

Bulletin semestriel d'information n°9 - 1^{er} semestre 2021

Période de validité du 1^{er} juillet au 31 décembre 2021

ÉDITORIAL

Chers associés,

Le premier semestre 2021 a connu une amélioration du rythme de collecte par rapport au premier semestre 2020 avec un montant collecté de 4,6 M€, à comparer à 1,6 M€ en 2020, portant la capitalisation de la SCPI Elialys à 26 M€. Nous restons confiants sur notre capacité à encore faire progresser ce rythme de collecte sur le second semestre comme nous l'avons anticipé en début d'année notamment grâce à la signature de nouveaux partenariats de distribution.

L'autre élément qui a impacté la progression de la collecte du premier semestre est l'augmentation de l'acompte sur dividende au premier trimestre 2021 à 11 € par part soit 1,1 % de rendement trimestriel net de fiscalité étrangère. Nous maintenons ce montant de distribution au second trimestre 2021. L'augmentation de cette distribution a été rendue possible grâce à la qualité des investissements réalisés par votre SCPI Elialys en 2020 à Madrid et à Barcelone et des niveaux de loyers perçus sur la période. En effet, comme nous l'évoquions précédemment, les conditions de marché post Covid-19 ont été plutôt favorables à l'investissement ce qui nous a permis d'investir en 2020 dans de bonnes conditions.

En 2021, la reprise économique annoncée en Europe et dans les pays d'Europe du Sud avec des PIB estimés supérieurs à 5 % se traduit sur le marché immobilier par une amélioration sensible de la demande placée notamment à Barcelone avec une activité qui représente sur un seul trimestre 43 % de la totalité de la demande de 2020 (*Source : BNP Paribas Real Estate T1 2021*) et une accélération nette notamment à Barcelone et Madrid des projets de développement immobilier.

En parallèle, l'impact de la crise sanitaire en Europe et dans les pays du Sud a bien entendu des répercussions économiques qui se traduisent par une augmentation mesurée du taux de vacances sur le premier trimestre 2021 notamment sur la classe d'actifs du bureaux et une légère baisse du niveau des loyers immobiliers plus accentuée dans les zones périphériques des grandes métropoles européennes.

Nous devons par conséquent rester vigilants et mettre en place des mesures d'accompagnement pour nos locataires actuels si le besoin se fait ressentir. Nous restons également à l'écoute des opportunités de marché car les conditions pour l'investissement restent favorables en Europe du Sud.

John Hewitt
Gérant de la SCPI Elialys



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 30/06/2021

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

Valeur indicative IFI : 753 € / part

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1S 2019	2S 2019	1S 2020	S2 2020	S1 2021	Variation sur 2021
Souscriptions du semestre (nbr de parts)	1 081	14 724	1 629	4 025	4 649	+ 4 649
Retraits du semestre (nbr de parts)	0	0	0	0	0	0
Nombre de parts fin de semestre	1 081	15 805	17 434	21 459	26 108	+ 4 649
Associés fin de semestre	88	165	221	352	444	+ 92
Capitalisation fin de semestre	1 M€	16 M€	17 M€	21 M€	26 M€	+ 5 M€
Capital social fin de semestre	865 k€	13 M€	14 M€	17 M€	21 M€	+ 4 M€

DISTRIBUTION PAR PART

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Dividendes après impôts*	6 €	10 €	10 €	15 €	11 €	11 €
RENDEMENT NET DE FISCALITÉ ESPAGNOLE**	0,6 %	1 %	1 %	1,5 %	1,1 %	1,1 %

* pour une part en jouissance au 1^{er} janvier de l'année N

** calculé sur un prix de part à 1 000 €. Le Taux de distribution net est la division entre le dividende net après prélèvements fiscaux et sociaux versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PATRIMOINE AU 30/06/2021

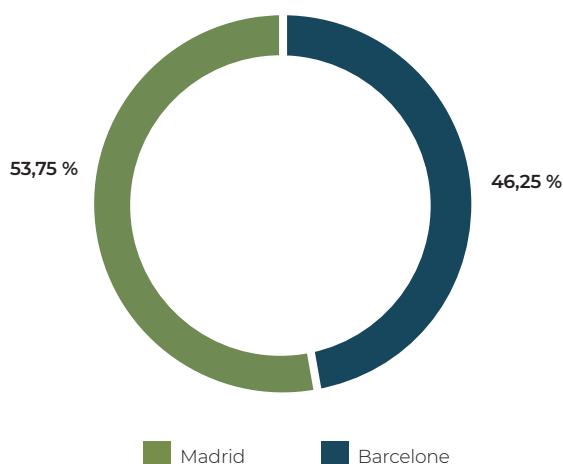


Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI.

