

RAPPORT ANNUEL 2020

— ELIALYS



ADVENIS

Real Estate
Investment Management



Chers associés,

Votre SCPI Elialys a conclu sa première année complète depuis sa création en avril 2019 dans un contexte très particulier. Malgré l'impact de la pandémie sur l'économie mondiale et les mesures de confinement qui ont pénalisé le lancement commercial de votre SCPI, la collecte brute sur l'année 2020 s'élève à 5,6M € avec une accélération sensible sur le dernier trimestre. D'un point de vue capitalisation, la SCPI Elialys atteint 21 M€ à fin 2020.

L'année 2020 a été malgré tout très structurante pour le positionnement de la SCPI Elialys vis-à-vis de sa politique d'investissement dans les Pays d'Europe du Sud car nous avons réalisé l'acquisition des premiers immeubles de bureaux en Espagne, à Madrid et à Barcelone. Ces actifs correspondent à une stratégie d'investissement Core +, c'est-à-dire bénéficiant d'un emplacement de qualité en périphérie de grandes métropoles européennes, avec des locataires diversifiés et solides financièrement et composés d'immeubles récents ou reconfigurés récemment.

Notre portefeuille nouvellement constitué est composé de 4 immeubles, de 24 locataires et affiche un taux d'occupation financier (TOF) de 94,34 %. Les acquisitions représentent un volume de 26 M€ hors droits qui ont été financés par la quasi-totalité des liquidités et par de la dette contractée auprès de 2 banques espagnoles.

Concernant la distribution, le dividende versé sur l'année 2020 s'élève à 41 € par part en pleine jouissance, ce qui représente un taux de rendement de 4,1 % net de fiscalité étrangère sur

le prix de souscription. Nous sommes ravis de pouvoir atteindre ce niveau de distribution pour ce premier exercice qui reste partiel étant donné que la première acquisition de Madrid a été réalisée le 18 février 2020*.

D'un point de vue macroéconomique, l'Espagne qui a été parmi les pays les plus impactés par la crise de la Covid-19 en 2020, semble récupérer la confiance des entreprises et des investisseurs depuis le troisième trimestre 2020**. Selon le FMI, le PIB espagnol devrait rebondir de 5,9 % en 2021.

Du point de vue de la société de gestion, nous pensons que les mauvaises nouvelles ne sont pas encore derrière nous mais que l'Espagne bénéficie de solides fondamentaux en vue d'un rebond des économies européennes. La correction des prix de l'immobilier qui a déjà eu lieu en 2020 est plutôt propice à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers en ligne avec la stratégie d'investissement de la SCPI qui cible l'immobilier tertiaire des villes espagnoles à fort potentiel économique.

Nous devons par conséquent rester vigilants et attentifs à nos locataires afin de les accompagner pendant cette période inédite mais également rester ouverts à toutes opportunités d'investissement. Nous vous invitons à découvrir plus en détail, dans ce rapport, les éléments clés qui ont marqué l'année 2020 et nous vous remercions, au nom de toute l'équipe d'Advenis Real Estate Investment Management (REIM), pour votre confiance.

La Société de Gestion

Jean-François Chaury, Directeur Général Advenis REIM
& John Hewitt, Gérant de la SCPI Elialys

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

** Source ICE (Indicateur de Confiance des Entreprises)

ELIALYS EN BREF	4
LES FAITS MARQUANTS	5
ACQUISITIONS À MADRID ET A BARCELONE	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	7
LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2020	8
POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2020	9
PERSPECTIVES ANNÉE 2021	9
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020	10
CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	11
PATRIMOINE	13
GESTION LOCATIVE	14
ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX, ET DE GOUVERNANCE	16
RÉSULTATS FINANCIERS	17
EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	20
FISCALITÉ DES ASSOCIÉS	21
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	23
PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE	25
SUIVI ET GESTION DES RISQUES	25
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	28
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	30
ÉTAT DU PATRIMOINE	31
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	32
COMPTE DE RÉSULTAT	33
RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS	35
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	39
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	40
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	43
TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	45

ELIALYS EN BREF



LES FAITS MARQUANTS

Collecte nette des retraits 2020	5 654 000 €
Capital social	17 167 200 €
Capitalisation	21 398 072 €
Associés	352
Parts	21 459
Nombre d'immeubles au patrimoine	4
Taux de distribution net de fiscalité espagnole 2020	4,10 %
Taux d'occupation physique (TOP)	96,01 %
Taux d'occupation financier (TOF « ASPIM »)	94,34 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACQUISITIONS À MADRID ET À BARCELONE

Madrid

Lors du premier trimestre 2020, la SCPI Elialys a acquis un immeuble de bureaux à Madrid pour un montant de 15,5 M€ hors droits. La zone de La Florida, située au nord-ouest de Madrid en bordure de l'autoroute A6 madrilène, est une zone tertiaire et résidentielle de standing.

L'actif consiste en un immeuble indépendant à usage de bureaux d'une surface locative totale de 6 444 m² et 182 parkings. L'immeuble a été construit en 1989 et comprend un rez-de-chaussée et 2 étages. L'occupation actuelle est de 92 % loué à 2 sociétés pour un loyer de 812 K€ Hors Taxes et Hors Charges (HT HC). La durée moyenne des baux restant à courir est de 5,3 ans et le taux de rendement immobilier de la première année est de 5,56 %.



Barcelone

Lors du 4^{ème} trimestre 2020, la SCPI ELIALYS a acquis trois immeubles de bureaux à Barcelone pour un montant de 10,68 M€. 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 490m², 1 908m² et 1 148m², conçues pour une gestion multi-locataires. La surface moyenne de chaque prise à bail est d'environ 300 m². Le centre d'affaires Citypark dispose d'un grand jardin qui le rend attractif pour les entreprises locataires.



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Forme juridique	SCPI à capital variable
Capital social maximum statutaire	50 000 000 €
Date d'ouverture au public	15 Mai 2019
Visa AMF	n° 19-08 du 26 avril 2019
Société de Gestion	Advenis REIM

Société de Gestion :

Advenis Real Estate Investment Management
Société par Actions Simplifiée au capital de
3 561 000 €

Siège social : 52, rue de Bassano – 75008 Paris
RCS PARIS 833 409 899

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de
gestion de portefeuille habilitée à gérer des fonds
d'investissements alternatifs (« FIA ») de type SCPI
n°GP-18000011 du 29 juin 2018.

Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Jean-François CHAURY, Administrateur
Monsieur Stéphane AMINE, Administrateur

Direction Générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Jean-François CHAURY, Directeur
Général

Conseil de surveillance de la SCPI

Présidente

Madame Florence BEDET

Vice-Présidente

Madame Anne BARRAND-D'HUMIERES

Autres membres du conseil (par ordre alphabétique)

Monsieur Xavier ANDRE,
Monsieur Alain COGNARD,
Monsieur Thierry GONTARD,
GILBERT LADREYT AVOCATS représentée par
Monsieur Gilbert LADREYT,
M2L CAPITAL ; représentée par Monsieur David
GIRAUD,
Monsieur Olivier PERRIN,
SC 3JCA représentée par Monsieur Jean-Jacques
VIGOUROUX,
Madame Irène WILLEMS.

Expert externe en évaluation de la SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
167, quai de la bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Société immatriculée au RCS de NANTERRE sous
le numéro 672 006 483
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Dépositaire de la SCPI

Caceis
Place Valhubert
75013 Paris

LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2020



POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2020

Le marché de l'investissement en Espagne en 2020

Le contexte actuel que nous vivons a provoqué un ajustement significatif de l'Économie mondiale, plus prononcé dans les pays les plus exposés. L'Espagne, avec un secteur des services et de l'industrie très important en proportion dans le PIB national, a été sérieusement impactée.

Malgré ce contexte inédit, l'investissement immobilier en Espagne est resté bien orienté avec un volume de transactions proche de 7,67 Mds€ investis en immobilier commercial, soit un recul de - 29 % par rapport à 2019, mais qui était une année record.

Du point de vue des loyers, le taux de rendement prime des bureaux s'est maintenu en se situant aux alentours de 3,50 % fin 2020.

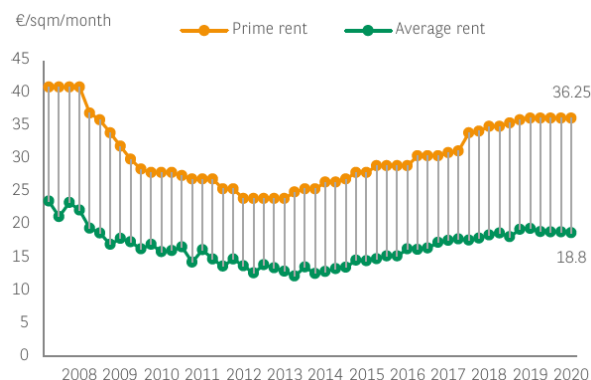
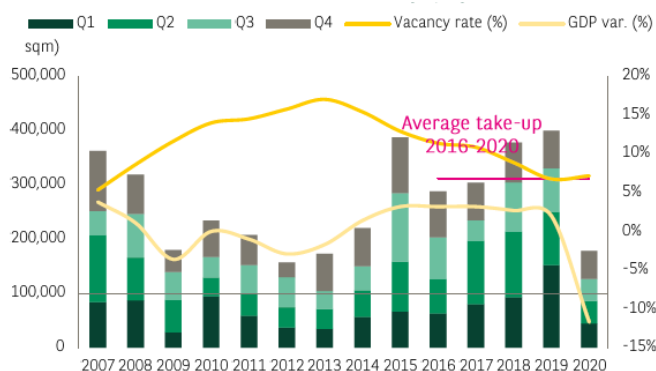
Focus sur Madrid et Barcelone

L'incertitude économique liée à la pandémie a poussé les dirigeants d'entreprises à reporter leurs

projets de location de surfaces sur l'année 2021. De ce fait, la demande placée en 2020 a été très affectée par le manque de visibilité. A Madrid, le volume de demande placée en 2020 a diminué de 45 % sur un an et à Barcelone ce chiffre atteint 58 % de diminution par rapport à l'année 2019.

En ce qui concerne le taux de vacance, à Madrid il se situe à 9,31 %, soit une augmentation de 16 % par rapport à 2019. Le marché de Barcelone, plus réduit que celui de Madrid, enregistre un taux de vacance exceptionnellement bas, qui se situe toujours aux alentours de 6 %.

Dans ce contexte de diminution de la demande placée et d'un taux de vacance à la hausse, le loyer prime moyen n'a étonnement pas été impacté d'une manière significative. Ainsi, le loyer prime moyen se situe à 34,56 €/m²/mois et 27,5 €/m²/mois à Madrid et Barcelone respectivement. Ce niveau est encore éloigné des niveaux avant crise financière de 2008 qui étaient de 44€/m²/mois à Madrid et 38 €/m²/mois à Barcelone.



PERSPECTIVES ANNÉE 2021

Il est encore trop tôt pour mesurer l'impact de la deuxième et troisième vague de la pandémie sur l'économie espagnole. Cependant, selon les prévisions, le PIB espagnol devrait augmenter de 5,9 % en 2021.

L'investissement en immobilier tertiaire devrait rester une valeur refuge en 2021. Les taux d'intérêt toujours au plus bas historique et le taux de rendement des obligations espagnoles restant très faible, le contexte économique espagnol devrait favoriser les investissements immobiliers. De nouvelles stratégies devraient apparaître sur le marché comme la stratégie « value add » ainsi que la consolidation des volumes d'investissements des acteurs core/core+, déjà présents historiquement sur le marché espagnol. Au vu de ces perspectives, le volume d'investissement en 2021 devrait être supérieur à celui enregistré en 2020.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Informations sur le capital

La collecte nette des retraits de l'exercice s'élève à 5 654 000 € portant le montant total de la capitalisation de la SCPI à 21 398 072 €.

Au 31 décembre 2020, le capital social est de 17 167 200 € pour 352 associés détenant un total de 21 459 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits par les associés diminué des retraits (en €)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre (en €)
2019	12 644 000	15 744 072	15 805	165	1 000
2020	17 167 200	21 398 072	21 459	352	1 000

Évolution du prix de la part et performance

	2020	2019
Prix de souscription au 31 décembre ⁽¹⁾	1 000 €	1 000 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	0,00 %	0,00 %
Dividende brut versé au titre de l'année	46,13 €	0 €
Prix moyen de la part sur l'année	1 000 €	1 000 €
Taux de distribution sur valeur de marché ou DVM ⁽²⁾	4,61 %	0 %
Report à nouveau cumulé par part au 31/12	2,14 €	-4,78 €

⁽¹⁾ Le prix de souscription de la part au 31 décembre 2020 est de 1 000 € et n'a pas évolué. Rappelons que le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

⁽²⁾ Le Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division entre le dividende brut avant 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.

