



**SCPI  
Elialys**

**Rapport annuel**

2023



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Chers associés,

Au cours de l'année 2023, le secteur immobilier a été fortement impacté par les politiques monétaires mondiales et leur remontée rapide des taux pour contrer l'inflation, en impactant négativement les volumes de transaction en Europe et la valorisation des actifs. Dans ce contexte immobilier difficile, où la collecte nette des SCPI a ralenti, Elialys démontre une résilience remarquable. En effet, votre véhicule enregistre une progression significative de la collecte en 2023 avec la création de 27 382 nouvelles parts, soit une hausse de 32 % par rapport à l'année passée. Cette forte augmentation porte la capitalisation à 80,8 millions d'euros à fin 2023 soit une progression de plus de 50 % en un an.

La SCPI a investi une partie de cette collecte dans un marché immobilier toujours complexe où une décorrélation des intérêts est encore très présente entre les acheteurs et les vendeurs sur la valeur des actifs immobiliers. Votre fonds a réalisé une opération de cession-bail pour une valeur de 6,75M€ hors droits accompagnée d'une signature d'un bail de 10 ans. L'actif acquis se situe à Sant Cugat, en périphérie de Barcelone et est loué à la société Kantar Media, acteur mondial majeur dans le secteur de la communication.

Cette acquisition ainsi que la bonne gestion des actifs déjà en portefeuille, ont permis d'améliorer significativement le taux d'occupation financier<sup>(\*)</sup> annuel de plus de 4 % pour atteindre 96,45 % sur 2023. En effet, nous avons signé 6 nouveaux baux sur le portefeuille existant portant sur 1 884m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 232 593€ permettant d'atteindre un taux d'occupation physique\* de 98,19 % au 31/12/2023.

Cet investissement et ces actions de gestion locative permettent de réaliser un bon résultat distribuable sur l'année 2023, en hausse par rapport à 2022.

En conséquence, nous avons décidé de proposer une augmentation de la distribution d'Elialys en portant le montant brut distribué<sup>(\*)</sup> cumulé à 55,51€ pour une part en jouissance depuis le 1er janvier 2023.

Ceci représente un taux de distribution<sup>(\*)</sup> de 5,55 %, (en progression de 3,05 % par rapport à 2022).

Malgré le ralentissement économique en Europe, le marché espagnol prouve une fois de plus la solidité de ses fondamentaux en période d'incertitude avec des indicateurs parmi les meilleurs de la zone euro (cf. étude de marché page 8). Cette résilience de l'économie hispanique s'est illustrée par une activité importante des investisseurs nationaux sur le marché immobilier contribuant au maintien des valeurs. Ce dynamisme a permis au patrimoine de votre SCPI de résister à la volatilité des marchés malgré la remontée des taux et son impact sur les valorisations. Ainsi la valeur hors droits du portefeuille a augmenté de 1 % pour se porter à 68,11 M€ au 31/12/2023, permettant de maintenir le prix de souscription<sup>(\*)</sup> de votre véhicule inchangé, ce qui vient confirmer le bon positionnement des actifs du portefeuille.

Forts de notre connaissance de l'immobilier en Europe du Sud et d'une collecte nette positive, nous sommes confiants quant à la capacité d'Elialys à traverser les turbulences du marché tout en se positionnant sur des opportunités. Cette capacité à investir dans ce contexte plus compétitif devrait nous permettre de maintenir à la fois une distribution compétitive dans les années à venir et une valeur de la SCPI relativement stable à long terme.

Chers associés, vous trouverez dans ce rapport l'ensemble des éléments-clés expliquant les résultats 2023 de la SCPI Elialys. Nous vous en souhaitons bonne lecture et vous remercions, au nom de toute l'équipe d'Advenis Real Estate Investment Management (REIM), pour votre confiance.



**Jean-François Chaury**  
Directeur Général  
d'Advenis REIM



**Pierre-Louis Boussagol**  
Gérant de la  
SCPI Elialys

<sup>(\*)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)**

# Sommaire



PARTIE 1  
Page 4

## Elialys en bref



PARTIE 2  
Page 8

## Le marché immobilier espagnol en 2023



PARTIE 3  
Page 14

## Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2023



PARTIE 4  
Page 34

## Rapport d'investissement socialement responsable



PARTIE 5  
Page 43

## Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 6  
Page 45

## Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 7  
Page 56

## Rapports du Commissaire aux comptes



PARTIE 8  
Page 61

## Projet de résolutions



PARTIE 9  
Page 66

## Glossaire

PARTIE  
1

# Elialys en bref

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Forme juridique	SCPI à capital variable
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Date d'immatriculation	17 avril 2019
Numéro d'immatriculation	RCS Paris n° 850 103 391
Date de dissolution statutaire	16 avril 2118
Capital social maximum statutaire	200 000 000 €
Date d'ouverture au public	15 Mai 2019
Visa AMF <sup>(1)</sup>	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

### Expert externe en évaluation de la SCPI

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

### Dépositaire de la SCPI

Caceis Bank  
89-91 rue Gabriel Peri  
92120 MONTRouGE

### Commissaires aux comptes de la SCPI

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

### 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 Xavier BONNEFOY,  
Monsieur Alain COGNARD,  
Monsieur Thierry GONTARD,  
Monsieur Axel ROTIER,  
M2L CAPITAL ; représentée par Monsieur David GIRAUD,  
SCI 3JCA représentée par Monsieur Jean-Jacques VIGOUROUX.

<sup>(1)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## LES FAITS MARQUANTS 2023 / Chiffres clés au 31/12/2023



**27 043 000 €**

Collecte 2023 nette des retraits



**1 487**

Associés



**64 652 000 €**

Capital social



**80 815**

Parts



**80 815 000 €**

Capitalisation

**1**



Nouvelle acquisition  
au cours de l'année 2023

**7**



Immeubles  
au patrimoine

**5,55 %**

Taux de distribution 2023\*

**4,72 %**

Taux de distribution net  
de fiscalité étrangère  
2023\*

**N/A**

Taux de Rendement Interne (TRI)  
sur 5 ans\*

**96,45 %**

Taux d'occupation  
financier 2023\*

**98,19 %**

Taux d'occupation physique\*  
au 31/12/2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)

