



Diversifiez votre épargne  
dans l'immobilier d'entreprise  
en Europe du Sud

Société Civile de Placement  
Immobilier à capital variable  
principalement investie dans  
l'immobilier d'entreprise.





## UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN

SCPI d'entreprise  
à capital variable  
labellisée ISR

Lancée en Mai 2019

Société de gestion  
**ADVENIS REIM**

Capital social maximum  
**50 M€**

Majoritairement constituée  
d'**immobilier de bureaux en  
Espagne, Italie, Portugal et  
en France**

**Investissements ciblés** dans  
les grandes métropoles  
d'Europe du Sud

**Investissement accessible**  
à partir de 1 000 €<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Durée de détention recommandée  
de 9 ans

## QU'EST-CE QU'UNE SCPI D'ENTREPRISE ?

Une solution d'épargne adaptée aux différents profils et objectifs des épargnants qui permet d'investir indirectement dans l'immobilier et de déléguer la gestion de l'immobilier à une société de gestion.

## LES ATOUTS DE LA SCPI ELIALYS

- Diversifiez votre patrimoine immobilier d'entreprise et investissez dans les grandes métropoles d'Europe du Sud ;
- Bénéficiez d'un rendement régulier potentiel<sup>1</sup> ;
- Bénéficiez de l'expérience d'une société de gestion de portefeuille avec une forte expertise européenne en matière d'immobilier de bureaux ;
- Choisissez d'investir responsable et durable.

<sup>1</sup> Ces revenus sont soumis à l'approbation des associés en assemblée générale et ne sont pas garantis. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.

## LES RISQUES LIÉS À L'INVESTISSEMENT EN SCPI D'ENTREPRISE

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme avec un horizon de placement à neuf ans minimum, dont la liquidité est limitée. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
- Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.
- La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts.
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion ([www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)), ou directement auprès de votre conseiller.



# ADVENIS REIM

Chiffres clés au 31/12/2021



988 M€  
Capitalisation



14 985  
Associés



79  
Immeubles gérés

## QUI EST ADVENIS REIM ?

Advenis REIM développe et gère 1 SC & 10 SCPI (8 SCPI fiscales, 2 SCPI d'entreprise), orientées autour de l'investissement immobilier européen et destinées à une clientèle privée et institutionnelle.

### Un savoir-faire

- Une expertise en immobilier ancien résidentiel et en immobilier d'entreprise ;
- Une gamme de SCPI spécialisées et diversifiées ;
- Une stratégie éprouvée et engagée d'optimisation et de valorisation des actifs immobiliers

Advenis REIM a pour objectif de proposer des solutions d'épargne immobilière qui répondent aux attentes patrimoniales des investisseurs privés et institutionnels.

## POURQUOI INVESTIR DANS UNE SCPI D'ENTREPRISE D'ADVENIS REIM ?

En souscrivant des parts de SCPI d'entreprise d'Advenis REIM, vous devenez indirectement propriétaire immobilier aux côtés d'autres épargnants et bénéficiez :

- D'une solution d'épargne ;
- D'un complément de revenus potentiel versé trimestriellement par la SCPI d'entreprise<sup>1</sup> ;
- De la possibilité d'accéder à des SCPI thématiques privilégiant l'immobilier de bureaux en Allemagne ou en Europe du sud ;
- De risques mutualisés grâce à des investissements dans des biens de nature différente, répartis géographiquement, avec une diversité de locataires ;
- D'un asset management pro-actif.

<sup>1</sup> Ces revenus sont soumis à l'approbation des associés en assemblée générale et ne sont pas garantis.  
Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.



Jean-François Chaury,  
Directeur Général  
Advenis REIM



**Nous avons franchi le seuil du milliard d'euros de capitalisation**, dont 94 % est investi hors de France, ce qui est un marqueur fort de notre solidité. Cela confirme notre stratégie d'investissement et conforte notre leadership sur le marché de l'épargne immobilière paneuropéenne. Au-delà de cet indicateur expressif de résilience, la priorité de l'année à venir porte sur la poursuite de l'engagement d'Advenis REIM en faveur d'investissements durables.