Le prix de souscription se décompose comme suit :

Valeur nominale : 800,00 €

Prime d'émission : 200,00€

La prime d'émission ainsi que la commission de souscription correspondent à 11,4 % TTI du prix de souscription. Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Évolution du marché 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.

Le prix de retrait, égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises, s'élève à 886 € la part.

La SCPI n'a pas enregistré de demandes de retrait de parts en 2020.

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes. Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la demande de réception de la demande de retrait. Néanmoins, ces demandes sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aux re trayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est plutôt de l'ordre de quinze (15) jours.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} février.



PATRIMOINE

Acquisitions

En 2020, la SCPI Elialys a acquis quatre immeubles de bureaux en Espagne. La première acquisition est un immeuble de bureaux à Madrid acquis pour un montant de 15,5 M€ hors droits. Cet immeuble construit en 1989 et situé dans la zone de la Florida au Nord-Ouest de Madrid possède une surface locative de 6 444 m² et 182 places de parking. La SCPI Elialys a ensuite fait l'acquisition de trois immeubles à usage de bureaux situés dans le centre d'affaires « Citypark Business Park » dans la zone métropolitaine de Barcelone. Ces trois immeubles développent une surface de 5 546 m² et disposent de 93 places de parking.

Le montant total investi s'élève à hauteur de 26 186 000€. Ces actifs ont été financés d'une part, grâce à la collecte de votre SCPI de l'année et d'autre part, en recourant à l'endettement dans les conditions prévues dans la note d'information.

Par ailleurs, ces acquisitions ont été faites en cohérence avec la politique d'investissement du fonds et par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières (SCI) : SIM 1 et SIM 2.

Société détentrice	Adresse	Immeuble	Type de surface	Année d'acquisition	Surface (en m ²)	Prix hors frais, hors taxes et hors droits (en €)
SCI Elialys SIM 1	Madrid - Calle Gobelias 35	G35	Bureaux	2020	6 444	15 500 000
SCI Elialys SIM 2	Barcelone - Citypark Cornellà	London	Bureaux	2020	1 490	4 600 000
SCI Elialys SIM 2	Barcelone - Citypark Cornellà	Atenas	Bureaux	2020	1 908	3 600 000
SCI Elialys SIM 2	Barcelone - Citypark Cornellà	Brussels	Bureaux	2020	1 148	2 486 000
TOTAL GLOBAL					11 990	26 186 000

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2020.

Répartition du patrimoine

Toutes les acquisitions 2020 ont été réalisées en Espagne, à Madrid et Barcelone.

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
Espagne	100 %				

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Madrid, Barcelone)	100 %	100 %
Ville B	0 %	0 %
Ville C	0 %	0 %
Ville D	0 %	0 %

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Le patrimoine de la SCPI Elialys est composé de 11 990 m² à usage exclusif de bureaux qui sont loués principalement à de grandes entreprises ou des entreprises espagnoles de taille moyenne.

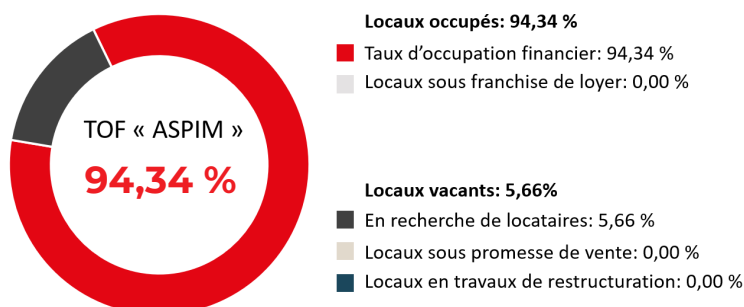
Taux d'occupation

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique (TOP) ressort à 96,01 %. Le taux d'occupation financier (TOF) annuel est de 94,34 %.

	2020
Surfaces louées	11 512 m ²
Surfaces vacantes	478 m ²
Surface totale	11 990 m ²
Taux d'occupation physique ou TOP ⁽¹⁾	96,01 %
Taux d'occupation financier ou TOF 1 ^{er} semestre ⁽²⁾	93,00 %
TOF 2 ^{ème} semestre	96,60 %
Taux d'occupation financier ou TOF annuel	94,34 %

⁽¹⁾ Le TOP se détermine par la division de la somme des surfaces louées par la somme des surfaces totales du patrimoine de la SCPI.

⁽²⁾ Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.





Impayés

Au 31 décembre 2020, la SCPI n'a pas connu d'impayés.

Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restants à courir traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus sécurisés dans le temps. Elle est de 5,3 ans au 31/12/2020.

	2020
Durée moyenne des baux restants à courir	5,3 ans

Répartition des risques locatifs

Les 4 immeubles de la SCPI Elialys sont loués à 23 locataires au total. Les 10 plus gros locataires représentent 86,28 % des loyers et General Electric Healthcare représente à lui seul 51,51 % du revenu annuel global pour une année 2020 complète. Les principaux locataires de la SCPI Elialys bénéficient d'un bon rating auprès des principales agences de notation et donc d'une faible probabilité de défaut.

Locataires	Surface (en m²)	Loyer annuel (en €)	Proportion
GE Healthcare	5 188,00	862 620,00	51,51 %
Thermo Fisher	708,00	108 629,00	6,49 %
Sauter Iberica	866,00	93 038,00	5,56 %
OHL	595,71	71 909,00	4,29 %
Genpact	478,00	62 452,00	3,73 %
SIA (INDRA)	381,00	55 859,00	3,34 %
Farnell	453,00	51 749,00	3,09 %
Meiko clean solutions	350,00	48 715,00	2,91 %
Apollo Vredespain	332,00	46 117,00	2,75 %
Intimus	390,24	44 019,00	2,63 %
TOTAL	9 741,95	1 445 107,00	86,28 %

Locaux vacants

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Loyer potentiel annuel HT HC (en €)
Calle Gobelás 35 - Madrid	Bureaux	478	60 720
TOTAL		478	60 720

Travaux

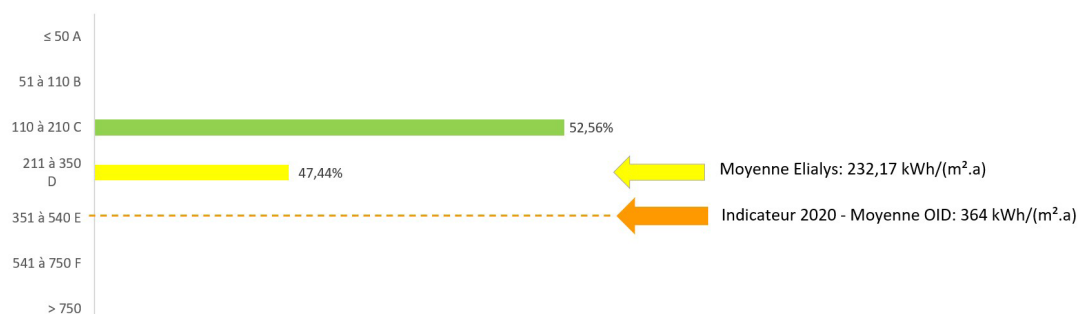
Adresse	Détail des travaux	Montant HT (en €)
Calle Gobelas 35 - Madrid	Rénovation surfaces bureaux, création salle de sport et agrandissement cuisine et salle à manger	964 000

ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX, ET DE GOUVERNANCE

Advenis REIM porte la conviction que la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) est une priorité pour assurer la qualité, l'attractivité et la liquidité des actifs immobiliers et donc leur valeur dans le temps. Dans cet objectif, Advenis REIM s'est engagée en 2021 dans l'identification et la priorisation de ses enjeux ESG pour ses activités d'investissement et de gestion, en s'appuyant sur une large consultation auprès de ses parties prenantes internes et externes. Ce travail mené en collaboration avec le Hub Sustainable Finance de Green Soluce, cabinet de conseil spécialisé en immobilier durable, permettra de déterminer dès juin 2021 des critères d'évaluation ESG à l'échelle des actifs puis de formaliser des engagements et des objectifs de performance ESG. Un reporting sur l'avancement de la démarche et les résultats obtenus

Profil énergétique du patrimoine

La moyenne des consommations énergétiques en énergie primaire pondérée par les surfaces sur l'ensemble du patrimoine d'Elialys ressort à 232,17 kWh/(m².a). A titre de comparaison, cette même moyenne calculée sur les immeubles de bureaux référencés par l'Observatoire Immobilier Durable (OID) en 2020 est de 364 kWh/(m².a).



Source : Observatoire de l'immobilier durable (OID)

Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments 2020

RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat par part

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
Résultat par part ⁽¹⁾	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
PRODUITS				
Recettes locatives brutes				
Charges facturées				
Produits financiers	53,12	39,91 %		
Produits divers	79,98	60,09 %	499,17	100,00 %
TOTAL	133,10	100,00 %	499,17	100,00 %
CHARGES				
Rémunération de la société de gestion				
Autres frais et rémunération				
Commission de souscription	40,13	30,15 %	499,17	100,00 %
Frais d'acquisition	39,85	29,94 %		
Charges locatives non récupérées				
Autres charges d'exploitation	3,26	2,45 %	4,78	0,96 %
Autres charges	0,58	0,43 %		
Sous-total charges externes	83,82	62,98 %	503,95	100,96 %
Amortissements nets				
Provisions nettes				
Sous-total charges internes	0	0,00 %	0 €	0 %
TOTAL	83,82	62,98 %	503,95	100,96 %
RÉSULTAT	49,28	37,02 %	-4,78	-0,96 %
Report à nouveau annuel	3,15	2,36 %	-4,78	-0,96 %
Report à nouveau cumulé	2,14	1,61 %	-4,78	-0,96 %
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (avant prélèvements ⁽¹⁾)	46,13			
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (après prélèvements ⁽²⁾)	41,00			
Nombre de parts au 31 décembre	21 459		15 805	
Nombre moyen de parts en jouissance	16 061		3 392	

⁽¹⁾ Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année n.

⁽²⁾ Prélèvements d'impôts en Espagne et prélèvements sociaux sur les produits financiers en France

Distribution 2020

La société de gestion a versé 4 acomptes sur dividendes correspondant à un rendement de 4,10 % net de fiscalité espagnole et de prélèvements fiscaux et sociaux en Espagne, pour une part en pleine jouissance sur l'année 2020.

Le tableau ci-dessous détaille la distribution calculée sur le prix moyen de la part en 2020 à 1 000 €.

	Montant brut par part (en €)	Taux de distribution brut par part ⁽¹⁾⁽²⁾	Montant net par part (en €)	Taux de distribution net par part ⁽¹⁾⁽³⁾
1 ^{er} acompte (payé le 4 mai 2020)	6,90	0,69 %	6,00	0,60 %
2 ^{ème} acompte (payé le 31 juillet 2020)	11,66	1,17 %	10,00	1,00 %
3 ^{ème} acompte (payé le 30 octobre 2020)	10,90	1,09 %	10,00	1,00 %
4 ^{ème} acompte et solde (payé le 2 février 2021)	16,66	1,67 %	15,00	1,50 %
Dividendes 2020	46,13	4,61 %	41,00	4,10 %

⁽¹⁾ Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année n.

⁽²⁾ Le Taux de distribution brut est la division entre le dividende brut avant prélèvement 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.

⁽³⁾ Le Taux de distribution net est la division entre le dividende net après prélèvement 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.

Important : les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2020 (en €)	Montant par part en jouissance en 2020 (en €)	Taux de rendement par part en jouissance en 2020
Résultat annuel de la SCPI	791 483		
Revenu immobilier	791 483	49,28	4,93 %
Revenu financier			
Report à nouveau antérieur	-16 201	-1,01	-0,10 %
Résultat distribuable	775 282	48,27	4,83 %
Distribution brute	740 953	46,13	4,61 %
Impôt sur les Sociétés	82 416	5,13	0,51 %
Prélèvement fiscaux et sociaux			
Distribution nette de fiscalité	658 537	41,00	4,10 %
Report à nouveau cumulé	34 329	2,14	0,21 %



Tableau d'emploi des fonds

En euros	Total cumulé au 31/12/2019 (en €)	Durant l'année 2020 (en €)	Total cumulé au 31/12/2020 (en €)
Fonds collectés	15 744 072	5 654 000	21 398 072
+ cessions d'immeubles			
+ divers			
Fonds décaissés	1 693 242	28 434 634	30 127 876
- commissions de souscription	1 693 242	644 556	2 337 798
- achat d'immeubles			
- frais d'acquisition		640 078	640 078
- divers achat		27 150 000	27 150 000
Emprunts bancaires		10 500 000	10 500 000
= somme restant à investir	14 050 830	-12 280 634	1 770 196

Effet de levier et endettement

	Montant (en €)	Levier
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence	27 736 000	
Disponibilités	2 092 093	
TOTAL	29 828 093	
Dettes au 31 décembre 2020	10 500 000	35,20 %
Autorisation	11 931 237	40,00 %

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a été nommée, en qualité d'expert, pour une durée de cinq années à compter de la date de création de la SCPI. Elle a procédé fin 2020 à l'expertise de la valeur de l'immeuble détenu par la SCI ELIALYS SIM 1. Les actifs détenus par la SCI Elialys SIM 2 ayant été acquis en fin d'année 2020, la valeur estimée de ces immobilisations a été comptabilisée au prix d'acquisition hors droits.