*(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.*



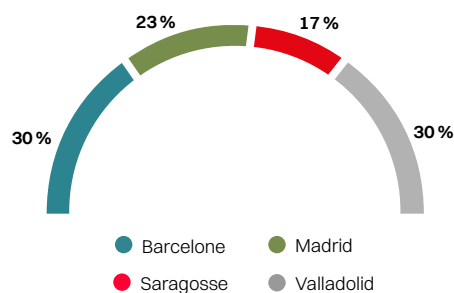
## PATRIMOINE AU 31/12/2023

# 7 ACTIFS EN ESPAGNE



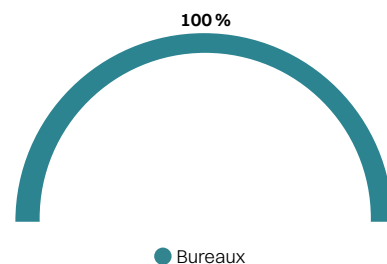
### Répartition du patrimoine par ville

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



### Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



PARTIE

2

# Le marché immobilier espagnol en 2025

Barcelone



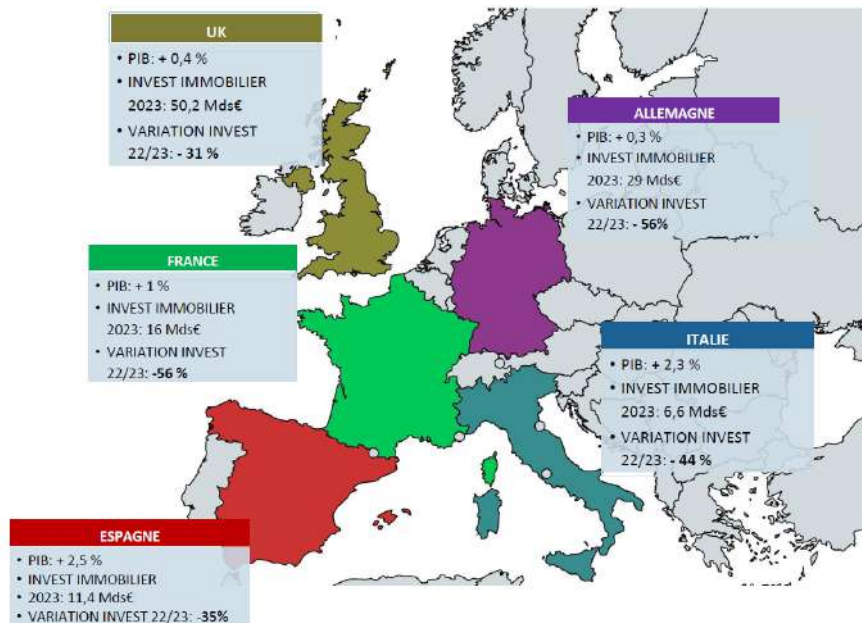
## POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2023

L'analyse produite appartient à la société de gestion et repose sur ses hypothèses. Les informations diffusées dans cette partie ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

Après une année 2022 marquée par une reprise économique fragile mais prometteuse avec une croissance de 3,5 % dans la lignée postpandémique, l'Europe a enregistré un ralentissement de sa croissance, limitée à seulement 0,6 %, impactée par divers enjeux tant internes qu'externes.

Les tensions commerciales, géopolitiques et la hausse des taux d'intérêts ont généré une certaine prudence des investisseurs en Union européenne, troisième puissance commerciale mondiale.

Ces facteurs ont aussi impacté le marché immobilier européen. La prudence des investisseurs a engendré un net recul des volumes d'investissements sur les principaux marchés immobiliers (entre -31 % au Royaume-Uni et -56 % en France), suite logique et attendue des politiques monétaires des principales banques centrales qui ont joué un rôle déterminant dans cette contraction en augmentant drastiquement les taux d'intérêts pour endiguer l'inflation.



Source : Datasmacro.com et PWC

Toutefois, dans ce contexte perturbé, l'Espagne, comme en 2021 et 2022, a particulièrement bien résisté au recul de la croissance en maintenant une croissance de 2,5 % de son PIB grâce à la résilience de son marché du travail et à la baisse de l'inflation.

### L'Espagne maintient le cap et repousse définitivement le spectre d'une récession violente post COVID avec une croissance bien supérieure à la zone Euro

L'économie espagnole a clôturé l'année 2023 sur un ton plus positif que prévu au début de l'année. Déjouant les perspectives molles prévoyant une croissance de 1,3 %, le PIB espagnol a progressé de 2,5 % en 2023. Ainsi, le PIB est supérieur de 2,1 % au niveau du quatrième trimestre 2019 et comble ainsi définitivement les pertes liées à la crise sanitaire.

Cette croissance a été soutenue par le fort dynamisme dont a fait preuve la demande domestique entre d'un côté la consommation des ménages et de l'autre la modération de l'inflation tous les deux favorisés par la hausse de salaires dans un marché du travail dynamique.

En effet, en 2023, le marché du travail continue d'afficher une tendance globale positive : plus de 523.000 emplois ont été créés depuis un an diminuant le taux de chômage à 12,1 %, inférieur à la moyenne historique observée au cours des quatre dernières décennies (16,8 %).

La très bonne dynamique du marché du travail et du PIB espagnol, qui a surpassé la moyenne de la zone euro, est principalement due aux différences dans la composition sectorielle de son économie, notamment le poids important des services liés à l'hôtellerie et au tourisme (secteur créateur net d'emplois en 2023).

En effet, le tourisme a bénéficié d'une année record : l'Espagne enregistrant plus de 85M de touristes en 2023 soit près du double de sa population et renforçant sa position de deuxième pays le plus visité au monde.

Ces chiffres exceptionnels se sont aussi retranscrits dans les investissements immobiliers avec le secteur hôtelier qui a capté plus d'un tiers des investissements annuels.

### L'investissement immobilier en Espagne soutenu par le secteur hôtelier et résidentiel en 2023

Après l'année historique 2022 pour les investissements immobiliers en Espagne (17,5Mds€), comme ailleurs en Europe, le marché a connu un ralentissement. Toutefois et comme l'année dernière, le

marché espagnol a mieux réagi que certains marchés européens n'enregistrant une baisse du volume que de 35 %.

Le secteur hôtelier capte le plus d'investissements avec un volume global de 4,4 Mds€, suivi par le résidentiel représentant 3Mds€ d'investissements.

En 3ème position, le marché industriel et logistique en croissance depuis la sortie de la pandémie pour relever le défi de l'essor du e-commerce, a représenté 1,4 Mds€.

En mutation structurelle avec le changement dans le monde du travail à la suite du COVID, le marché des bureaux atteint 1,25 Mds€.

Ces quatre secteurs sont suivis par le commerce et le marché de la santé respectivement à 9 % et 6 % des volumes annuels.

