

**Bulletin semestriel d'information n°17 - 1<sup>er</sup> semestre 2023**

 Période de validité du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023


Chers associés,

Le premier semestre 2023 s'est déroulé dans une dynamique positive pour votre SCPI Elialys. La collecte s'est non seulement maintenue, mais s'est accélérée sur l'ensemble de la période : multipliée par plus de deux par rapport aux 6 premiers mois de 2022 pour parvenir à 14,9M€, en croissance de + 10 % par comparaison au deuxième semestre 2022, Elialys atteint donc 68.6 millions d'euros de capitalisation <sup>(1)</sup> au 30 juin 2023.

La confiance des investisseurs dans la SCPI nous a ainsi permis de poursuivre sa croissance en nous portant acquéreur d'un immeuble situé à Sant Cugat, en périphérie de Barcelone et loué à la société Kantar Media, acteur majeur dans le secteur de la communication. L'opération a été signée via une cession-bail pour une valeur de 6,75M€ HD et un bail de 10 ans.

Ce bon maintien dans nos activités transpyrénnéennes se lit également dans la gestion de nos actifs, puisque nous enregistrons une nouvelle prise à bail sur plus de 1.000 m<sup>2</sup> à Madrid, améliorant ainsi notre Taux d'Occupation Financier (TOF) <sup>(1)</sup> à 94.65 %. Les locataires de la SCPI ne semblent, pour le moment, pas ou peu impactés par la situation économique actuelle ni par la menace que l'inflation fait peser sur le commerce international car aucune défaillance, ni départ

anticipé, n'ont été constatés sur ce semestre. L'inflation nous a permis par ailleurs de constater une bonne remontée de nos loyers sur la période puisqu'au 30/06/2023, les baux à périmètre constant ont été indexés de 9,24 % ce qui représente un gain de 331 602 € en base annuelle depuis le 31/12/2022.

Grâce à cette bonne tendance, nous achevons cette première moitié d'année en distribuant 11,25 € nets de fiscalité étrangère <sup>(1)</sup> par part en jouissance sur le 2<sup>ème</sup> trimestre, soit un taux de distribution brut <sup>(1)</sup> de 1,37% sur le trimestre.

La deuxième partie d'année 2023 amène à nouveau son lot d'aléas. Les taux d'intérêts toujours élevés, et sans réelle certitude sur leur évolution, ont engendré une baisse importante du volume de transactions sur les marchés immobiliers notamment en Espagne (près de 50 % en moins d'investissements sur le second trimestre 2023). Dans ce contexte de marché, votre SCPI Elialys profite de son expérience pour rester à l'écoute de potentielles opportunités en maintenant plus que jamais un niveau d'exigence important dans les dossiers reçus à l'acquisition afin de continuer à consolider nos fondamentaux sur le long terme.


 Pierre-Louis Boussagol  
 Gérant de la SCPI Elialys

**TAUX DE DISTRIBUTION 2022**

**5,39 %**

Division du dividende brut, avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

**TAUX DE RENDEMENT INTERNE**

Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

Cependant, la SCPI ayant une durée d'existence inférieure à 5 ans, il n'est pas pertinent de le calculer.

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

**CHIFFRES CLÉS**
**Au 31/12/2022**

- Prix de souscription <sup>(1)</sup> : 1 000 € / part
- Valeur de retrait <sup>(1)</sup> : 886 € / part
- Valeur de réalisation : 855,31€ / part
- Valeur de réalisation <sup>(1)</sup> : 45 991 853 €
- Valeur de reconstitution : 1 042,94 € / part
- Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup> : 56 081 004 €

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. 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

	T3 2022	T4 2022	T1 2023	► T2 2023
Souscriptions du trimestre (nbr de parts)	5 835	7 770	6 749	8 195
Retraits du trimestre (nbr de parts)	20	84	90	40
Nombre de parts fin de trimestre	46 086	53 772	60 431	68 586
Nombre de parts en attente de retraits	0	0	0	0
Associés fin de trimestre	845	1005	1 122	1255
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre	46,086 M€	53,772 M€	60,431 M€	68,586 M€
Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre	36,869 M€	43,018 M€	48,345 M€	54,869 M€

## DISTRIBUTION PAR PART

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



Taux de distribution 2022 <sup>(1)</sup> :