	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais (en €)	Valeur d'expertise 2020 (en €)
DÉTENTION INDIRECTE			
SCI Elialys SIM 1	99,99 %		
Gobelas 35	2020	15 500 000	17 050 000
SCI Elialys SIM 2	99,99 %		
Londres	2020	4 600 000	4 600 000
Atenas	2020	3 600 000	3 600 000
Brussels	2020	2 486 000	2 486 000
TOTAL		26 186 000	27 736 000

Valeurs représentatives de la SCPI

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2020	Valeur globale (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence ⁽¹⁾	27 736 000	1 292,51
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	18 790 913	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	303 689	
Valeur comptable ⁽²⁾	19 094 602	889,82
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant	17 785 837	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	303 689	
Valeur de réalisation ⁽³⁾	18 089 526	842,98
Frais d'acquisition	1 570 267	
Commissions de souscription	2 529 429	
Valeur de reconstitution ⁽⁴⁾	22 189 222	1 034,03

⁽¹⁾ La valeur vénale des immeubles détenus par transparence correspond à la valeur estimée du patrimoine au prorata du taux de détention des filiales par la SCPI.

⁽²⁾ La valeur comptable est la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2020.

⁽³⁾ La valeur de réalisation exprime, sur la base des expertises des immeubles, la valeur théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

⁽⁴⁾ La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche des immeubles de la société de gestion.



Valeur du patrimoine

La SCPI ne détient aucun immeuble en détention directe.

La valeur des titres de participations et des créances rattachées est de 18 790 913 €.

Adresse	Quote-part détenue	Date d'acquisition ou apport	Valeur bilantielle des titres (en €)	Avance en compte courant (en €)	Valeur 2020 (en €)
TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES					
SCI Elialys SIM 1	99,99 %	2019	260 610	11 471 895	11 732 505
SCI Elialys SIM 2	99,99 %	2020	744 466	6 313 942	7 058 408
TOTAL			1 005 076	17 785 837	18 790 913

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

Les revenus imposables des SCPI sont composés :

- des revenus encaissés issus de la location des immeubles détenus,
- des produits financiers encaissés provenant de leurs participations dans des placements de trésorerie,
- des plus-values réalisées de cessions d'immeubles.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre (impôt sur les revenus ou impôt sur les sociétés) pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société.

Il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Pour les porteurs de parts personnes physiques :

- Les revenus locatifs sont imposables en France selon le barème progressif de l'impôt sur les revenus ainsi qu'aux prélèvements sociaux (17,2 %) ;
- Les revenus des capitaux mobiliers (ainsi que les plus-values sur valeurs mobilières) perçus sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % se décomposant en impôt sur le revenu forfaitaire au taux de 12,8 % et des prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %. La société de gestion a déclaré et versé en 2020 un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % ainsi que les prélèvements sociaux de 17,2 % (sur ces revenus de capitaux mobilier). Ces prélèvements sont déclarés par le porteur de parts dans sa déclaration des revenus et seront déduits du PFU et des prélèvements sociaux qui seront calculés ;
- Le montant net des plus-values immobilières est assujéti à un impôt sur le revenu au taux de 19 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux (17,2 %) qui sont prélevés et déclarés par la société de gestion.

Les porteurs de parts qui sont des personnes morales soumise à l'impôt sur les sociétés sont imposés sur leur quote-part des revenus (revenus locatifs, revenus de capitaux mobiliers et plus-value immobilière) provenant de la SCPI à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Les porteurs de parts non-résidents font l'objet en France d'un régime fiscal spécifique sur les revenus et plus-values provenant de la SCPI qui leur est précisé par la société de gestion lors de la transmission de leur relevé individuel.

Pour rappel, en vertu de l'article 6 de la convention franco-espagnole du 10 octobre 1995, les revenus locatifs de source espagnole perçus par la SCPI sont imposables en Espagne (revenus locatifs des biens immobiliers de la SCPI Elialys). Ces revenus supportent l'impôt sur les sociétés espagnoles au taux de 19 %.

En application de l'article 24 de la convention franco-espagnole du 10 octobre 1995 et de la législation fiscale française en vigueur*, les revenus locatifs de source espagnole sont également imposables en France et ils font l'objet d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus. Il convient cependant de noter que ces revenus étrangers sont pris en compte pour calculer le taux effectif d'imposition des autres revenus de l'investisseur (personne physique) et ont donc un léger impact sur sa fiscalité globale des porteurs de parts personnes physiques en raison de la progressivité de l'impôt sur les revenus.

En application de l'article 13 de la convention fiscale franco-espagnole du 10 octobre 1995, les plus-values immobilières de source espagnole sont imposables en Espagne. L'article 24 de la convention franco-espagnole du 10 octobre 1995 dispose que les plus-values de source espagnole sont également soumises à l'impôt en France, bénéficient d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Espagne, sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus. Pour les porteurs de parts personnes physiques, la société de gestion effectue la déclaration de leur quote-part de cette plus-value ainsi que l'imputation du crédit d'impôt dans une déclaration spécifique. La plus-value est déclarée pour la détermination de leur revenu fiscal de référence.

Plus généralement en Europe, en vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels Elialys vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun des pays.

* Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps et varient selon le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS SOUMIS A L'IR	Revenus fiscaux par transparence (SCPI et SCI)		
	Total (en €)	Pour une part (en €)	% du prix de la part
REVENU FONCIER			
Revenu brut	471 831	21,99	2,20 %
Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt) 2020			
Intérêts d'emprunt 2020			
REVENU FONCIER NET 2020	471 831	21,99	2,20 %
REVENU FINANCIER			
Revenu brut 2020			
Prélèvements fiscaux 2020			
REVENU FINANCIER 2020	0	0	0

Valeur IFI indicative de la SCPI

La valeur au 31/12/2020 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 752,61 € pour une part.

NB de parts : 21 459

Valeur de la part : 830 €

Fraction immobilière (IFI) : 753 €

Les parts de la SCPI Elialys détenues par des investisseurs non-résidents fiscaux en France ne sont pas soumises à l'IFI.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Commissions

Conformément à l'article « 2. Rémunération de la société de gestion » de la partie « III. Frais », la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires provenant de la SCPI Elialys et de ses filiales.