Sur le plan géographique, Madrid a été le principal moteur des investissements avec 31 % des opérations, suivie par Barcelone avec 14 %, puis Malaga avec 6 % et Valence avec 5 %. Les îles, propulsées par le secteur hôtelier, ont également joué un rôle important, représentant 11 % des investissements pour les Canaries et 7 % pour les Baléares.



Source : CBRE Research

Le secteur hôtelier et le résidentiel ont particulièrement soutenu les investissements immobiliers.

En effet, le secteur hôtelier a enregistré une expansion remarquable, dépassant les 4 milliards d'euros d'investissements, soit une augmentation significative de 30 % par rapport à l'année précédente, notamment soutenu par des supers transactions : les hôtels de luxe Sofia et Mandarin Oriental à Barcelone (pour

230M€ et 240M€ respectivement) et l'acquisition de 35 % du portefeuille de HIP par le fond souverain Singapourien (59 hôtels localisés en Espagne pour 1,4Mds€).

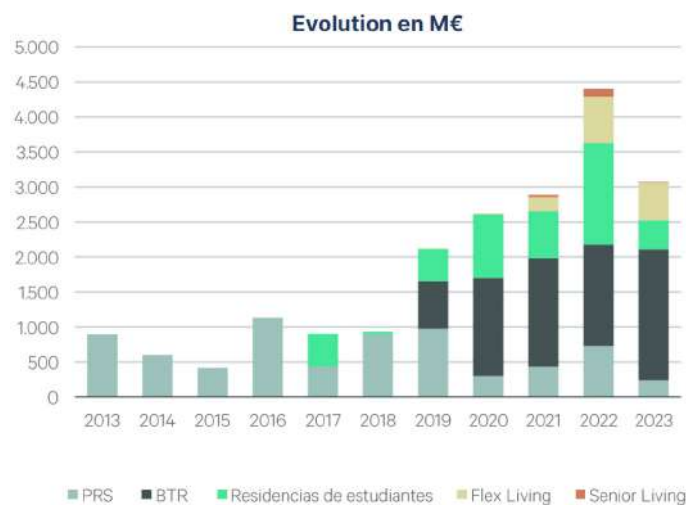
Les volumes immobiliers reflètent le dynamisme de l'hôtellerie qui a enregistré un nombre de nuitées de près de 350 millions soit une hausse de 8,5 % par rapport à 2022 pour un prix moyen par nuitée supérieur de 8,74 % par rapport à 2022.





Source : JLL Hospitality

En seconde position, on retrouve le marché du « Living » totalisant 3 milliards d'euros, soit une baisse de 30 % par rapport à 2022 mais représentant la même proportion qu'en 2022 des investissements totaux soit plus du quart.



Source : CBRE Research

Ce sont les opérations de « built to rent » qui ont concentrées plus de 61 % des volumes du résidentiel, maintenant à la hausse les prix dans le secteur résidentiel (+4,5 % sur un an) expliqué par une forte décorrélacion entre l'offre et la demande et surtout un krach du secteur de la construction lié à un manque de terrains urbanisables, une main d'œuvre qualifiée rare et une hausse toujours plus importante des couts de construction.

Face à cette offre qui se raréfie, la reconversion vers le résidentiel est de plus en plus importante et notamment vers le Flex Living qui s'est fortement consolidé (17 % du volume des investissements dans le secteur résidentiel). En effet, 47 % des reconversions d'usage immobilier se destinent au résidentiel, et cette part atteint deux-tiers pour les reconversions de bureaux.

### Logistique et retail : tous les deux impactés par les nouveaux modes de consommation

Le secteur logistique est confronté à une rareté de l'offre sur un marché en pleine restructuration pour répondre à l'essor du e-commerce. Cela s'est traduit par une décompression des taux assez faible, de l'ordre de 50 bps, car le secteur est soutenu par les investisseurs internationaux (représentant 91 % des investissements) et un manque cruel de biens expliquant des taux de vacance particulièrement bas, inférieur à 8 % dans toutes les grandes villes espagnoles et même inférieure à 2 % à Valence ou dans le Pays basque.

Les biens logistiques dits du dernier kilomètre deviennent de plus en plus stratégique car en pleine révolution pour s'adapter à l'augmentation fulgurante du volume des ventes en ligne. En effet, le e-commerce a enregistré une croissance très forte, avec une augmentation de plus de 114 % du volume par rapport à la période pré-COVID et une hausse de 25,3 % en 2023, générant un chiffre d'affaires dépassant les 100 milliards d'euros.

Investissements et rendements prime dans la logistique :



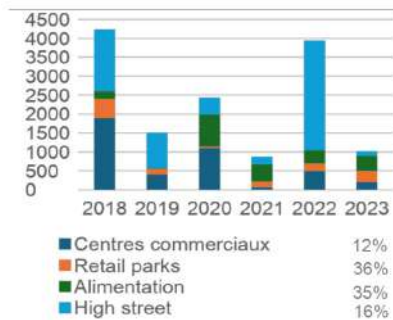
Source : JLL Hospitality et Colliers

Le commerce, lui aussi, est en pleine transition pour intégrer les nouveaux modes de consommation, en réponse à l'essor du e-commerce. Cette transition est essentielle pour répondre aux besoins changeants des consommateurs, alors que les habitudes d'achat évoluent rapidement vers le numérique.

Cette mutation s'est fait ressentir par un attentisme des investisseurs quant à l'impact final du e-commerce sur le commerce physique. En effet, les retail parks ayant montré leur résilience et leur taux d'occupation (\*) élevés, ont attiré plus de

35 % de la totalité des investissements, doublant les volumes captés par rapport à 2022. A l'inverse les centres commerciaux sont soumis à de fortes pressions sur les valeurs à la baisse par les investisseurs depuis le COVID avec un rendement attendu passant de 5,5 % début 2019 à 7,75 % fin 2023, liés notamment à la remise en question du modèle des centres commerciaux face à des changements de consommation et le recours toujours plus important à la vente à distance.

Volume d'investissement par sous-segment :



Source : CBRE

### Focus sur les bureaux

Le secteur des bureaux, bien que mature et hautement polarisé, est en pleine mutation structurelle pour s'adapter aux nouveaux modes de travail. Cette adaptation se traduit par la consolidation du modèle de travail hybride et l'ajustement des espaces de bureaux.

Cette transition vers un modèle de travail plus flexible se traduit par une diminution du nombre de postes permanents au profit du hotdesking (système d'organisation de bureau où les postes de travail sont partagés par les employés selon les besoins, plutôt que d'être attribués à une personne en particulier), tout en connaissant une hausse de la surface par poste de 14 %.