**5,39 %**

	T3 2022	T4 2022	T1 2023	► T2 2023
Revenus Fonciers	12,42 €	15,35 €	12,89 €	12,84 €
Revenus Financiers	0,00 €	0,00 €	0,34 €	0,85 €
<b>DIVIDENDE BRUT <sup>(1)</sup></b>	<b>12,42 €</b>	<b>15,35 €</b>	<b>13,23 €</b>	<b>13,69 €</b>
Fiscalité étrangère <sup>(2)</sup>	1,42 €	2,85 €	2,23 €	2,44 €
Prélèvements fiscaux et sociaux sur les produits financiers <sup>(3)</sup>	0,00 €	0,00 €	0,10 €	0,25 €
<b>DIVIDENDE APRES FISCALITE ETRANGERE ET PRELEVEMENTS FISCAUX ET SOCIAUX <sup>(1)</sup></b>	<b>11,00 €</b>	<b>12,50 €</b>	<b>10,90 €</b>	<b>11,00 €</b>
Date de versement	30/10/2022	31/01/2023	28/04/2023	31/07/2023

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

<sup>(2)</sup> Prélèvements appliqués sur ces revenus dépendants de la situation individuelle de chaque associé, de son propre régime d'imposition.

<sup>(3)</sup> L'impôt étranger payé pour le compte de l'associé peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et le pays concerné. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART



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.



MADRID  
Gobelas

## 7 ACTIFS EN ESPAGNE



SARAGOSSE  
Joaquín Aznar Molina



BARCELONE  
Citypark Cornellà Atenas



BARCELONE  
Citypark Cornellà Brussels



VALLADOLID  
C. Duque de la Victoria

Surface du patrimoine

**26 365 m<sup>2</sup>**

Nombre de locataires

**28**

WALB <sup>(1)</sup>  
(durée moyenne ferme des baux)

**4,9**

WALT <sup>(1)</sup>  
(durée moyenne restante des baux)

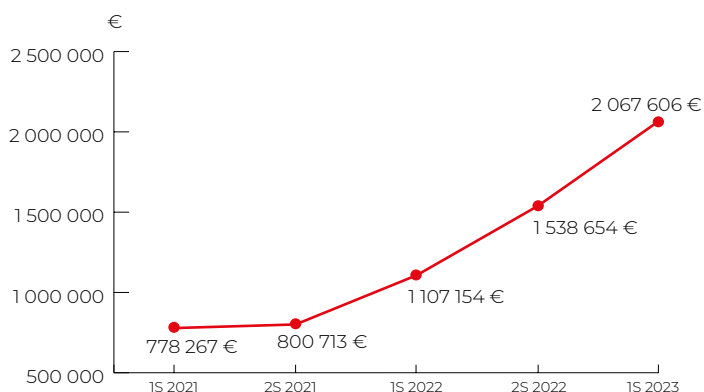
**6,2**

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

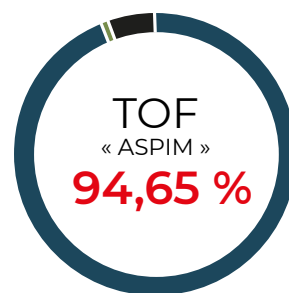
**67 435 000 €**

### ► RECETTES LOCATIVES

Montant HT des loyers encaissés



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



- Locaux occupés : 94,04 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,61 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 5,35 %

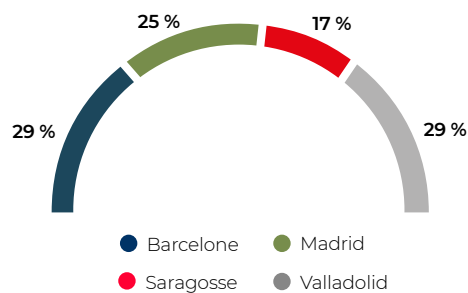
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 7.

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.



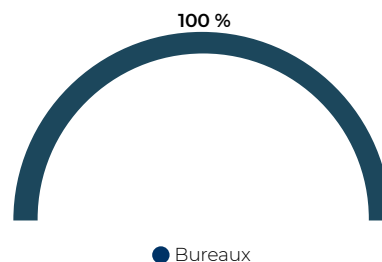
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR VILLE

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



## ACQUISITION



Localisation  
**Barcelone**

Prix hors frais, hors  
taxes et hors droits  
**6 750 000 €**

Surface  
**3 850 m<sup>2</sup>**

WALT <sup>(1)</sup>  
**10**

Date d'acquisition  
**Avril 2023**

Typologie  
**Bureaux**

Nombre de locataires  
**1**

Taux d'Occupation  
Physique <sup>(1)</sup>  
**100 %**

► [Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse](#)

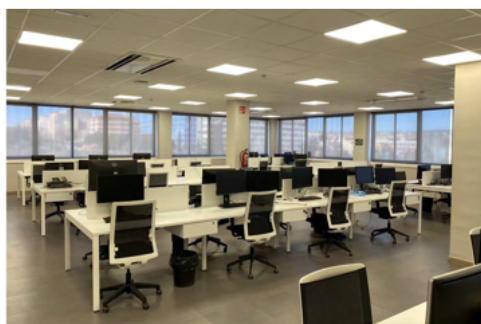
Chiffres clés environnementaux et sociaux de l'acquisition :



Diagnostic de performance énergétique B : 151,7 kWh/m<sup>2</sup>/an.