En €	2020	2019
	TTC ou TTI	TTC ou TTI
1° Commission de souscription		
Taux de commission	11,40 % TTI	11,40 % TTI
Montant de la souscription prime d'émission incluse	5 654 000	15 744 072
Total facturable	644 556	1 693 242
Commissions perçues	644 556	1 693 242
2° Commission de gestion		
Taux de commission	12,00 % TTI	12,00 % TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	-	-
Total facturable	-	-
Commissions perçues (Elialys + filiales)	-	-
3° Commission d'acquisition ou de cession		
Taux de commission		
Montant du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis	1,44 % TTI	1,44 % TTI
	26 186 000	-
Total facturable	377 078	-
Commissions perçues (Elialys + filiales)	377 078	-
4° Commission de suivi et de pilotage		
Taux de commission	2,40 % TTC	2,40 % TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	0	0
Total facturable	0	0
Commissions perçues (Elialys+ filiales)	0	0
5° Commission pour l'organisation du marché des parts		
Taux de commission	6,00 % TTI	6,00 % TTI
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0	0
Frais de dossier (forfait)	77,50 € TTI	77,50 € TTI
Nombre de dossier	NA	NA
Total facturable	0	0
Commissions perçues	0	0

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2020, Elialys a versé ou provisionné des honoraires et commissions dues à différentes entités du groupe Advenis :

Les montants versés par la SCPI Elialys à la Société de Gestion ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT sont détaillés dans le tableau ci-dessus « Commissions ».

Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis REIM a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM (*) sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2020, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 15 collaborateurs fin 2020, se sont élevées à 891 598 € se décomposant en :

- 733 223 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 396 876 € versés à l'ensemble du personnel identifié, soit 6 collaborateurs ;
- 158 375 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 69 710 € versés à 2 collaborateurs du personnel identifié.

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité (*) pour l'ensemble du personnel identifié (*) (dirigeants responsables (au sens de l'AMF (*) de la société de gestion et gérants financiers). À ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable individuelle du personnel identifié est plafonnée à 100 k€ nets.

(*) Les gestionnaires de FIA doivent se conformer aux exigences de la directive AIFM relatives à la rémunération d'une manière appropriée à sa taille, à son organisation interne ainsi qu'à la nature, l'étendue et la complexité de ses activités. Ainsi, certaines exigences sont susceptibles de ne pas être appliquées au regard du principe de proportionnalité. A ce titre, si un AIFM juge que la non-application des exigences éligibles aux principes de proportionnalité est appropriée, il devra être à même de justifier au régulateur, et ce pour chaque exigence qu'il a choisie de ne pas appliquer, les raisons de ce choix.

(**) Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de leur influence sur le profil de risque du FIA. Le « personnel identifié » est celui qui « se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risque, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque du gestionnaire de FIA ou les profils de risque du FIA qu'il gère ... ».

(***) L'AMF (Autorité des Marchés Financiers) régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation. Elialys et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréés par l'AMF.



PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES

PROFIL 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.

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 immobilier : 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.

De même, il est ici précisé que le rendement potentiel de la SCPI 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). Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit la législation du pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

Risque de liquidité : La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. 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. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes (1) le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante (2) la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par la société de gestion ou l'Assemblée Générale Extraordinaire (3) la cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque de change : une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Advenis REIM maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Elle met en œuvre des politiques et procédures efficaces de gestion des risques afin de détecter, mesurer, gérer et suivre en permanence tous les risques liés à la stratégie d'investissement de chaque SCPI et auxquels chaque SCPI est exposée ou susceptible d'être exposée.

Plus précisément, elle procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette.

Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

Enfin, elle gère et suit ses risques au travers d'outils de contrôle divers et aux côtés d'acteurs majeurs de l'écosystème de la société de gestion et des SCPI.

POLITIQUE DE GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Conformément à l'article 321-48 du RG AMF, Advenis REIM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.

Advenis REIM appartenant à un groupe, sa politique de gestion des conflits d'intérêts prend en compte les circonstances susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.

La politique mise en place l'a été dans le but de :

- Prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduites interne et de place, et par la mise en place de règles et de procédures strictes,
- Identifier les situations de conflits d'intérêts nouvelles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des risques de ces conflits d'intérêts.

Gérer les situations de conflits d'intérêts potentiels en :

- Informant de manière objective, complète et en amont des processus de décision les clients tout en signalant les contraintes et les risques associés à certains produits ou à certaines opérations,
- Déclarer, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, au Responsable de la Conformité, lequel prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, Advenis REIM tient et met à jour régulièrement un registre des conflits d'intérêts qui consignent ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

La politique d'Advenis REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : www.advenis-reim.com et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.



POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ

Advenis REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités.

Advenis REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des FIA afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.

De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée

Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

Le Client ou Prospect peut à tout moment exercer ses droits et adresser sa demande par exemple d'opposition ou d'effacement, en indiquant ses coordonnées complètes au : Délégué à la protection des données, Advenis REIM, 52 rue de Bassano, 75008 PARIS (ou par e-mail à l'adresse dpo-advenisreim@advenis.com).

En cas de demande d'opposition ou d'effacement elles cessent de faire l'objet du traitement en cause et/ou sont supprimées. Dans tous les cas, celles qui ne font pas l'objet d'un traitement dans un délai de trois ans sont supprimées.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2020 de notre SCPI Elialys.

Les informations et les documents fournis par la société de gestion nous ont permis d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. En particulier, elle nous a présenté les états financiers et annexes de la SCPI et les états financiers de la SCI Elialys SIM 1 et SCI Elialys SIM 2 détenues.

Évolution du patrimoine

Au cours de l'exercice 2020, la SCPI a procédé à l'acquisition de quatre immeubles :

À Madrid, de manière indirecte par le biais de la SCI Elialys SIM 1.

À Barcelone (3 immeubles à Citypark Cornellà : London, Atenas et Brussels), de manière indirecte par le biais de la SCI Elialys SIM 2.

Rémunération de la société de gestion

Votre conseil a porté une attention toute particulière aux rémunérations versées par votre SCPI à la société de gestion au cours de l'exercice 2020. Celles-ci sont conformes aux statuts.

Valeurs représentatives de la SCPI

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs n'appellent pas d'observation de notre part.

Résultats de l'exercice 2020

Le résultat de l'exercice s'est établi à 791 483 euros soit 49,28 euros par part en jouissance. La SCPI a distribué 740 953 euros, soit 46,13 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé est de 34 329 euros.