Parallèlement, la demande d'espaces de bureau flexibles est en nette augmentation, avec des taux d'occupation (\*) atteignant 80 % à Madrid et 65 % à Barcelone. Ces tendances révèlent une transformation profonde du secteur des bureaux, où l'adaptabilité et la flexibilité sont devenues des éléments clés pour répondre aux besoins changeants des entreprises et des travailleurs.

Ainsi, la demande se cristallise sur les actifs de grande qualité quelle que soit leur localisation (CBD, centre-ville ou périphérie), avec une attention de plus en plus prononcée pour les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (\*); alignés donc avec la stratégie de votre SCPI qui poursuit son plan d'actions lié à son label ISR(\*) obtenu début 2022<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

<sup>(1)</sup> Le label ISR de la SCPI Elialys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers. <https://www.lalabelisr.fr/>

Ces tendances se ressentent sur les volumes échangés en 2023 qui ont été divisés par 2 par rapport à 2022, en captant seulement 1,25Mds€ car les investisseurs deviennent de plus en plus exigeants sur leurs critères d'investissement. Ces aspirations impactent aussi les rendements attendus avec une hausse depuis 2021 sur les rendements prime en passant de 3,5 % en 2021 à 4,5 % aujourd'hui.

Volume d'investissement et rendements prime :



Source : JLL et Catella

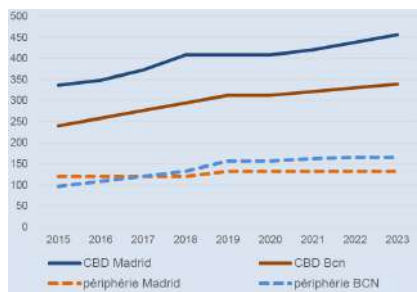
Le marché locatif des bureaux résiste mieux qu'anticipé par les analystes. Dans le détail, à Madrid, le volume de prise à bail sur l'année est resté stable sur un an (soit plus de 500.000 m<sup>2</sup>) supérieur de 5 % à la moyenne des 5 dernières années.

Barcelone marque un temps d'arrêt en 2023 avec seulement 238.000m<sup>2</sup> de prises à bail soit une baisse d'un quart par rapport à l'année précédente. Ce dynamisme de la demande placée dans les bureaux en hypercentre se reflète dans les taux de vacance, à Madrid CBD ou Barcelone CBD, la vacance est respectivement inférieure à 3 % et 5 %, proche d'une vacance structurelle. La pression pour les lieux prime est présente aussi dans les villes

secondaires comme Malaga, Bilbao ou Valence où les taux de vacances sont aussi inférieurs à 3 %.

En termes de loyers moyens, 2023 confirme la bonne tendance des années précédentes. En effet, les loyers moyens ont augmenté à Madrid et Barcelone de +10 % et +8 % par rapport au niveau précovid. Ainsi, les loyers primes moyens se situent à 38,00 €/m<sup>2</sup>/mois à Madrid et 28,50€/m<sup>2</sup>/mois dans la cité catalane. Toutefois, ces niveaux sont encore très éloignés des niveaux avant crise financière de 2008 qui étaient de 44€/m<sup>2</sup>/mois à Madrid et 38 €/m<sup>2</sup>/mois à Barcelone.

Evolution des niveaux de loyer par an par m<sup>2</sup> :



Source : JLL

## Perspectives 2024

L'année 2024 qui vient de commencer marque pour un certain nombre d'analystes le début d'un nouveau cycle pour le marché immobilier espagnol. Après une période de croissance soutenue, le secteur fait face à un moment de transition, au cours duquel les volumes de transactions ralentiront (à l'instar de 2023).

Toutefois, les perspectives pour l'année à venir sont pleines d'opportunités, avec des baisses de prix sur certains actifs (dont les propriétaires seront contraints de vendre) et dans des secteurs où la demande est moins soutenue qu'auparavant, comme le secteur du bureau. De plus, dans un marché qui évolue vers de nouveaux standards, notamment environnementaux, la sélection d'actifs performants sur le plan énergétique ou leur adaptation aux exigences des locataires devient un enjeu crucial,

car la performance environnementale impacte de plus en plus la valeur des biens.

En fin de compte, en 2024, nous pouvons nous attendre à un rééquilibrage du marché tertiaire autour de deux axes majeurs : la qualité environnementale des bâtiments et leur emplacement géographique, en fonction de leur distance aux centres-villes et aux moyens de transport.

Dans cette période de transition, votre SCPI Elialys tire parti de son expérience sur le marché espagnol pour rester à l'affût de toute opportunité potentielle et pour se positionner rapidement au besoin. Cependant, elle demeure prudente et plus sélective que jamais dans ses acquisitions pour l'année à venir.

A photograph of a modern building with a prominent stone-clad tower. The tower has the word "GHI&ESCI" written in large, blue, three-dimensional letters. To the left of the tower is a brick section with windows. The building is set against a blue sky with light clouds.

GHI&ESCI

## **Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2023**

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### Informations sur le capital

Au cours de l'exercice 2023, 27 382 parts ont été collectées par 622 associés, soit une collecte brute de 27 382 000€. Cette collecte a permis de compenser 339 retraits. Compte tenu de ces retraits de parts effectués, la collecte nette atteint 27 043 000€ pour 27 043 parts nouvelles portant le montant total de la capitalisation<sup>(\*)</sup> de la SCPI au 31/12/2023 à 80 815 000€.

Au 31 décembre 2023, le capital social est de 64 652 000 € pour 1 487 associés détenant un total de 80 815 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
2021	26 502 400	33 067 072	33 128	596	1 000
2022	43 017 600	53 729 198	53 772	1 005	1 000
2023	64 652 000	80 772 198	80 815	1 487	1 000

### Évolution du prix de la part

	2023	2022	2021
Prix de souscription au 31/12 <sup>(1)</sup>	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix moyen de la part sur l'année	1 000 €	1 000 €	1 000 €

<sup>(1)</sup> Le prix de souscription de la part au 31 décembre 2023 est de 1 000 € et n'a pas évolué depuis la création de la SCPI. 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.

