

Bulletin trimestriel d'information n°2 - 3^{ème} Trimestre 2019

ÉDITORIAL

Bienvenue aux nouveaux associés,

Depuis la création de la SCPI Elialys, le 3^{ème} trimestre 2019 est le premier trimestre entier et nous en profitons pour souhaiter la bienvenue aux nouveaux associés.

Pour rappel, la SCPI Elialys a pour stratégie d'investir principalement dans l'immobilier d'entreprise dans les pays d'Europe du Sud. Ainsi, la SCPI Elialys vient répondre à la demande des investisseurs de diversifier géographiquement leur patrimoine immobilier. Notre recherche se porte sur des actifs de bureaux situés dans les grandes métropoles et des projets d'investissements sont en cours d'étude à Madrid, Barcelone et Lisbonne.

La SCPI Elialys a collecté 11 m€ sur le 3^{ème} trimestre 2019, en ligne avec notre objectif de collecte pour 2019.

Focus sur le marché de l'immobilier en Espagne.

Le troisième trimestre de 2019 a été le plus dynamique de l'année en matière d'investissement immobilier. Cette dynamique est soutenue par une perspective de croissance économique plus importante que les pays voisins de +2,4 % en 2019 (source banque d'Espagne). Pour les 9 premiers mois de l'année, le montant d'investissement en immobilier tertiaire a été de 9 Mds € soit une progression de +10% par rapport à 2018. Depuis 2014, on assiste en Espagne à une baisse continue de la vacance locative. À Madrid, par exemple, le taux de vacance a diminué de 38%. À Barcelone, cette baisse se situe aux alentours de 40%.

Jean-François Chaury

Directeur Général d'Advenis REIM



CHIFFRES CLÉS (Au 30/09/2019)

Collecte sur la période

11 381 K€

Capitalisation

12 462 K€

Capital social

9 969 600 €

Nombre d'associés

88

Nombre des parts

12 462

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 : 12 462 000 €
Capital Social : 9 969 600 €
Prix de la part : 1 000 €
Valeur de retrait : 886 €
Nombre de parts : 12 462

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



ANALYSE DE DEUX MARCHÉS DE BUREAUX EN ESPAGNE

MADRID

Le parc immobilier de bureaux dans la capitale espagnole est d'environ 13 millions de m², qui situe Madrid à la tête de l'économie espagnole, avec 53% du stock de surfaces bureaux du pays.

La demande placée durant le troisième trimestre de l'année a été de 158 969 m², +12% par rapport à l'année dernière. Au total, la demande placée à Madrid est de 501 165 m² depuis le début de l'année. La moyenne annuelle entre 2015-2018 est de 500 992 m².

Le taux de vacance a diminué de 7% en un an; il est de 8,9%. Cette tendance, à la baisse depuis quelques années, a une répercussion sur les loyers à la hausse d'environ 7,7%.

BARCELONE

Le parc immobilier de bureaux à Barcelone est d'environ 6,1 millions de m² qui situe Barcelone comme la deuxième ville économique d'Espagne.

La demande placée du troisième trimestre s'élève à 81 166 m² (+32% par rapport au 3T 2018) et la demande placée globale depuis le début de l'année d'environ 330 989 m² (+8,5% par rapport à 2018). Le taux de vacance se situe à 6,9% (-2,5% par rapport à 2018).

Les taux de rendement prime sont aux alentours de 3,25% dans les deux villes.

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