management, le portefeuille continue de démontrer une bonne résilience sur la période.

Un espace à Barcelone a été reloué avant le départ du locataire sortant pour une prise à bail immédiate, évitant une période de vacance locative. De plus, deux prolongements de baux ont été signés à Barcelone avec des locataires existants. La SCPI Elialys affiche par conséquent une progression de son TOF (ASPIM) <sup>(1)</sup> à 93,46 % à fin 2022.

Cette gestion locative dynamique et la poursuite de notre politique d'acquisition opportuniste nous permettent d'atteindre un taux de distribution de 53,87 € pour une part en jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, assurant ainsi un rendement annuel brut avant fiscalité <sup>(1)</sup> espagnole de 5,39 %, (en progression de 7,6 % par rapport à 2021) sur un prix de part de 1 000 €.

Les bons résultats de votre SCPI Elialys reflètent le dynamisme de l'économie hispanique. En effet, l'année 2022 établit un record avec un volume d'investissement en Espagne de plus de 15,4 Mds€, en croissance de 35 % par rapport à 2021 et de 21 % par rapport à 2019 (année record jusque-là). Cette attractivité vient donc compenser la remontée drastique des taux d'intérêts et son impact négatif sur la valorisation : le patrimoine de votre SCPI n'évoluant que de - 0,19 % au 31/12/2022 pour s'établir à 60,7 M€.

Malgré un contexte économique incertain notamment lié à la remontée des taux directeurs et de l'inflation, nous sommes confiants sur la qualité des fondamentaux du marché immobilier Ibérique et des sous-jacents constituant le patrimoine d'Elialys. L'année 2023 devrait nous permettre de saisir des opportunités et investir les capitaux collectés en ligne avec notre stratégie de distribution.


 Pierre-Louis Boussagol  
 Gérant de la SCPI Elialys

**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 31/12/2022**

 Prix de souscription <sup>(1)</sup>: 1 000 € / part  
 Valeur de retrait <sup>(1)</sup>: 886 € / part

**Au 31/12/2021**

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

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

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 | 2S 2022 | Variation sur 2022 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| Souscriptions du semestre (nbr de parts)      | 1 629   | 4 025   | 4 649   | 7 020   | 7 198   | 13 605  | + 20 803           |
| Retraits du semestre (nbr de parts)           | 0       | 0       | 0       | 0       | 55      | 104     | + 159              |
| Nombre de parts fin de semestre               | 17 434  | 21 459  | 26 108  | 33 128  | 40 271  | 53 772  | + 20 644           |
| Nombre de parts en attente de retraits        | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0                  |
| Associés fin de semestre                      | 221     | 352     | 444     | 596     | 745     | 1 005   | + 409              |
| Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de semestre | 17 M€   | 21 M€   | 26 M€   | 33 M€   | 40 M€   | 54 M€   | + 21 M€            |
| Capital social <sup>(1)</sup> fin de semestre | 14 M€   | 17 M€   | 21 M€   | 27 M€   | 32 M€   | 43 M€   | + 16 M€            |

## DISTRIBUTION PAR PART (pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N)

|   | 2020    | 2021    | 2022    | T1 2022 | T2 2022 | T3 2022 | T4 2022 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Dividendes brut <sup>(1)</sup>                              | 46,13 € | 50,13 € | 53,87 € | 12,45 € | 13,67 € | 12,42 € | 15,35 € |
| <b>Rendement brut de fiscalité étrangère <sup>(1)</sup></b> | 4,61 %  | 5,01 %  | 5,39 %  | 1,24 %  | 1,37 %  | 1,24 %  | 1,53 %  |
| Dividendes net <sup>(1)</sup>                               | 41,00 € | 44,00 € | 45,50 € | 11,00 € | 11,00 € | 11,00 € | 12,50 € |
| <b>Rendement net de fiscalité étrangère <sup>(1)</sup></b>  | 4,10 %  | 4,40 %  | 4,55 %  | 1,10 %  | 1,10 %  | 1,10 %  | 1,25 %  |

## TAUX DE RENDEMENT INTERNE

La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI) <sup>(1)</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>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

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.



**6** ACTIFS  
EN ESPAGNE



Surface du patrimoine

**22 516 m<sup>2</sup>**

WALB <sup>(1)</sup>

**5,1**

Valeur vénale du patrimoine <sup>(1)</sup>

**60 685 000 €**

Nombre de locataires

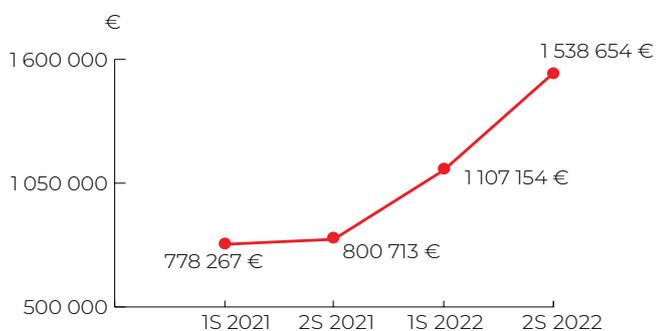
**27**

WALT <sup>(1)</sup>

**6,2**

► RECETTES LOCATIVES

Montant HT des loyers encaissés



► TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup>



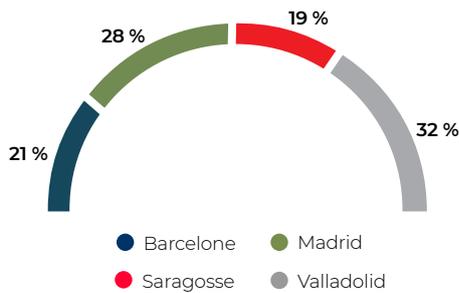
- Locaux occupés : 93,46 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 6,54 %

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

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.