Le prix de souscription se décompose comme suit :

**Valeur nominale** : 800,00 €

**Prime d'émission** : 200,00 €

La commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, correspond à 11,4 % TTI du prix de souscription. Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme. Aucune souscription de parts d'Elialys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

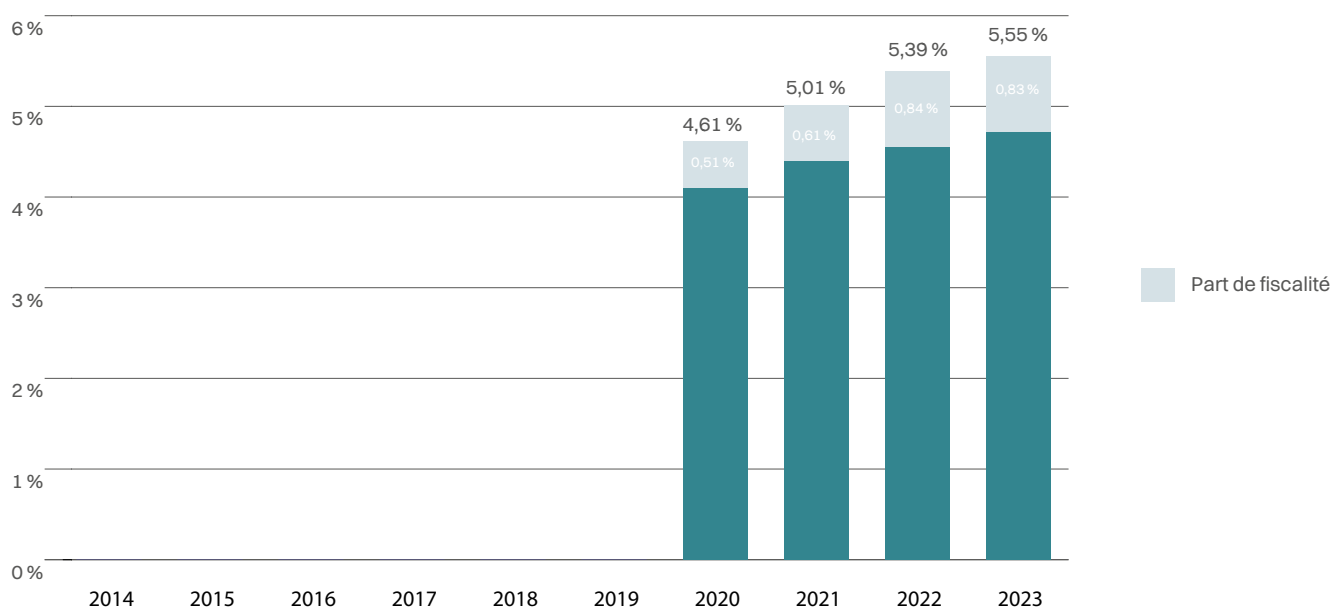
## PERFORMANCES

### Taux de distribution <sup>(\*)</sup> (pour une part en jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année N)

	2023	2022	2021	2020	2019
Prix de souscription au 31/12	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Dividendes brut <sup>(*)</sup> (avant prélèvements et fiscalité) par part versé au titre de l'année	55,51 €	53,87 €	50,12 €	46,13 €	0 €
Dont montant par part de la fiscalité étrangère <sup>(1)</sup>	8,34 €	8,37 €	6,12 €	5,13 €	0 €
Taux de distribution <sup>(*)</sup>	5,55 %	5,39 %	5,01 %	4,61 %	0 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(*)</sup>	4,72 %	4,55 %	4,40 %	4,10 %	0 %
Report à nouveau <sup>(*)</sup> cumulé par part au 31/12	0,95 €	1,56 €	1,48 €	2,14 €	-4,78 €

<sup>(1)</sup> après prélèvements d'impôts en Espagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

### Évolution du taux de distribution <sup>(\*)</sup>



<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).



## Évolution du marché des parts

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 a enregistré 12 demandes de retrait en 2023 portant sur un total de 339 parts ce qui représente 0,63 % du nombre total de parts.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai d'exécution moyen des retraits (par demande) (en mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (euros HT)
2019	0	0,00 %	0	0	0
2020	0	0,00 %	0	0	0
2021	0	0,00 %	0	0	0
2022	159	0,48 %	0	1	0
2023	339	0,63 %	0	1	0

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à la valeur de retrait renseignée ci-dessous et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion.

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a également la possibilité de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues. Enfin, à défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande.

Pour rappel en application des statuts, la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, par courrier), pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La prise en compte de cette décision entraîne notamment l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'interdiction d'augmenter le capital effectif.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. Advenis REIM perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme compte tenu de la nature immobilière du sous-jacent. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée (9 ans) est susceptible de pénaliser l'investisseur qui cède ses parts.

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 réception de la demande de retrait. Néanmoins, ces demandes sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aux retrayants, 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 1er 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<sup>er</sup> février.

## PATRIMOINE

Au 31/12/2023, la SCPI Elialys détient 7 immeubles pour une surface de 26 364 m<sup>2</sup>. Ce patrimoine est détenu soit en direct (14,6 %) soit via des sociétés civiles immobilières (85,4 %).

### Acquisitions

La SCPI Elialys a procédé à l'acquisition d'un nouvel immeuble au cours de l'exercice 2023, pour un montant de 6,75M€ millions d'euros hors droits. Cette acquisition a été faite en cohérence avec la politique d'investissement et en direct par la SCPI Elialys.

Société détentrice	Adresse	Type de surface	Date d'acquisition	Surface acquise	Prix hors frais, hors taxes et hors droits
SCPI Elialys	Barcelone - Camí de Can Calders 4 Sant Cugat del Valles	Bureaux	avril 2023	3 850 m <sup>2</sup>	6 750 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>3 850 m<sup>2</sup></b>	<b>6 750 000 €</b>

### Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2023.

### Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le patrimoine est constitué uniquement de surfaces de bureaux. L'ensemble des immeubles de la SCPI est localisé en Espagne.

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
Espagne	100 %	-	-	-	-
Portugal	-	-	-	-	-
Italie	-	-	-	-	-
Autres pays d'Europe	-	-	-	-	-

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Madrid, Barcelone)	53,2 %	60,1 %
Ville B (Valence, Bilbao, Saragosse, Malaga)	17,1 %	20,6 %
Ville C (Séville, Las Palmas de Gran Canaria etc.)	29,7 %	19,3 %

## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

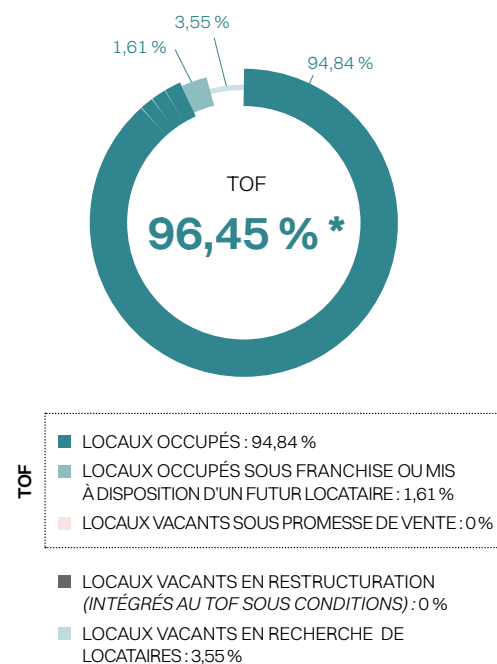
Le patrimoine de la SCPI Elialys est composé de 26 364 m<sup>2</sup> à usage exclusif de bureaux qui sont loués principalement à de grandes entreprises internationales ou des entreprises espagnoles de taille moyenne.