Les comptes nous ont été communiqués après vérification et approbation par le commissaire aux comptes. Nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires et ils n'appellent pas de remarque supplémentaire. Nous les approuvons sans réserve et nous vous invitons à les approuver.

Conventions réglementées

Votre conseil a pu consulter les conventions visées à l'article L214-106 de Code monétaire et financier. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

Les projets de résolutions, qui nous ont été présentés, n'appellent pas d'observations particulières. Nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Pour le conseil de surveillance

Madame Florence BEDET, Présidente du conseil de surveillance

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2020

EXERCICE 2019

État du patrimoine (en € Hors Taxes)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives				
Immobilisations en cours				
Titres de participation et créances				
Immobilisations financières non contrôlées	1 005 076		9 999	9 999
Créances rattachées				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 005 076	0	9 999	9 999
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Avances en compte courant et créances rattachés				
des immobilisations financières non contrôlées	17 785 837	17 785 837		
TOTAL II	17 785 837	17 785 837	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	289 658	289 658	36 910	36 910
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	697 726	697 726	14 157 669	14 157 669
TOTAL III	987 384	987 384	14 194 579	14 194 579
Dettes				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-395 530	-395 530	-154 950	-154 950
Dettes diverses	-288 165	-288 165	-14 999	-14 999
TOTAL IV	-683 695	-683 695	-169 949	-169 949
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V				
Capitaux propres comptables	19 094 602		14 034 629	
Valeur estimée du patrimoine		18 089 526		14 034 629

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en € Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2020	Affectation 2020	Autres mouvements 2020	Situation de clôture 2020
Capital	12 644 000		4 523 200	17 167 200
Capital souscrit	12 644 000		4 523 200	17 167 200
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission	1 406 830		486 244	1 893 074
Prime d'émission	3 100 072		1 130 800	4 230 872
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 693 242		-644 556	-2 337 798
Écart d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau		-16 201		-16 201
Résultat de l'exercice	-16 201	16 201	791 483	791 483
Acomptes sur distribution			-740 953	-740 953
TOTAL	-16 201		50 530	50 530
TOTAL GÉNÉRAL	14 034 629		5 059 974	19 094 602

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en € Hors Taxes)	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers		
Charges facturées		
Produits participations contrôlées	853 149	
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés		
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	853 149	0
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	1 284 634	1 693 242
Autres produits	2	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 284 636	1 693 242
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	0	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
TOTAL DES PRODUITS	2 137 785	1 693 242
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		
TOTAL GÉNÉRAL	2 137 785	1 693 242

CHARGES (en € Hors Taxes)	31/12/2020	31/12/2019
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretiens		
Dotation aux provisions pour gros entretien		
Autres charges immobilières		
SOUS-TOTAL		
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion		
Commission de souscription	644 556	1 693 242
Frais d'acquisitions	640 078	
Diverses charges d'exploitation	52 380	16 201
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	9 288	
SOUS-TOTAL	1 346 302	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 346 302	1 709 443
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges financières diverses		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
TOTAL DES CHARGES	1 346 302	1 709 443
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET	791 483	-16 201
TOTAL GÉNÉRAL	791 483	-16 201



RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS

Évènements principaux de l'exercice

Le montant total de la souscription 2020 est de 5 654 000 €.

Le capital est de 17 167 200 €, la prime d'émission de 4 230 872 €.

Le nombre de parts au 31/12/2020 est de 21 459.

La SCPI Elialys a également souscrit à 99,99 % des titres de la SCI Elialys SIM 2.

► Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les commissions de souscription de la société de gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Les titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière sont valorisés à partir de l'actif net réévalué calculé de la manière suivante :

- De la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société, retraitée de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société ;
- De la valeur nette des autres actifs et passifs de la société ;
- De la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Évènements post-clôture

N/A

État du patrimoine

► Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations

Valeur bilantielle : il s'agit du coût historique des actifs.

Valeur estimée : il s'agit de la valeur vénale des actifs.

Terrains, constructions locatives et immobilisations en cours

Il n'y a pas de terrains et de constructions locatifs au 31 décembre 2020.

Il n'y a pas d'immobilisations en cours au 31 décembre 2020.

Titres de participations et comptes rattachés

En €	Valeur Bilantielle	Valeur estimée
Titres de participation	1 005 076	0
Compte courant	17 785 837	17 785 837

Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCI Elialys SIM 1	260 610	99,99 %	La SCI Elialys SIM 1 a été créée en 2019
SCI Elialys SIM 2	744 466	99,99 %	La SCI Elialys SIM 2 a été créée en 2020

Informations sur les créances rattachées aux titres de participation

Société	Valeur bilantielle des comptes courants (en €)
SCI Elialys SIM 1	11 471 895
SCI Elialys SIM 2	6 313 942

Autres créances

Autres Créances (en €)	
Dont autres créances	289 658
Total	289 658

Valeurs de placement et disponibilités

Disponibilités en banque : 697 726 €.

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 21 459 parts de 800 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part (en €)	Total (en €)
Fondateurs	952	800	761 600
Hors fondateurs	20 507	800	16 405 600
TOTAL	21 459	800	17 167 200



► Tableau des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	12 644 000	4 523 200		17 167 200
Primes d'émission	3 100 072	1 130 800		4 230 872
Prélèvement sur primes d'émission	-1 693 242	-644 556		-2 337 798
Acompte sur dividendes		-740 953		-740 953
Report à nouveau	-16 201	-16 201		-16 201
Résultat		791 483	-16 201	791 483
TOTAL	14 034 629	5 043 773	-16 201	19 094 603

Dettes

Dettes d'exploitation (en €)	
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	395 396
Dont dettes fiscales	133
TOTAL	395 529

Dettes diverses (en €)	
Dont dettes fournisseurs d'immobilisations	9 999
Dont autres dettes	278 166
TOTAL	288 165

Prélèvements sur primes d'émission

La prime d'émission est de 3 100 072 euros dont 1 693 242 euros ont été prélevés.

en €	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2019	3 100 072	-
Commission de souscription 2019	-	1 693 242
Prime d'émission 2020	1 130 800	-
Commission de souscription 2020	-	644 556
Solde de la prime d'émission à la fin 2020	1 893 074	-

Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'élève à 791 483 €.

État de l'actif immobilisé

Néant

► Informations relatives au compte de résultat

Produits

Les produits s'élèvent à 2 138 k€. Ils sont composés des intérêts statutaires pour 853 k€, de prélèvements sur la prime d'émission pour 645 k€ et de refacturation de frais d'acquisition pour 640 k€.

