

# Bulletin semestriel d'information n°7 - 2<sup>ème</sup> semestre 2020

Période de validité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

## ÉDITORIAL

Chers associés,

La collecte de votre SCPI Elialys sur le deuxième semestre a connu un ralentissement sur le troisième trimestre faisant suite à un deuxième trimestre déjà pénalisé par l'impact de la crise sanitaire, puis une accélération nette sur le quatrième trimestre. Sur l'année 2020, votre SCPI a collecté 5,6 M€ portant sa capitalisation à 21,5 M€ en croissance de 37 % par rapport à fin 2019.

Du point de vue des investissements, les fonds collectés nous ont permis de procéder à l'acquisition de trois nouveaux immeubles de bureaux dans la ville de Barcelone, capitale de la Catalogne. Ces investissements illustrent notre volonté d'investir dans les principales villes du sud de l'Europe et notamment l'Espagne en premier lieu. Le patrimoine de la SCPI à fin 2020 se compose de 4 actifs de bureaux d'une valeur de 26,4 M€ hors droits. Le portefeuille locatif est bien diversifié avec 25 locataires qui développent leurs activités dans des secteurs économiques très variés. La durée moyenne des baux est de 5,3 ans.

En ce qui concerne le marché immobilier espagnol, le volume de transactions est en recul de plus de 50 % sur les principales villes espagnoles avec un volume d'investissement de l'ordre de 2,15 Milliard € en baisse par rapport à 2019 qui était par ailleurs une année record. Le niveau de loyers quant à lui est resté stable mais une légère baisse a été constatée en fin d'année 2020. En parallèle, le taux de vacance locatif augmente légèrement sur le second semestre du fait de la crise sanitaire qui commence à peser sur la santé financière des entreprises et par conséquent sur la demande placée. Pour votre SCPI, le taux d'occupation financier est de 96,60 % et nous n'avons pas constaté d'impayés sur l'exercice 2020.

Pour ce premier exercice, nous sommes heureux de vous annoncer le versement d'un dividende de 15 € par part à l'issue du quatrième trimestre, ce qui correspond à un taux de rendement net de fiscalité de 4,1 % pour 2020 pour les détenteurs de parts en pleine jouissance.

John Hewitt  
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 31/12/2020**

Prix de souscription : 1 000 € / part

Valeur de retrait : 886 € / part

**Au 31/12/2019**

Valeur de réalisation : 887,99 € / part

Valeur de reconstitution : 1 002,24 € / part

Valeur indicative IFI : 0 € / part

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1S 2019	2S 2019	1S 2020	S2 2020	Variation Annuelle
Souscriptions du semestre (nbr de parts)	1 081	14 724	1 629	4 025	+ 5 654
Retraits du semestre (nbr de parts)	0	0	0	0	
Nombre de parts fin de semestre	1 081	15 805	17 434	21 459	+ 5 654
Associés fin de semestre	88	165	221	352	+ 187
Capitalisation fin de semestre	1 M€	16 M€	17 M€	21 M€	+ 6 M€
Capital social fin de semestre	865 k€	13 M€	14 M€	17 M€	+ 5 M€

## DISTRIBUTION PAR PART

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Dividendes après impôts*	6 €	10 €	10 €	15 €
<b>RENDEMENT NET DE FISCALITÉ ESPAGNOLE**</b>	<b>0,6 %</b>	<b>1 %</b>	<b>1 %</b>	<b>1,5 %</b>

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

\*\* calculé sur un prix de part à 1 000 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PATRIMOINE

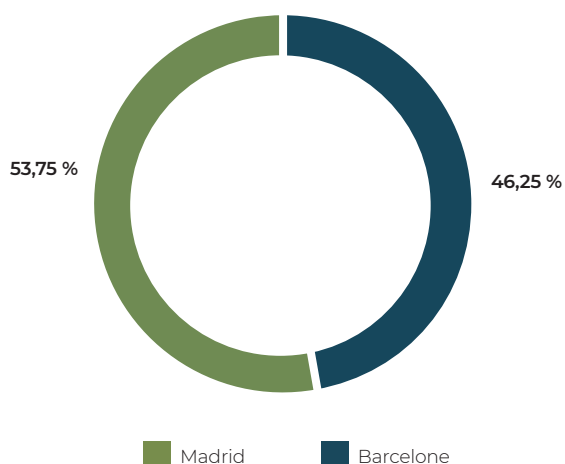


Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI.

