

Bulletin trimestriel d'information n°3 - 4^{ème} Trimestre 2019

ÉDITORIAL

Chers associés,

L'année 2019 est une étape importante pour la constitution de la SCPI Elialys, entre sa création à proprement parlé, les souscriptions des premiers associés, la recherche des premiers investissements et la mise en marché dans différents réseaux de distributions.

La SCPI Elialys a collecté plus de 15 m€ pour son premier exercice ce qui lui a permis de réaliser plusieurs propositions d'investissements. La priorité des recherches immobilières de la société de gestion se concentre dans un premier temps en Espagne et plus particulièrement à Madrid, ville qui bénéficie d'une attractivité économique forte et d'un marché immobilier très dynamique.

A la date de publication de ce bulletin trimestriel, la SCPI Elialys est rentrée en négociation exclusive pour l'acquisition d'un premier actif en Espagne.

Jean-François Chaury

Directeur Général d'Advenis REIM



CHIFFRES CLÉS (Au 31/12/2019)

Collecte sur la période

3 343 K€

Capitalisation

15 805 K€

Capital social

12 644 K€

Nombre d'associés

165

Nombre des parts

15 805

Prix de souscription (€/part)

1 000 €

FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique : SCPI 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 : 50 000 000 €

Capitalisation : 15 805 000 €

Capital Social : 12 644 000 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

Nombre de parts : 15 805

Agrément AMF Advenis REIM : GP 18000011 en date du 29 juin 2018



ANALYSE MARCHÉ ESPAGNOL

ESPAGNE

Le taux de croissance du PIB en Espagne a atteint 2% en 2019 contre 1,3% de croissance en France. Les estimations pour 2020-21 continuent d'être positives autour de 1,6% de croissance du PIB contre 1,2% estimé en France. Le taux de chômage en Espagne a baissé de 12% depuis 2013 pour arriver à un taux de chômage de 14,2% en 2019.

La pression fiscale espagnole se trouve en moyenne à 33,7% des revenus contre une moyenne Française à 46,2%, favorisant les investissements étrangers.

Grâce à un assainissement du système bancaire Espagnol, le risque de crise systémique s'est considérablement éloigné et la confiance des investisseurs dans le marché espagnol reprend de façon très significative.

MADRID

Le marché de l'immobilier à Madrid se situe dans un cycle d'accélération et a ainsi absorbé 40% des investissements immobiliers en Espagne avec une forte demande de bureaux. Nous constatons depuis 2013, une augmentation des loyers Prime de 45%, atteignant 35,5€/m² en 2019 et une prévision d'augmentation des loyers Prime de +58% à l'horizon 2021 par rapport à 2013.

En 2019, la vacance sur le marché de bureau se situe à 8,7% et la demande placée a augmenté de +34% par rapport à la même période en 2018, portée par le secteur financier (23% de la demande) suivi du secteur des services aux entreprises (22% de la demande).

En 2020, plus de 230 000 m² de bureaux seront livrés, constituant de nombreuses opportunités d'investissements.

INFORMATION AUX ASSOCIÉS

L'AMF, par une instruction de février 2019, a donné la possibilité aux sociétés de gestion de SCPI de ne réaliser que deux bulletins semestriels et non plus quatre bulletins trimestriels. La société de gestion Advenis REIM a décidé de poursuivre sa communication trimestrielle pour la SCPI Elialys afin d'informer plus régulièrement ses associés de ses évolutions de la SCPI Elialys.

Pour information, tous les bulletins ainsi que les rapports annuels des SCPI gérées par Advenis REIM sont disponibles sur son site Advenis REIM : www.advenis-reim.com, rubrique «Documentation SCPI».

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital statutaire maximal fixé à 50M€
Visa AMF SCPI	Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019
Commercialisation	Appel public à l'épargne à partir du 15 mai 2019
Minimum de souscription	1 part
Prix minimum de la part	1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
Frais de souscription	11,4 % TTI
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
Retrait	Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Le remboursement de ses parts, c'est-à-dire, le retrait demandé à la Société de Gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.
Durée de placement	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
Expert Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Commissaire aux Comptes	PWC - PriceWaterhouseCoopers
Distribution des dividendes	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale l'année suivante.

INFORMATIONS

Facteurs de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 9 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ELIALYS est une SCPI pouvant recourir à l'endettement. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Conditions de cession

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Fiscalité

De même, il est ici précisé que le rendement potentiel de la SCPI ELIALYS pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra 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).

Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a les possibilités de demander soit, le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante, soit demander la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts ou enfin de demander la cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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)

SCPI Elialys

52 rue Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n° 850 103 391
Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019

Dépositaire : CACEIS Bank
Place Valhubert - 75013 Paris



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com

Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris 833 409 899