

**Bulletin trimestriel d'information n°14 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2022**

 — Période de validité du 1<sup>er</sup> Octobre – 31 Décembre 2022 —

**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 30/09/2022**

Prix de souscription : 1 000 €/part

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

**Au 31/12/2021**

 Valeur de réalisation <sup>(1)</sup> : 910,52 €/part

 Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup> : 1 082,12 €/part

Valeur indicative IFI : 722,85 €/part

**ÉVOLUTION DU CAPITAL**

	T3 2022
Souscriptions du trimestre (nbr de parts)	5 835
Retraits du trimestre (nbr de parts)	20
Nombre de parts fin de trimestre	46 086
Associés fin de trimestre	845
Capitalisation fin de trimestre <sup>(1)</sup>	46 086 000 €
Capital social fin de trimestre <sup>(1)</sup>	36 868 800 €

**DISTRIBUTION PAR PART**

	Dividendes avant impôts <sup>(1)(3)</sup>	Dividendes après impôts <sup>(1)(3)</sup>	Taux de distribution brut de fiscalité étrangère <sup>(1)(3)</sup>	Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(1)(3)</sup>
<b>T3 2022</b>	<b>12,42 €</b>	<b>11,00 €</b>	<b>1,24 %</b>	<b>1,10 %</b>
T2 2022	13,67 €	11,00 €	1,37 %	1,10 %
T1 2022	12,45 €	11,00 €	1,24 %	1,10 %
2021	50,13 €	44,00 €	5,01 %	4,40 %

<sup>(3)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**PATRIMOINE AU 30/09/2022**

Nombre immeubles détenus

**5**

Surface du patrimoine

**17 423 m<sup>2</sup>**

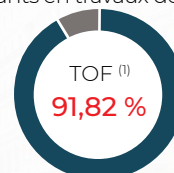
 Loyer encaissés  
en année pleine (€ HT-HC)

**2 407 K€**

Valeur HD du patrimoine

**41,30 M€**
**Taux d'occupation financier : 91,82 %**

- Locaux occupés : 91,82 %
- 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 : 8,18 %

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.

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 2.



**Capital social :** Réunit l'ensemble des apports réalisés à la société

**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 en France et à l'étranger) versé au titre de l'année N

**Dividendes après impôts :** 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

**Taux de distribution / rendement brut de fiscalité étrangère :** Division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N

**Taux de distribution / rendement net de fiscalité étrangère :** 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

**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

**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 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 »

**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.**



## 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).

Prix de souscription	Prix de la part lors de la souscription multiplié par le nombre de parts souscrites. Soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €.
Minimum de souscription	1 part
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.
Frais de souscription	11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse.
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.
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.
Commissions de cession	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI.</li> <li>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.</li> </ul>
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 mouvement 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 9 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). Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	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 statuaire. 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.
Autres risques	La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. La SCPI est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure.

**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.**



**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

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° 833 409 699