### Taux d'occupation

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique (TOP)<sup>(\*)</sup> ressort à 98,19 %. Le taux d'occupation financier (TOF)<sup>(\*)</sup> annuel est de 96,45 %.

	2023	2022
Surfaces louées	25 887 m <sup>2</sup>	20 154 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes	478 m <sup>2</sup>	2 362 m <sup>2</sup>
Surfaces totales	26 365 m <sup>2</sup>	22 516 m <sup>2</sup>
<b>Taux d'occupation physique ou TOP<sup>(*)</sup></b>	<b>98,19 %</b>	<b>89,51 %</b>
Taux d'occupation financier ou TOF <sup>(*)</sup> 1 <sup>er</sup> semestre	94,65 %	91,16 %
TOF <sup>(*)</sup> 2 <sup>ème</sup> semestre	98,15 %	93,46 %
<b>Taux d'occupation financier ou TOF<sup>(*)</sup> annuel</b>	<b>96,45 %</b>	<b>92,49 %</b>

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié en 2022 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).



TOF 2022 : 92,49 % ; TOF 2021 : 87,38 % ; TOF 2020 : 94,34 %

<sup>(\*)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)

## Impayés

Au 31 décembre 2023, la SCPI Elialys clôture l'année 2023 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 99,66 % .  
Les sommes restant impayées sont telles que ci-dessous :

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Montant impayé	Commentaire
Gobelas 35 - Madrid	Bureaux	478 m <sup>2</sup>	80 808 €	14 878 €	Paiement à terme échu - retard de paiement
	<b>TOTAL</b>	<b>478 m<sup>2</sup></b>	<b>80 808 €</b>	<b>14 878 €</b>	

## Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restants à courir <sup>(1)</sup> traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus potentiels dans le temps. Elle est de 5,85 ans au 31/12/2023.

	2023	2022	2021
Durée moyenne des baux restants à courir	5,85 ans	6,20 ans	5,90 ans

## Répartition des risques locatifs

Les 7 immeubles de la SCPI Elialys sont loués à 32 locataires au total. Les 10 plus gros locataires représentent 90,28 % des loyers (contre 93,11 % en 2022) et BBVA représente à lui seul 33,63 % du revenu annuel global pour une année complète.

Locataires	Surface	Loyer annuel	Proportion
BBVA	5 092 m <sup>2</sup>	1 562 463 €	33,63%
GE Healthcare	4 430 m <sup>2</sup>	837 212 €	18,02%
Endesa	5 433 m <sup>2</sup>	789 865 €	17,00%
Kantar	3 850 m <sup>2</sup>	487 560 €	10,49%
Thermo Fisher	708 m <sup>2</sup>	119 055 €	2,56%
Regus	1 058 m <sup>2</sup>	88 872 €	1,91%
Sauter Iberica	626 m <sup>2</sup>	83 989 €	1,81%
Genpact	478 m <sup>2</sup>	80 808 €	1,74%
OHL	596 m <sup>2</sup>	78 264 €	1,68%
Wanhua	529 m <sup>2</sup>	66 036 €	1,42%
<b>TOTAL</b>	<b>22 800 m<sup>2</sup></b>	<b>4 194 124 €</b>	<b>90,28%</b>

<sup>(1)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Locaux vacants

Deux sites comprennent des surfaces vacantes pour un total de 478 m<sup>2</sup> et un loyer additionnel potentiel de 84 420 €.

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer potentiel annuel HT HC
Gobelas 35 - Madrid	Bureaux	478 m <sup>2</sup>	57 360 €
Gobelas 35 - Madrid	Parkings	22	21 120 €
Citypark Cornellà - Bruselas - Barcelone	Parkings	5	4 800 €
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	Parkings	1	960 €
	<b>TOTAL</b>	<b>478 m<sup>2</sup></b>	<b>84 240 €</b>

## Congés

Aucun congé n'a été reçu en 2023.

## Locations (nouveaux baux, renouvellements)

### Relocations

Six nouveaux baux ont été signés en 2023.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date d'effet
Calle Gobelas 35 - Madrid	Regus	Bureaux	1 058 m <sup>2</sup>	126 960 €	13/06/2023
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelona	Wanhua	Bureaux	381 m <sup>2</sup>	45 252 €	30/07/2023
Citypark Cornellà - Londres - Barcelona	Citizen	Bureaux	156 m <sup>2</sup>	20 158 €	01/07/2023
Citypark Cornellà - Londres - Barcelona	UV-IST IBERICA	Bureaux	141 m <sup>2</sup>	17 099 €	01/09/2023
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelona	Wanhua	Bureaux	148 m <sup>2</sup>	15 984 €	30/07/2023
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelona	Systema e Imagen Publicitaria	Parkings	7	7 140 €	06/11/2023
		<b>TOTAL</b>	<b>1 884 m<sup>2</sup></b>	<b>232 593 €</b>	

### Prolongations / Renouvellements

Un bail a été prolongé au cours de l'année à Barcelone.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Ancien loyer annuel	Nouveau loyer annuel	Nouvelle date de fin
Citypark Cornellà - Londres - Barcelona	Sauter Iberica	Bureaux et Parkings	626 m <sup>2</sup>	83 989 €	83 989 €	31/10/2028
		<b>TOTAL</b>	<b>626 m<sup>2</sup></b>	<b>83 989 €</b>	<b>83 989 €</b>	

## Travaux

812 946 euros de travaux ont été réalisés pour l'entretien des sites ou la réfection d'espaces locatifs sur l'ensemble du patrimoine d'Elialys en 2023.