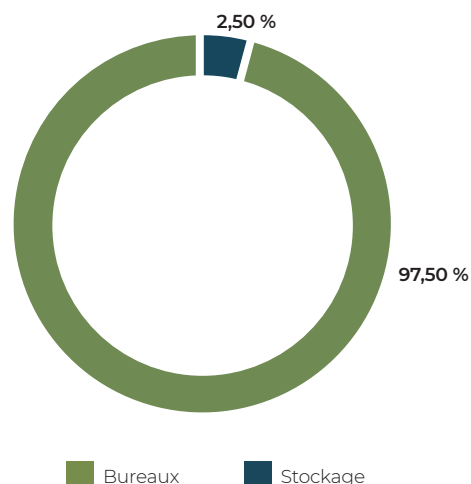
Il est calculé en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des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

*WALT (Weighted Average Lease Term) désigne la durée restante des baux.

Répartition du patrimoine par ville (m²)



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs (m²)

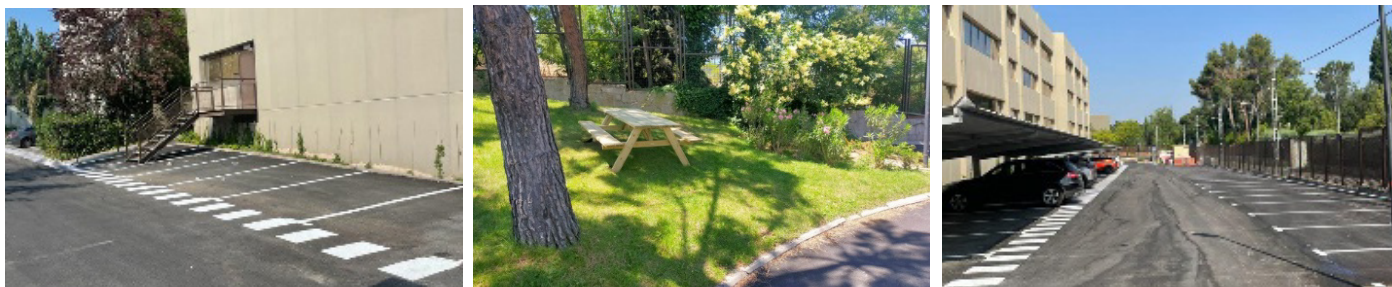


ASSET MANAGEMENT

Madrid – G35

Lors du premier semestre de l'année, des travaux d'amélioration des parties communes ont été lancés. En effet, nous avons changé l'asphalte des allées et du parking extérieur ainsi que le marquage au sol. Aussi, pour améliorer l'environnement extérieur du site, nous construisons une nouvelle loge pour le gardien. Ces travaux ont été financés par l'indemnité d'assurance que nous avons perçue suite aux importantes chutes de neige du mois de janvier dernier.

Dans une dynamique d'amélioration des espaces communs, nous avons également installé des bancs sur le jardin afin que les salariés puissent profiter des espaces verts.



Le contexte sanitaire et économique actuel a un impact non négligeable sur le marché locatif madrilène. Nous poursuivons la mise en commercialisation et les visites des surfaces vacantes de cet immeuble (environ 1 500 m²) afin de trouver un ou plusieurs locataires dès que possible.

Barcelone – Citypark Business Park

L'installation d'un nouveau système de rénovation d'air a été réalisé et finalisé. L'isolation des verrières sur le toit est en cours de réalisation pour éviter des infiltrations d'eau et ainsi éviter des charges de maintenance supplémentaires.

Ces travaux étaient prévus dans les négociations avec le vendeur sous forme de provisions sur le prix d'achat. Deux immeubles (Brussels et London) sont labélisés BREEAM Very Good. Nous étudions la possibilité de labeliser l'immeuble Atenas.

Des améliorations sont aussi prévues sur les parties communes et les espaces verts afin d'améliorer l'environnement des locataires.



TRAVAUX

Adresse	Détail des travaux	Montant
Gobelas 35	Changement asphalte, peinture et lodge sécurité	70 000 €
Citypark	Installation système aération et ligne de vie	185 000 €
TOTAL		255 000 €

CONGÉS

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date de départ
Gobelas 35	GE healthcare	Bureaux	1 000 m ²	135 000 €	01/01/2021
Citypark (London)	Farnell	Bureaux	453 m ²	47 130 €	31/01/2021
Citypark (London)	Sauter Ibérica	Bureaux	240 m ²	20 880 €	31/10/2021
TOTAL			1 693 m ²	203 010 €	

Nous sommes actuellement en discussions avancées avec une société multinationale pour la location de 396 m² à Citypark pour le 3T 2021.

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 50 M€
Visa AMF SCPI	Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019
Commercialisation	Offre au public depuis le 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 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
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 et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Expert Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Commissaire aux	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

Informations aux associés

L'AMF par l'instruction 2019-04 du 13 mars 2019, a modifié les conditions d'application de l'obligation d'information des associés en imposant 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 les associés de ses évolutions.

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

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. 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 »).

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 la possibilité 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.

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

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