

## Bulletin trimestriel d'information n°20 - 1<sup>er</sup> trimestre 2024

— Période de validité du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024 —

### CHIFFRES CLÉS au 31/12/2023

- Prix de souscription <sup>(1)</sup> : 1 000 € / part
- Valeur de retrait <sup>(1)</sup> : 886 € / part

- Valeur de réalisation : 856,16 € / part
- Valeur de réalisation <sup>(1) (2)</sup> : 69 190 804 €
- Valeur de reconstitution : 1 023,06 € / part
- Valeur de reconstitution <sup>(1) (2)</sup> : 82 678 746 €
- Valeur indicative IFI <sup>(3)</sup> : 307,50 €

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	T2 2023	T3 2023	T4 2023	► T1 2024
Souscriptions du trimestre (nbr de parts)	8 195	5 811	6 627	3 722
Retraits du trimestre (nbr de parts)	40	23	186	1 492
Nombre de parts fin de trimestre	68 586	74 374	80 815	83 045
Nombre de parts en attente de retraits	0	0	0	0
Associés fin de trimestre	1255	1358	1487	1 555
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre	69 M€	74 M€	81 M€	83 M€
Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre	55 M€	59 M€	65 M€	66 M€

### DISTRIBUTION PAR PART

(pour une part en jouissance et en pleine propriété au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année N)	Taux de distribution 2023 <sup>(1)</sup> : 5,55 %			
	T2 2023	T3 2023	T4 2023	► T1 2024
Revenus Fonciers	12,84 €	11,96 €	12,24 €	12,28 €
Revenus Financiers	0,85 €	1,73 €	2,66 €	1,88 €
Plus-Values	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DIVIDENDE BRUT <sup>(1)</sup></b>	<b>13,69 €</b>	<b>13,69 €</b>	<b>14,90 €</b>	<b>14,16 €</b>
Fiscalité étrangère <sup>(4)</sup>	2,44 €	1,97 €	1,70 €	2,60 €
Prélèvements fiscaux et sociaux sur la plus-value	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DIVIDENDE APRÈS FISCALITÉ ÉTRANGÈRE <sup>(1) (5)</sup></b>	<b>11,25 €</b>	<b>11,72 €</b>	<b>13,20 €</b>	<b>11,56 €</b>
Date de versement	28/07/2023	31/10/2023	01/02/2024	02/05/2024

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 3

<sup>(2)</sup> Sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale annuelle

<sup>(3)</sup> Les parts de la SCPI ElialyS détenues par des investisseurs non-résidents fiscaux en France ne sont pas soumises à l'IFI

<sup>(4)</sup> L'impôt étranger payé pour le compte de l'associé peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et le pays concerné. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

<sup>(5)</sup> Le dividende net de fiscalité étrangère avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les produits financiers appliqués sur ces revenus dépendants de la situation individuelle de chaque associé, de son propre régime d'imposition.

## PATRIMOINE AU 31/03/2024

Nombre immeubles détenus

**8**

Loyer encaissés  
en année pleine (€ HT-HC)

**5 045 K€**

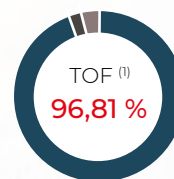
Surface du patrimoine

**29 174 m<sup>2</sup>**

Nombre de locataires

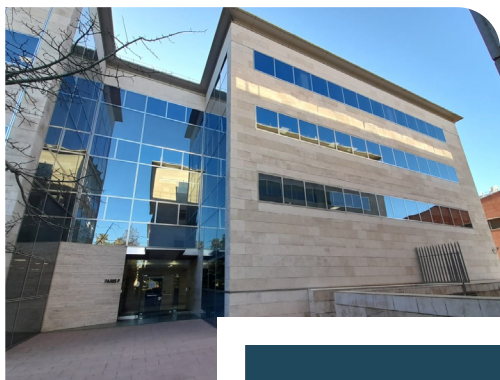
**37**

Taux d'occupation financier : 96,81 %



- Locaux occupés : 94,27 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 2,54 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 3,19 %

## ACQUISITION DU TRIMESTRE



Localisation  
**Citypark Cornella  
Paris - Barcelona**

Prix hors frais, hors  
taxes et hors droits  
**3 850 000 €**

Surface  
**2 809 m<sup>2</sup>**

WALT <sup>(1)</sup>  
**7,04**

Date d'acquisition  
**mars 2024**

Typologie  
**Bureaux**

Nombre de locataires  
**5**

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

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

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 3.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

## FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique	SCPI à capital variable
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Numéro d'immatriculation	RCS Paris n° 850 103 391
Visa AMF SCPI	n° 19-08 du 26 avril 2019
Date d'ouverture au public	15 Mai 2019
Durée de la SCPI	99 ans
Capital social maximum statutaire	200 000 000 €
Expert externe en évaluation	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
Code ISIN	SCPI00004519
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Société de gestion	Advenis Real Estate Investment Management
Agrément AMF	GP 18000011 en date du 29 juin 2018



## LEXIQUE

**Capital social** : Réunit l'ensemble des apports réalisés à la société.

**Capitalisation** : Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

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

**Dividendes après impôts** : Dividende net versé au titre de l'année, après fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France.

**Effet de levier** : Le recours à l'endettement est autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. L'utilisation de l'effet de levier amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.

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

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

**Taux d'occupation physique (TOP)** : Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La surface cumulée comprend celle des locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée (les trois mois constituant le trimestre civil échu).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Valeur comptable** : Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

**Valeur de réalisation** : C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion).

**Valeur de retrait** : Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

**Prix de souscription** : Soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €. Commission de souscription égale à 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Le prix de souscription est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

**Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine)** : Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».

**Weight Average Lease Break (WALB)** : Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

**Weight Average Lease Term (WALT)** : Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et du Document d'Information Clé (DIC).

Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 200 millions €
Commercialisation	OFFRE AU PUBLIC DEPUIS LE 15 MAI 2019
Conditions de souscription	1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
Minimum de souscription	1 part
Frais de souscription	11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Elle rémunère : • les frais de collecte ; • les frais de recherche des investissements.
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).
Durée de placement minimale recommandée	9 ans au minimum
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Distribution potentielle	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale l'année suivante.
Valeur de retrait au 31/03/2024	886 €
Modalités de sortie du produit	L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

### RISQUES



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
Impact de la fiscalité	Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe 4 A et B « de la note d'information » « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne »).
Risque de perte en capital	Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.
Risque de marché	Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 17 mai 2022 d'établir le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire. Celle-ci a fixé à 133 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter celle-ci au nom de la SCPI et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, leur montant ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
Risque de liquidité	Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.
Risque de change	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
Risque de durabilité	Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif...

**La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.**



# ELIALYS



**Connexion à votre extranet client**

Plus d'information sur votre SCPI dans votre Espace sécurisé

Suivez-nous vite sur :



Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

## SCPI Elialys

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris n° 850 103 391  
Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019  
Notice publiée au BALO le 26/04/2019  
Dépositaire : Caceis Bank  
89-91 rue Gabriel Peri  
92120 Montrouge



**ADVENIS**  
Real Estate Investment Management

## Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano – 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)  
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899  
Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899