Nous souhaitons nous consacrer pleinement à la durabilité de nos actifs afin de construire un portefeuille immobilier sobre, vertueux et créateur de valeur pour nos associés.

## SCPI ELIALYS

Chiffres clés au 31/12/2021



33 M€  
Capitalisation



596  
Associés



5,01 %  
Taux de distribution brut  
de fiscalité étrangère <sup>1</sup>



4,40 %  
Taux de distribution net  
de fiscalité étrangère <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Le taux de distribution annuel de la SCPI est la division entre le dividende brut par le prix de souscription au 01/01/2021, soit 1 000 €. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>2</sup> Le taux de distribution net de fiscalité étrangère est la division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité étrangère par le prix de souscription au 01/01/2021, soit 1 000 €. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. En 2020 ce taux de distribution net de fiscalité étrangère était de 4,10 %.

## UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ÉPROUVÉE ET SÉLECTIVE

- **Une localisation attractive** au cœur des métropoles d'Europe du Sud ;
- **Une cible déterminée** : principalement des immeubles de bureaux et commerces ;
- **Des investissements ciblés** : actifs immobiliers compris entre 4 et 15 M€ par immeuble. La SCPI sélectionne des biens dont la taille et l'activité des locataires diffèrent pour limiter le risque locatif ;
- **Des immeubles modernes** nécessitant peu ou pas de travaux d'ampleur (Core+) ;
- **Des locataires diversifiés** présentant des garanties financières solides ;
- **Des baux de longue durée** : engagements des locataires.
- Des biens ancrés dans une **démarche de progression environnementale, sociale et de gouvernance** : sur 3 ans, la SCPI Elialys s'est engagée à améliorer la notation de son portefeuille de plus de 20 points grâce à la mise en place de plans d'actions sur ses biens.



Pierre-Louis  
Boussagol  
Gérant de la  
SCPI Elialys



Les bonnes tendances des différents indicateurs économiques en 2021 ont redynamisé l'attractivité de l'Espagne. Sur le marché immobilier, cela se traduit par une augmentation du volume de transactions particulièrement pour les actifs de bureaux, résidentiels et logistiques qui ont été très recherchés.

En 2022, les exigences réglementaires et des locataires pour un immobilier plus vertueux offriront des opportunités d'investissements. En revanche, la sélectivité sera de rigueur pour respecter la structuration de la labellisation ISR de la SCPI Elialys obtenue le 23 février 2022.

Source : CBRE Research 2021



## POURQUOI INVESTIR EN EUROPE DU SUD ?

- Des investissements bénéficiant de l'**attractivité économique** des grandes métropoles européennes : Madrid, Lisbonne, Milan, Barcelone ... ;
- Un **taux de vacance locatif faible** dans les grandes villes ;
- Des investisseurs étrangers très présents pour saisir des opportunités ;
- Un marché dynamique marqué par un important volume de transactions.

Advenis REIM maintient des critères de sélection précis et poursuit sa stratégie de diversification géographique pour un rendement immobilier potentiel plus élevé.