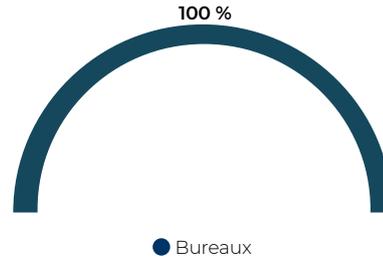
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR VILLE

En valeur vénale <sup>(1)</sup>

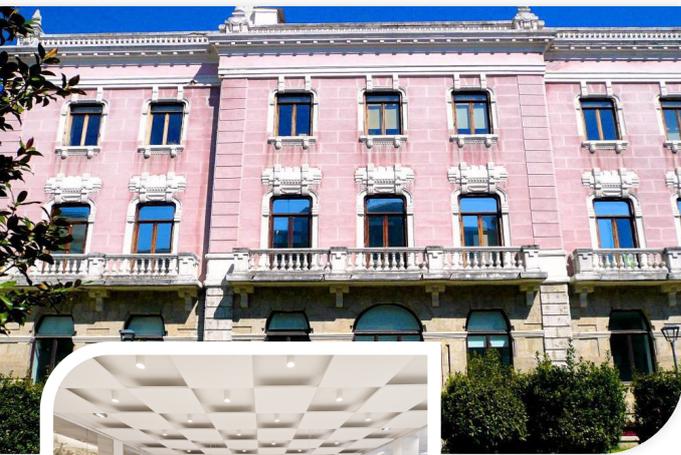


## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



## NOUVELLE ACQUISITION / VALLADOLID



Valladolid - Calle Duque de la Victoria 12

Bureaux | Date d'acquisition : décembre 2022 | 5 092 m<sup>2</sup>

Prix hors frais, hors taxes et hors droits  
19 500 000 €

La société de gestion annonce ce trimestre l'acquisition d'un actif immobilier à Valladolid pour un montant hors droits de 19,5 millions d'euros pour le compte de la SCPI Eliallys.

L'ensemble immobilier acquis par la SCPI Eliallys se compose de deux bâtiments indépendants : le « Palacete », construit en 1860 qui est le bâtiment principal et un bâtiment annexe des années soixante-dix.

Le Palacete est un édifice historique remarquable, autrefois connu sous le nom de Palacio de Ortiz Vega. Il a été totalement remodelé en 1920 à la suite d'un incendie pour lui donner son aspect éclectique actuel qui en fait un emblème de la ville avec son jardin clos répertorié au catalogue du Patrimoine Naturel de Valladolid.

Ce bien totalise une surface de 5 092 m<sup>2</sup> : 2 959 m<sup>2</sup> pour le Palacete et 2 133 m<sup>2</sup> pour le bâtiment annexe. Une quinzaine de places de parking privatives accompagnent également le lot.

Ces bureaux abritent le siège régional du groupe bancaire international BBVA, qui en occupe l'intégralité de la surface locative depuis 50 ans. La durée ferme restante du bail est de plus de 7 années, un bail long signé avec un client prime en ligne avec la stratégie d'investissement de la SCPI.

Le groupement immobilier jouit d'une position stratégique au cœur du centre de la vieille ville, à proximité directe de la plaza mayor et de la cathédrale. Valladolid est la capitale de la province du même nom et de la région de Castille-et-León ; ville de 300 000 habitants qui disposait déjà d'un fort attrait touristique, elle connaît depuis quelques années un renouveau économique, illustré notamment par l'essor de son club de football ou l'étape du championnat du monde de Padel chaque année en juin.



<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

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.

## ▶ LOCAUX VACANTS

| Adresse                                  | Type de surface | Surface                    | Loyer potentiel annuel en € |
|--|-----------------|----------------------------|-----------------------------|
| Calle Gobelos 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 - Londres - Barcelone | APSYS     | Bureaux         | 138 m <sup>2</sup>        | 17 388 €          | 30/11/2022     |

## ▶ RELOCATIONS

| Adresse                                 | Locataire | Type de surface | Surface en m <sup>2</sup> | Loyer annuel en € | Date d'effet |
|---|-----------|-----------------|---------------------------|-------------------|--------------|
| Citypark Cornellà - Londres - Barcelone | GIFI      | Bureaux         | 138 M <sup>2</sup>        | 17 388 €          | 01/12/2022   |