Adresse	Détail des travaux	Montant HT
Calle Gobelas 35 - Madrid	Travaux preneur Regus	438 399 €
Calle Gobelas 35 - Madrid	Installation chauffage aérothermique	166 359 €
Citypark Cornellà - Barcelone	Mise à jour du système d'alarme et incendie	63 795 €
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Rénovation des tuyaux de ventilation	54 600 €
Calle Gobelas 35 - Madrid	Rénovation local vacant rez-de-chaussée	18 546 €
Duque de la Victoria 12 - Valladolid	Audit sur le système anti-incendie	17 273 €
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone	Travaux de peinture	11 814 €
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Travaux preneur Citizen	10 970 €
Calle Gobelas 35 - Madrid	Travaux de maintenance électrique	7 083 €
Citypark Cornellà - Barcelone	Certification BREEAM	5 050 €
Duque de la Victoria - Valladolid	Audit du système incendie et des façades	3 521 €
Calle Gobelas 35 - Madrid	Autres travaux (montant < 5 000€)	8 790 €
Citypark Cornellà - Barcelone	Autres travaux (montant < 5 000€)	6 748 €
	<b>TOTAL</b>	<b>812 946 €</b>

## RÉSULTATS FINANCIERS

### Résultat par part

Résultat <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
<b>PRODUITS</b>				
Recettes locatives brutes	5,67	5,12 %	0,00	0,00 %
Charges Facturées	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits des participations contrôlées	46,43	41,96 %	57,99	45,03 %
Produits divers	53,20	48,08 %	70,79	54,97 %
Produits financiers	5,36	4,84 %	0,00	0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>110,65</b>	<b>100,00 %</b>	<b>128,78</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>				
Rémunération de la société de gestion	0,63	0,57 %	0,00	0,00 %
Autres frais et rémunération	0,10	0,09 %	0,00	0,00 %
Commission de souscription	52,65	47,58 %	66,13	51,35 %
Frais d'acquisition	0,63	0,57 %	4,76	3,70 %
Charges locatives non récupérées				
Autres charges d'exploitation	1,61	1,45 %	4,02	3,12 %
Autres charges	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>55,62</b>	<b>50,26 %</b>	<b>74,91</b>	<b>58,17 %</b>
Amortissements nets				
Provisions nettes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>55,62</b>	<b>50,26 %</b>	<b>74,91</b>	<b>58,17 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>55,04</b>	<b>49,74 %</b>	<b>53,87</b>	<b>41,83 %</b>
Report à nouveau <sup>(*)</sup> par part en jouissance avant distribution	1,42	1,29 %	0,60	0,47 %
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT <sup>(*)</sup></b>	<b>55,51</b>	<b>50,17 %</b>	<b>53,87</b>	<b>41,83 %</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITE ETRANGERE<sup>(2)</sup></b>	<b>47,17</b>	<b>42,63 %</b>	<b>45,50</b>	<b>35,33 %</b>
Report à nouveau cumulé par part en jouissance post-distribution	0,95	0,86 %	1,56	1,21 %
Nombre de parts au 31 décembre	80 815		53 772	
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année N	59 285		35 861	

<sup>(1)</sup> Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année N.

<sup>(2)</sup> Après prélèvements d'impôts en Espagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. 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>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2023 en €	Montant par part en jouissance en 2023 en €	Taux de distribution <sup>(*)</sup> par part en jouissance 2023
Revenu immobilier	2 945 239	49,68	4,97 %
Revenu financier	317 597	5,36	0,54 %
<b>Résultat annuel de la SCPI (A)</b>	<b>3 262 836</b>	<b>55,04</b>	<b>5,50 %</b>
<b>Report à nouveau antérieur (B)</b>	<b>55 887</b>	<b>0,94</b>	<b>0,09 %</b>
<b>Reconstitution du report à nouveau<sup>(1)</sup> (C)</b>	<b>28 459</b>	<b>0,48</b>	<b>0,05 %</b>
<b>Résultat distribuable (A+B+C)</b>	<b>3 347 182</b>	<b>56,46</b>	<b>5,65 %</b>
<b>Distribution brute <sup>(*)</sup></b>	<b>3 290 989</b>	<b>55,51</b>	<b>5,55 %</b>
Impôt étranger sur les Sociétés	494 535	8,34	0,83 %
<b>Distribution nette de fiscalité étrangère <sup>(2)</sup></b>	<b>2 796 454</b>	<b>47,17</b>	<b>4,72 %</b>
Report à nouveau <sup>(*)</sup> cumulé	56 194	0,95	0,09 %

<sup>(1)</sup> Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il est appliqué un prélèvement sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

<sup>(2)</sup> Après prélèvements d'impôts en Espagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger 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>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).





## Tableau d'emploi des fonds

	Total cumulé au 31/12/2022 (en €)	Durant l'année 2023 (en€)	Total cumulé au 31/12/2023 (en €)
<b>Fonds collectés</b>	<b>53 729 198</b>	<b>27 081 646</b>	<b>80 810 844</b>
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ divers	0		0
<b>Fonds décaissés</b>	<b>67 514 747</b>	<b>11 015 425</b>	<b>78 530 172</b>
- commissions de souscription	6 039 606	3 121 548	9 161 154
- achat d'immeubles	0	0	0
- frais d'acquisition	2 719 341	330 929	3 050 270
- divers achat	58 755 800	7 562 948	66 318 748
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>21 331 250</b>	<b>-87 500</b>	<b>21 243 750</b>
<b>= somme restant à investir</b>	<b>7 545 701</b>	<b>15 978 721</b>	<b>23 524 422</b>

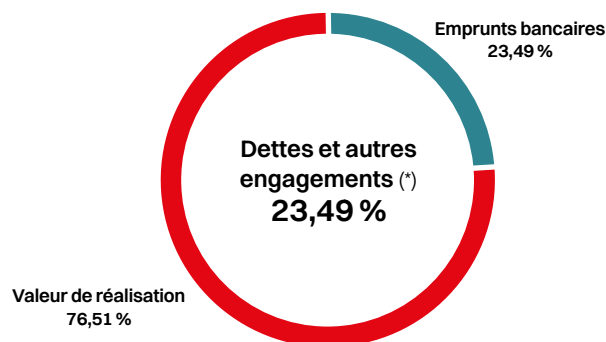
## Effet de levier et endettement

Ratio dettes et autres engagements <sup>(\*)</sup> au 31/12/2023 selon la méthode ASPIM

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier <sup>(\*)</sup> intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. L'assemblée générale du 17 mai 2022 a fixé ainsi à 133 000 000 euros le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que peut contracter la société de gestion au nom de la société et l'a autorisé à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.

	Montant en €
Valeur de réalisation <sup>(*)</sup> au 31/12/2023	69 190 805
Dettes transparisées au 31/12/2023	21 243 750
<b>Ratio dettes et autres engagements <sup>(*)</sup></b>	<b>23,49 %</b>

Effet de levier <sup>(\*)</sup> AIFM

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier de la SCPI Elialys au 31 décembre 2023 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement <sup>(\*)</sup> au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 0,98 et 1,31.