*Source : CBRE Research 2021*

## FOCUS SUR NOS ACQUISITIONS

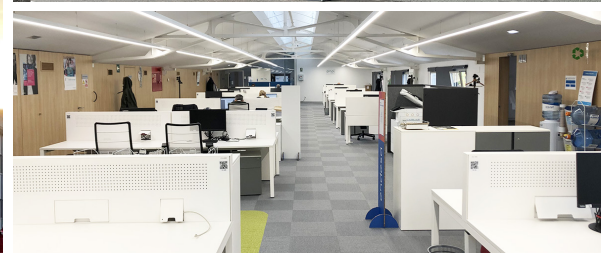
### SARAGOSSE

Volume d'investissement  
11,6 M€

Surface  
6 162 m<sup>2</sup>

Taux d'occupation  
100 %

CALLE JOAQUIN AZNAR MOLINA 2



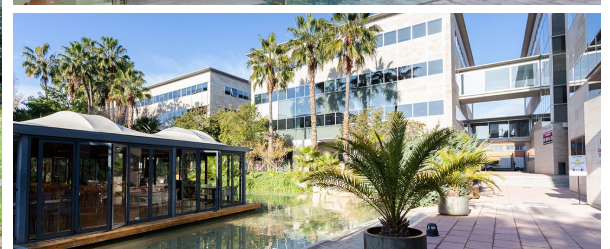
### BARCELONE

Volume d'investissement  
15,5 M€

Surface  
5 546 m<sup>2</sup>

Taux d'occupation  
100 %

CORNELLÀ CITYPARK BCN





# FOCUS SUR LA FISCALITÉ

## Une fiscalité compétitive pour les épargnants français

### Quel est l'intérêt de bénéficier de potentiels revenus immobiliers de sources étrangères ?\*

Pour un taux de distribution équivalent entre une SCPI investie uniquement en France et une SCPI investie au sein de l'Europe, le taux de distribution net de fiscalité d'une SCPI investie en Europe est supérieur au taux de distribution net de fiscalité d'une SCPI investie à 100 % en France.

En vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI Elialys vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun de ces pays.

### Quels sont les 2 grands types d'imposition des revenus immobiliers de source européenne ?

Impôt forfaitaire (exemple du Portugal)	Crédit d'impôt (exemples de l'Espagne ou de l'Italie)
Imposition au lieu de situation des immeubles avec exonération de l'impôt sur le revenu français et prise en compte du revenu pour le Taux Effectif d'Imposition applicable aux autres revenus en France	Imposition au lieu de situation des immeubles avec imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers

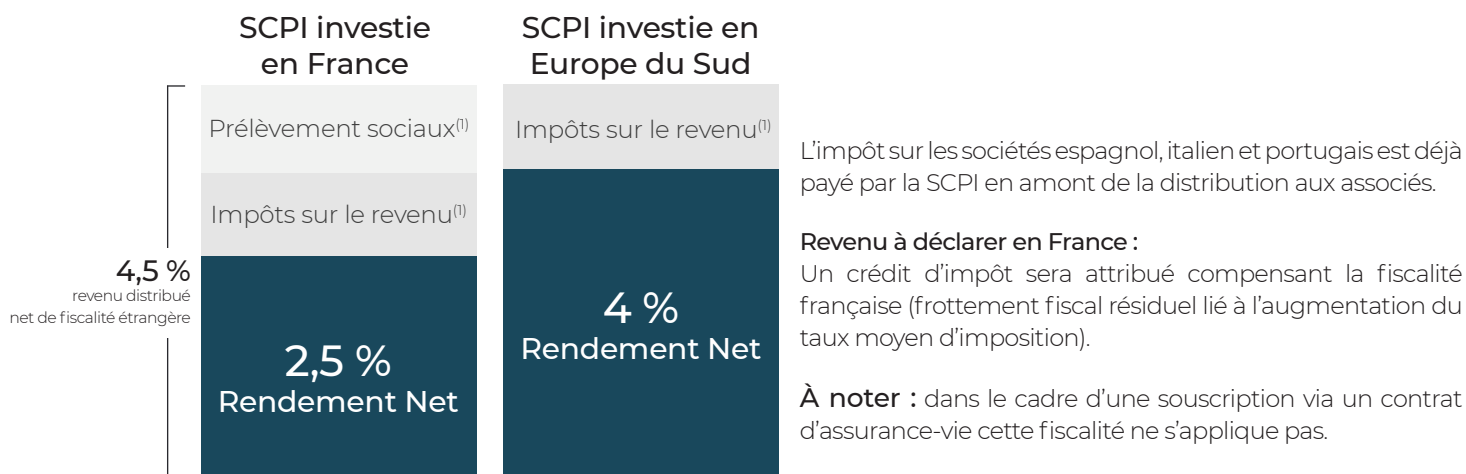
### Il existe des conventions fiscales bilatérales qui évitent une double imposition et/ou des prélèvements sociaux (en ce compris la CSG et la CRDS).

Ces dispositions conventionnelles permettent aux revenus immobiliers de source étrangère de ne pas être soumis aux prélèvements sociaux (en ce compris la CSG et la CRDS) qui représentent ensemble 17,2 %, avant prise en compte de la part déductible de l'IRPP, comme le serait un revenu immobilier de source française chez un investisseur (personne physique) résident de France.

