

# Bulletin semestriel d'information n°11 - 2<sup>ème</sup> semestre 2021

Période de validité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022

## ÉDITORIAL

Chers associés,

Comme annoncé dans le bulletin d'information du 30 juin, le rythme de collecte de votre SCPI a nettement progressé lors du second semestre 2021. Elialys a collecté 7 M€ sur cette deuxième moitié d'année, portant sa collecte annuelle à 11,7 M€ et sa capitalisation à 33,1 M€, en croissance de 54 % par rapport à fin 2020.

Votre véhicule ayant investi la totalité de sa trésorerie en 2020 dans des actifs de qualité qui ont bien résisté dans cette période de pandémie, nous avons pu augmenter le rendement annuel brut de fiscalité espagnole à 5,01 % pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2021\*. La gestion locative dynamique de nos immeubles de Barcelone et en étroite collaboration avec nos locataires, nous a permis de mettre en place la prolongation d'un de nos baux ainsi que de renégocier à la hausse les loyers de 3 locataires.

Le marché espagnol a par ailleurs connu une belle reprise en 2021, attirant de nouveau des capitaux conséquents qui ont porté le volume d'investissement immobilier annuel du pays à son niveau pré-crise sanitaire. Le montant de transactions du marché immobilier espagnol atteint ainsi 12,7 Mds€ soit une hausse de 33 % par rapport à 2020. Ce dynamisme a de plus engendré une hausse de valorisation globale qui a profité à votre SCPI. La valeur hors droits du portefeuille a ainsi augmenté de 7 % pour se porter à 29,7 M€ au 31/12/2021 ce qui vient confirmer le bon positionnement de vos actifs.

Concernant l'immobilier de bureau, la reprise de l'activité combinée au manque d'offres de qualité, a eu pour conséquence l'augmentation des loyers moyens sur le secteur (+ 14 % au 3<sup>ème</sup> trimestre à Madrid sur un an glissant). Le marché semble de plus se focaliser sur des actifs core ou core + et répondant aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), qui deviennent des éléments de plus en plus clés pour les investisseurs et les locataires.

Forte de ces constats, Advenis REIM s'est engagée dans la concrétisation de sa démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) afin de contribuer à un secteur immobilier plus sobre et résilient. La société de gestion est convaincue que la prise en considération des enjeux ESG est une priorité pour assurer la qualité, l'attractivité, la liquidité des actifs immobiliers et leur valeur dans le temps. Pour 2022, Advenis REIM souhaite se consacrer pleinement à la mise en place des critères ESG définis dans sa charte pour sa recherche de nouveaux investissements et la gestion de ses actifs existants afin de construire un portefeuille immobilier vertueux et créateur de valeur pour ses associés.

*\*Cet investissement comporte un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Nous attirons l'attention des investisseurs sur le fait que les modalités de calcul du rendement affiché ont changé. Le rendement affiché ici est brut et non plus net de fiscalité espagnole.*

Source : CBRE research



Pierre-Louis Boussagol  
Gérant de la SCPI Elialys

## FICHE D'IDENTITÉ

**Forme juridique** : SCPI d'entreprise à capital variable

**RCS** : Paris n° 850 103 391

**Visa AMF SCPI Elialys** : n° 19-08 du 26 avril 2019

**Date d'ouverture au public** : 15 mai 2019

**Capital social maximum statutaire** : 50 000 000 €

**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 : 1 000 € / part

Valeur de retrait : 886 € / part

**Au 31/12/2020**

Valeur de réalisation : 842,98 € / part

Valeur de reconstitution : 1 034,03 € / part

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1S 2020	2S 2020	1S 2021	2S 2021	Variation annuelle
Souscriptions du semestre (nbr de parts)	1 629	4 025	4 649	7 020	+ 11 669
Retraits du semestre (nbr de parts)	0	0	0	0	0
Nombre de parts fin de semestre	17 434	21 459	26 108	33 128	+ 11 669
Associés fin de semestre	221	352	444	596	+ 244
Capitalisation fin de semestre	17 M€	21 M€	26 M€	33 M€	+ 12 M€
Capital social fin de semestre	14 M€	17 M€	21 M€	27 M€	+ 10 M€