## ▶ PROLONGATIONS/RENOUVELLEMENTS

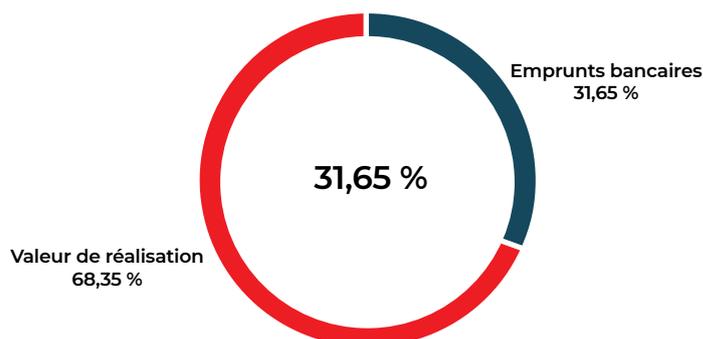
| Adresse                                  | Locataire            | Type de surface | Surface                  | Ancien loyer annuel en € | Nouveau loyer annuel en € | Nouvelle date de fin |
|--|----------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|
| Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone   | Apollo Vredestein    | Bureaux         | 332 m <sup>2</sup>       | 43 067 €                 | 46 512 €                  | 31/08/2029           |
| Citypark Cornellà - Bruselas - Barcelone | Central Cash Gestion | Bureaux         | 147 m <sup>2</sup>       | 18 562 €                 | 18 562 €                  | 31/10/2026           |
|  |                      | <b>TOTAL</b>    | <b>479 m<sup>2</sup></b> | <b>61 629 €</b>          | <b>65 074 €</b>           |                      |

▶ TRAVAUX AU 2<sup>nd</sup> SEMESTRE

| Adresse                                 | Détail des travaux                                   | Montant         |
|---|--|-----------------|
| Citypark Cornellà - Barcelone           | Rafraîchissement locaux vacants                      | 10 976 €        |
| Citypark Cornellà - Barcelone           | Installation de chargeurs pour véhicules électriques | 5 085 €         |
| Citypark Cornellà - Londres - Barcelone | Mise à jour des compteurs électriques                | 1 400 €         |
| Calle Gobelos 35 - Madrid               | BREEAM Certification                                 | 6 750 €         |
|   | <b>TOTAL</b>   | <b>24 211 €</b> |

## RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS ASPIM AU 31/12/2022

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier <sup>(1)</sup> 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.



<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

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.

### ► Investissement Socialement Responsable (ISR)

La SCPI Elialys achèvera début 2023 sa première année de labellisation ISR.

L'obtention du label d'Investissement Socialement Responsable au premier semestre 2022 a permis à la société de gestion Advenis REIM de poursuivre son engagement dans la gestion responsable de la SCPI Elialys. Celui-ci est valable pour une durée de 3 ans et sera donc renouvelé au premier semestre 2025.

Au cours de ce semestre, la SCPI Elialys a progressé dans la mise en œuvre de son plan d'action pour renforcer sur sa performance Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG). Les actions du pilier environnemental ont mené au déploiement de production d'énergie renouvelable sur site et l'obtention de label. L'amélioration des caractéristiques sociales du fonds s'est notamment traduite par un meilleur accès à la mobilité douce. Enfin, concernant les actions de gouvernance, de nouveaux contrats de gestion des actifs incluant des clauses ESG ont été signés avec les property managers.

Un reporting détaillant la performance ESG atteinte par la SCPI Elialys sur l'année 2022 sera publié conjointement au rapport annuel du fonds.

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 la documentation disponible sur la page engagement et la page produit de notre site internet [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com).

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.

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

Dans le cadre de son adhésion à l'Observatoire de l'Immobilier Durable (l'OID) et en particulier en tant que mécène de l'initiative ESREI (European Sustainable Real Estate Initiative – l'initiative européenne de l'immobilier durable) Advenis REIM a participé au baromètre de la performance énergétique des bâtiments en Europe. Ce baromètre consiste à présenter un état des lieux de la performance énergétique de immeubles à partir d'un ensemble de données communiqué par les participants volontaires. Dans ce cadre, Advenis REIM a communiqué les données de consommation énergétiques d'actifs de son portefeuille pour participer au partage de la connaissance sur la performance du parc immobilier européen. Ce baromètre sera publié au premier semestre 2023.



REPUBLIQUE FRANÇAISE



## 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 sont applicables depuis le 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.

**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.

**Dividendes brut** : Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versé au titre de l'année N.

**Dividendes net** : 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.

**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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

**Rendement brut de fiscalité étrangère** : Le rendement brut de fiscalité étrangère est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 compensent).

**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.

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

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

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

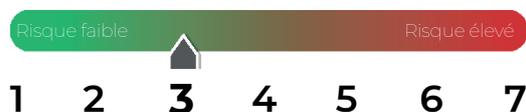
**Weight Average Lease Term (WALT)** : Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

## 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.<br>Elle rémunère :<br>• les frais de collecte ;<br>• 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 :<br>• la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;<br>• 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.<br>• 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.  |

## 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...  |

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.



#### ► E-CONVOCAATION

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, lors des ouvertures des périodes de vote.

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  
14 rue Rouget de Lisle  
92130 Issy les Moulineaux



#### 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