**Attention :** toutes les conventions fiscales bilatérales ne sont pas rédigées de la même manière et peuvent être amenées à évoluer. Le revenu imposable pouvant augmenter, certains avantages fiscaux peuvent être perdus ou la tranche d'imposition peut évoluer. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.

## Comparaison d'une SCPI investie à 100 % en France et d'une SCPI investie à 100 % en Espagne, Portugal et Italie

**Exemple :** souscription de 75 000 € par un investisseur personne physique avec un taux marginal d'imposition de 30 % (revenu global 100 000 €, 2 parts fiscales) ; comparatif entre deux SCPI, une investissant en France et une investissant en Espagne, Portugal et Italie, bénéficiant chacune d'un revenu locatif distribué de 4,5 % net de fiscalité étrangère.



<sup>(1)</sup> Dans cet exemple, la fiscalité française se compose de 17,2 % de prélèvements sociaux dont 6,8 % déductibles en N+1 ; et d'un taux marginal d'imposition de 30 %.

Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.



## AVERTISSEMENTS | FACTEURS DE RISQUES

Les parts de société civile de placement immobilier 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. La durée de vie de la SCPI est de 99 ans. La SCPI Elialys prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses processus d'investissement et de gestion. Dans le prolongement de son approche Best-in-progress, elle vise l'amélioration globale du score ESG de la SCPI grâce à la mise en place de plans d'actions sur ses actifs (pour plus de renseignements, vous pouvez vous référer à la méthodologie ESG de la société de gestion et au code de transparence de la SCPI consultables auprès de la société de gestion sur son site internet : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)). La SCPI a été labellisée ISR le 23/02/2022 et est en conséquence classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

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.

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.

### **La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :**

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

En cas d'achat des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des potentiels revenus pouvant provenir de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

Par ailleurs, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Elialys peut recourir à l'endettement :

- à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

- et en tout état de cause, dans la limite d'un montant maximum qui sera fixé par l'Assemblée Générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'état de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (i) pour les associés personnes physiques qui devraient bénéficier sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et (ii) pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe 4 A et B «de la note d'information» «Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne»).

- 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.
- Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Afin de permettre à la SCPI Elialys de réaliser ses premiers investissements, les revenus potentiels, soumis à la décision de l'Assemblée Générale, seront versés annuellement à compter de 2019 et trimestriellement les années suivantes.

## INFORMATIONS SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

### **L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes :**

- 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 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,
- 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, ainsi que les Statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent,

- l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.



# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 01/10/2021 ET FRAIS

**Prix de souscription de la part** : 1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €

**Minimum de souscription** : 1 part

**Entrée en jouissance** : 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois qui suit la réception intégrale des fonds par la société sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme

**Durée de placement minimale recommandée** : 9 ans

**Frais de souscription** : 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse

Elle rémunère :

- les frais de collecte ;
- les frais de recherche des investissements.

**Valeur de retrait de la part** : 886 €

**Frais de gestion annuels** : 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI.

Elle rémunère :

- la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;
- la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

**Frais d'acquisition ou de cession d'actifs** : 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.

**Commissions de cession** :

• **Cession de parts de gré à gré et mutation de parts** : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.

• **Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente** : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

## CONTACTEZ-NOUS

La documentation réglementaire visée par l'AMF de la SCPI Elialys est disponible :

- au siège social d'Advenis Real Estate Investment Management, 52 rue de Bassano, 75008 Paris, elle vous sera adressée sur demande écrite.
- par e-mail à l'adresse suivante : [contact@advenis.com](mailto:contact@advenis.com)

Pour toutes demandes d'informations, contactez nos conseillers : 01 78 09 88 34

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

### SCPI Elialys

SCPI d'entreprise à capital variable  
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



**ADVENIS**  
Real Estate Investment Management

### Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

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

Ceci est une communication publicitaire.

Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion ([www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)), ou directement auprès de votre conseiller. Édité le 22/03/2022 - 3 000 exemplaires.