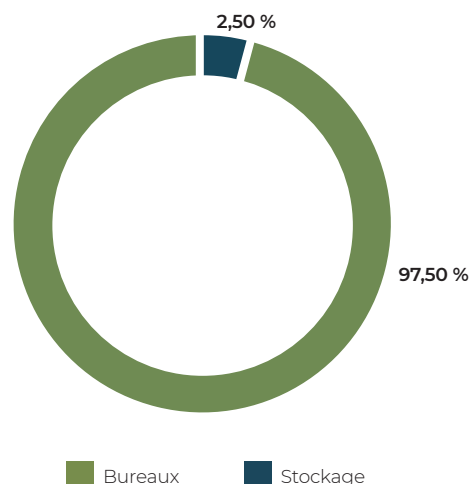
Il est calculé en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des 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 (m<sup>2</sup>)



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



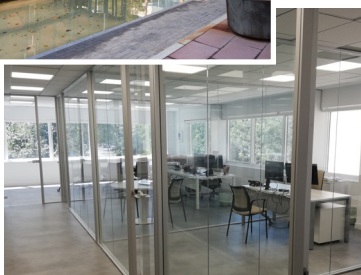
## ACQUISITIONS DU SEMESTRE

Lors du quatrième trimestre 2020, la SCPI Elialys a acquis trois immeubles de bureaux dans la commune de Cornellà de Llobregat, située dans l'aire métropolitaine de Barcelone, pour un montant de 10,6 M€ hors droits. Les immeubles se situent dans le centre d'affaires « Citypark Business Park ».



### Barcelone

Les immeubles à usage de bureaux développent une surface de 5 546 m<sup>2</sup> et disposent de 93 places de parkings. La construction du Business Park a été réalisée en deux étapes en 1996 et 2000 et forme une copropriété de 12 immeubles de bureaux.



L'occupation actuelle est de 100 %. Les immeubles sont loués à 25 sociétés pour un loyer de 754 K€ hors taxes et hors charges (HT/HC). La durée moyenne restante des baux est de 5,1 ans et le taux de rendement immobilier de la première année est de 6,98 %. Les sociétés locataires les plus représentatives sont, par exemple :

- Thermo Fisher (pharmaceutique)
- OHL (construction)
- Sauter Ibérica (secteur industriel)

## ASSET MANAGEMENT

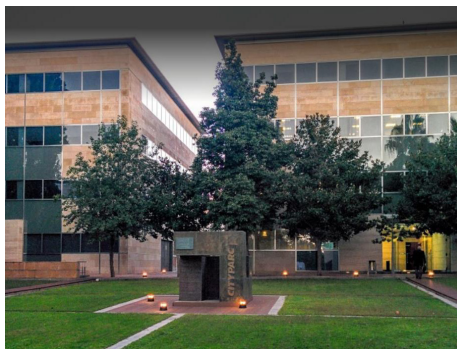
### Madrid – G35

Deux brokers ont été sélectionnés afin de proposer à la commercialisation la surface vacante du rez-de-chaussée d'un des bâtiments et une surface libérée par General Electric au 01/01/2021 de 1 000 m<sup>2</sup>. General Electric reste le locataire principal avec une surface de 4 330 m<sup>2</sup> récemment rénovée et un bail ferme jusqu'au 31/12/2028.

### Barcelone – Citypark Business Park

Les trois immeubles sont entièrement loués au 31/12/2020. Lors de l'acquisition et pour sécuriser les loyers futurs, une garantie de loyers a été mise en place pour une durée de deux ans.

Les immeubles nommés Londres, Atenas et Bruselas, représentent une surface locative respective de 2 490 m<sup>2</sup>, 1 980 m<sup>2</sup> et 1 140 m<sup>2</sup> conçue pour une gestion multi-locataires. La surface moyenne de chaque prise à bail est d'environ 300 m<sup>2</sup>. Le centre d'affaires Citypark dispose d'un grand jardin qui le rend attractif pour les entreprises locataires.



Au 31/12/2020, nous n'avons eu aucune demande de la part de nos locataires concernant le report des loyers et nous ne constatons pas d'impayés de loyers.

# 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 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

### 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](http://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.

### 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](http://www.advenis-reim.com)

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