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 12 % TTC du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. Aucune charge n'a été constatée en 2020 au titre de ces honoraires de gestion.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

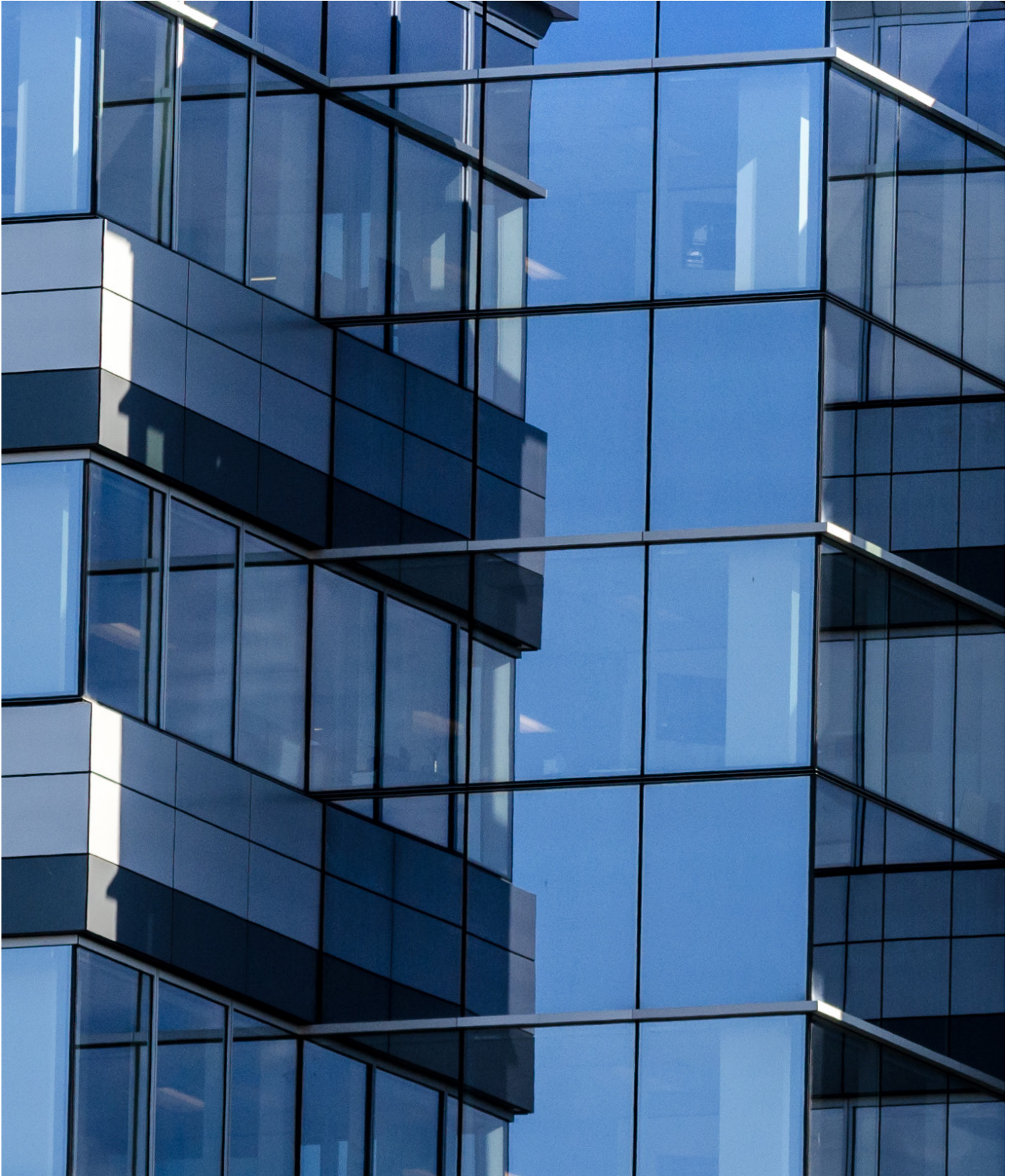
Les commissions de souscription s'élèvent à 645 k€.

Les commissions d'acquisition sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont refacturés aux filiales et inscrits en produits sous la rubrique « autres produits ».

Les commissions d'acquisition s'élèvent à 640 k€.

Les diverses charges d'exploitation, soit 52 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et d'avocats (42 k€), de services bancaires (7,6 k€).

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier

SCPI Elialys

C/O Advenis REIM

52 rue de Bassano

75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Elialys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de la Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.



Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 mars 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

Aux associés

Elialys

C/O Advenis REIM

52, rue de Bassano

75008 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

Avec la SCI Elialys SIM 1

Dans le cadre de la convention du 14 janvier 2020, signée entre la SCPI et la SCI Elialys SIM 1, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 11 471 895 € au 31 décembre 2020.

Avec la SCI Elialys SIM 2

Dans le cadre de la convention du 1er octobre 2020, signée entre la SCPI et la SCI Elialys SIM 2, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 6 313 942 € au 31 décembre 2020.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article 17 des statuts, nous avons été avisés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société Advenis Real Estate Investment Management

Conformément à l'article 16 des statuts de votre Société, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Investment Managers les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription de 11,4 % TTI du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise, au titre de la collecte des capitaux, ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La commission de souscription supporte :
 - pour couvrir les frais de collecte 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du Code Général des Impôts),
 - et pour couvrir les frais de recherche des investissements, 2,4 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, votre SCPI a versé à la société de gestion 644 556 € TTI.

- Une commission de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :
 - 7,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société,
 - 3,5% HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au 31 décembre 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par votre SCPI.

- Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière à 1,44 % TTI maximum 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 acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, votre SCPI a versé à la société de gestion 377 078,40 € TTC de commissions d'acquisition.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués égale à 2 % HT maximum (soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au 31 décembre 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 mars 2021
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution — L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution — L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Quatrième résolution — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 de la manière suivante :

31/12/2020	Valeur globale (en €)	Valeur par part (en €)
Résultat net	791 483	49,28
Report à nouveau 2019	-16 201	-1,01
Total distribuable	775 282	48,27
Dividende brut	740 953	46,13
Dividende net	658 537	41,00
Report à nouveau après affectation	34 329	2,14

En conséquence, le dividende net par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 41,00 €.

Sixième résolution — L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

En €	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	19 094 602	889,82
Valeur de réalisation	18 089 526	842,98
Valeur de reconstitution	22 189 222	1 034,03

Septième résolution — L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

La société de gestion
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

Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000 €
RCS Paris 833 409 899
Visa AMF SCPI Elialys n° 19-08 du 26 avril 2019
Dépositaire : CACEIS Bank