Nombreux services à proximité (<500m) :  
Restaurants, parc, supermarché...



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

## ► RELOCATIONS

👤 Nombre de relocations : 1 | 💰 Loyer annuel : 126 960 € | 📏 Surface totale relouée : 1 058 m<sup>2</sup>

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date d'effet
Calle Gobelos 35 - Madrid	Regus	Bureaux	1 058 m <sup>2</sup>	126 960 €	13/06/2023

## ► LOCAUX VACANTS

💰 Loyer potentiel annuel : 133 707 € | 📏 Surface vacante totale : 1 148 m<sup>2</sup>

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer potentiel annuel
Calle Gobelos 35 - Madrid	Bureaux	478 m <sup>2</sup>	57 360 €
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	Bureaux	381 m <sup>2</sup>	43 439 €
Citypark Cornellà - Bruselas - Barcelone	Bureaux	148 m <sup>2</sup>	16 870 €
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Bureaux	141 m <sup>2</sup>	16 039 €

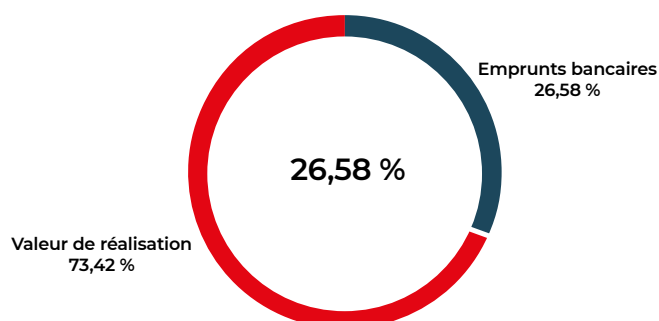
## ► PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS

💰 Total travaux réalisés : 143 835 €

Adresse	Détail des travaux	Montant
Citypark Cornellà - Barcelone	Mise à jour du système d'alarme et incendie	63 008 €
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Rénovation des tuyaux de ventilation	44 299 €
Calle Gobelos 35 - Madrid	Rénovation local vacant rez-de-chaussée	10 898 €
Citypark Cornellà - Barcelone	Certification BREEAM	5 050 €
Duque de la Victoria - Valladolid	Audit du système incendie et des façades	4 752 €

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS ASPIM <sup>(1)</sup> AU 30/06/2023

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.



Republique Française

## L'Environnement, le Social et la Gouvernance (ESG) chez Elialys

Une SCPI labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) depuis février 2022.

La conciliation de la performance financière et extra-financière pour contribuer à la transition vers une ville durable.

Une approche « Best-in-progress » basée sur des investissements dans des actifs à fort potentiel d'amélioration ESG

### 17 actions ESG réalisées au cours de ce dernier semestre



#### Bornes de recharges électriques à Gobelas. #Gouvernance

- Favoriser l'intégration de l'immeuble dans une ville plus durable grâce à la mobilité décarbonée.
- Accompagner nos locataires dans la transition vers la mobilité verte.



#### Le guides écogestes pour nos locataires. #Environnement

- Fournir aux occupants un outil de compréhension de leur impact.
- Sensibiliser et inciter les locataires à adopter des gestes responsables dans leurs bureaux.

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce bulletin ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. Le label ISR de la SCPI Elialys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. [Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Dans un contexte d'évolution des produits et de leurs modes de commercialisation (variabilité du capital, internationalisation des revenus, recours à l'effet de levier), les adhérents de l'ASPIM ont mis à jour la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs.

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.associés@advenis.com](mailto:reclamation.associés@advenis.com) ;  
 ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

## 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
Code ISIN	SCPI00004519
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



## LEXIQUE

**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.

**Dividende brut par part** : Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payés par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e).

**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.

**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.

**Ratio dettes et autres engagements aspm** : Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

**Taux de distribution brut de fiscalité étrangère** : Division du dividende brut, avant fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année.

**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 six mois constituant le semestre 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 semestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**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. Elle rémunère : <ul style="list-style-type: none"><li>• les frais de collecte ;</li><li>• les frais de recherche des investissements.</li></ul>
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 : <ul style="list-style-type: none"><li>• la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;</li><li>• la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.</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 (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).</li></ul>
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 au 31/12/2022	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 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.
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.





#### ► ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 25 mai 2023 sur convocation de la société de gestion.

Toutes les résolutions ont été mises aux voix et adoptées.

Retrouvez-les dans votre rapport annuel disponible [ici](#)

Merci à tous les associés pour leur participation.



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

91130 Issy-les-Moulineaux



## 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)

n° TVA Intracommunautaire FR01833409899

Agrément AMF n° GP 18000011

S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €

RCS Paris n° 833 400 889