## DISTRIBUTION PAR PART

	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	Total
Dividendes avant impôts <sup>(1)</sup>	13,13 €	12,69 €	12,21 €	12,10 €	50,12 €
<b>RENDEMENT BRUT DE FISCALITÉ <sup>(2)</sup></b>	<b>1,31 %</b>	<b>1,27 %</b>	<b>1,22 %</b>	<b>1,21 %</b>	<b>5,01 %</b>
Dividendes versés (après impôts étrangers) <sup>(3)</sup>	11,00 €	11,00 €	11,00 €	11,00 €	44,00 €
<b>RENDEMENT NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE <sup>(4)</sup></b>	<b>1,10 %</b>	<b>1,10 %</b>	<b>1,10 %</b>	<b>1,10 %</b>	<b>4,40 %</b>

<sup>(1)</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 versés au titre de l'année 2021.

<sup>(2)</sup> calculé sur un prix de part au 01/01/2021, soit 1 000 €. 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>(3)</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 versés au titre de l'année 2021.

<sup>(4)</sup> calculé sur un prix de part au 01/01/2021, soit 1 000 €. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PATRIMOINE AU 31/12/2021



Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI.

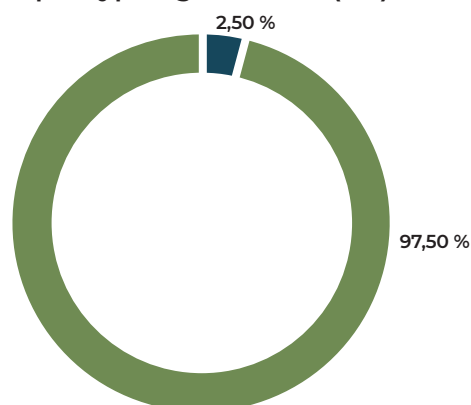
Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du patrimoine par ville (m<sup>2</sup>)



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs (m<sup>2</sup>)



# ASSET MANAGEMENT

## TRAVAUX

Adresse	Détail des travaux	Montant
Gobelas 35	Mise en conformité de l'accessibilité des ascenseurs	9 600 €
Gobelas 35	Obtention de la certification OCA sur les ascenseurs	3 800 €
TOTAL		13 400 €

## LOCATION

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date d'effet
Citypark (London)	Citizen	Bureaux	156,00 m²	17 784 €	01/08/2021
Citypark (London)	Citizen	Archives	240,00 m²	21 600 €	01/08/2021
TOTAL			396,00 m²	39 384 €	

## PROLONGATIONS / RENÉGOCIATIONS DE BAIL

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m²	Ancien loyer annuel	Nouveau loyer annuel	Nouvelle date de fin
Citypark (Atenas)	Emco	Bureaux	122,00 m²	14 640 €	15 372 €	19/02/2027
Citypark (Brussels)	Anton Paar	Bureaux	131,15 m²	15 738 €	16 264 €	31/10/2024
Citypark (London)	Sauter Iberica	Bureaux	625,90 m²	69 475 €	76 610 €	31/10/2023
TOTAL			879,05 m²	99 853 €	108 246 €	





# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION & FACTEURS DE RISQUES

Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital statuaire maximal fixé à 50 M€
Visa AMF	Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019
Commercialisation	Offre au public depuis le 15 mai 2019
Conditions de souscription	1 part à 1 000 € (valeur nominale de 800 € et prime d'émission de 200 €)
Frais de souscription	11,4 % TTI pour une part souscrite
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
Durée de placement minimal recommandé	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum
Jouissance des parts de souscription	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
Expert Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
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
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
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 »)
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
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 et de contrepartie	Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 30 janvier 2019 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 33 000 000 € 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	La SCPI Elialys est pour le moment un produit classé article 6 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »). Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte pour le moment les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif, risque lié à l'effet de levier du produit

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).

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

## 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)

Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00€  
RCS Paris n° 838 403 000