## Détails des emprunts

2023	Emprunt en €	Type	Échéance
Elialys	0	N/A	N/A
SCI SIM 1	12 700 000	In fine	17/08/2026
SCI SIM 2	4 300 000	In fine	17/12/2025
SCI SIM 3	4 243 750	Amortissable	30/06/2034
	<b>21 243 750</b>		

<sup>(\*)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

## 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 2022 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des 6 immeubles détenus indirectement par la SCPI Elialys avec la méthode du DCF (Discounted Cash Flow).

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations :

- de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- des «European valuation standards», normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations),
- de l'«Appraisal and valuation manual» de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par transparence par la SCPI Elialys s'élève à 68 110 000 € au 31 décembre 2023.

À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2023 et acquis entre 2019 et 2022, les valeurs d'expertise des actifs détenus par transparence s'inscrivent en baisse de 0,30 %.

	Pourcentage de détention	Année d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais (en €)	Valeur comptable 2023 (en €)
<b>DÉTENTION INDIRECTE</b>				
<b>SCI Elialys SIM 1</b>	<b>99,99 %</b>			
Calle Gobelás 35 - Madrid		2020	15 500 000	16 775 734
Calle Duque de la Victoria 12 - Valladolid		2022	19 500 000	20 622 403
<b>SCI Elialys SIM 2</b>	<b>99,99 %</b>			
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone		2020	4 600 000	4 959 742
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone		2020	3 600 000	3 769 780
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone		2020	2 486 000	2 651 465
<b>SCI Elialys SIM 3</b>	<b>99,99 %</b>			
Calle Aznar Molina 2 - Zaragoza		2022	11 600 000	12 115 642
<b>DÉTENTION DIRECTE</b>				
<b>SCPI ELIALYS</b>	<b>100,00 %</b>			
Kantar - Camí de Can Calders 4		2023	6 750 000	7 110 901
<b>TOTAL</b>			<b>64 036 000</b>	<b>68 005 667</b>

### Valeur du patrimoine

La SCPI détient un immeuble en détention directe pour une valeur d'expertise 2023 de 7 610 000€ HD.

Adresse	Date acquisition ou apport	Prix d'acquisition Acte En Main (en €)	Prix d'acquisition hors droits, taxes et frais d'acquisition (en €)
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>			
C. de Can Calders 4 - Barcelone	2023	7 080 929	6 750 000
<b>TOTAL</b>		<b>7 080 929</b>	<b>6 750 000</b>

Adresse	Quote-part détenue	Date d'acquisition ou apport	Valeur bilantielle des titres (en €)	Avance en compte courant (en €)	Valeur comptable au 31/12/2023 (en €)
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES</b>					
SCI Elialy SIM 1	99,99 %	2019	2 966 220	24 301 206	27 267 426
SCI Elialy SIM 2	99,99 %	2020	744 466	7 249 155	7 993 621
SCI Elialy SIM 3	99,99 %	2022	729 041	7 716 807	8 445 848
SCI Elialy SIM 4	80,00 %	2022	800	17 600 000	17 600 800
<b>TOTAL</b>			<b>4 440 527</b>	<b>56 867 168</b>	<b>61 307 695</b>

### Actifs immobiliers détenus par transparence

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Résidentiel	Logistique et locaux d'activités	Hôtels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Alternatifs
Surface en m <sup>2</sup>	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'acquisition hors droits	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Valeurs estimées du patrimoine	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2023	Valeur globale (en €)	Valeur par part (en €)
<b>Valeur vénale des immeubles détenus par transparence (*)</b>	<b>68 110 000</b>	<b>842,79</b>
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	69 160 522	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	2 495 347	
<b>Valeur comptable (*)</b>	<b>71 655 869</b>	<b>886,67</b>
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	66 695 458	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	2 495 347	
<b>Valeur de réalisation (*)</b>	<b>69 190 805</b>	<b>856,16</b>
Frais d'acquisition	4 063 096	
Commissions de souscription	9 424 847	
<b>Valeur de reconstitution (*)</b>	<b>82 678 748</b>	<b>1 023,06</b>
<b>Nombre de parts au 31/12/2023</b>		<b>80 815</b>

L'évolution des valeurs sur 1 an est telle que suit :

	2023 (en €)	2022 (en €)
Valeur comptable (*)	886,67	887,52
Valeur de réalisation (*)	856,16	855,31
Valeur de reconstitution (*)	1 023,06	1 042,94
<b>Nombre de parts</b>	<b>80 815</b>	<b>53 772</b>

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

### Fiscalité des associés soumis à l'impôt sur le revenu (IR)

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement et des plus-values potentielles lors des 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 pour les parts qu'il détient.

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 rappel, en vertu de l'article 6 de la Convention franco-espagnole du 10 octobre 1995 et de la législation fiscale française en vigueur\*, les revenus locatifs perçus par la SCPI sont imposables en Espagne. Pour éviter une double imposition, les revenus locatifs de source espagnole 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 d'imposition des autres revenus de l'investisseur et ont donc un léger impact sur sa fiscalité globale.

En Espagne : en vertu de la Convention franco-espagnole du 10 octobre 1995, les revenus provenant des biens immobiliers de source espagnole (revenus locatifs des biens immobiliers de la SCPI Elialys) sont imposables en Espagne et ils supportent l'impôt sur les sociétés espagnoles au taux de 19 %.

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.

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.

### IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur au 31/12/2023 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2024 est de 307,50 € pour une part.

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

\* 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.

## 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 €	2023	2022
	TTC ou TTI	TTC ou TTI
<b>1° Commission de souscription</b>		
<b>Taux de commission</b>	11,40 % TTI	11,40 % TTI
Montant de la souscription prime d'émission incluse	27 382 000	20 803 000
Total facturable	3 121 548	2 371 542
<b>Commissions perçues</b>	<b>3 121 548</b>	<b>2 371 542</b>
<b>2° Commission de gestion</b>		
<b>Taux de commission</b>	12,00 % TTI	12,00 % TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	4 327 279	2 600 638
Total facturable	519 273	312 077
<b>Commissions perçues (Elialys + filiales)</b>	<b>411 506</b>	<b>197 484</b>
<b>3° Commission d'acquisition ou de cession</b>		
<b>Taux de commission</b>	1,44 % TTI	1,44 % TTI
Montant du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis	6 750 000	31 100 000
Total facturable	97 200	447 840
<b>Commissions perçues (Elialys + filiales)</b>	<b>97 200</b>	<b>362 040</b>
<b>4° Commission de suivi et de pilotage</b>		
<b>Taux de commission</b>	2,40 % TTC	2,40 % TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	983 667	287 254
Total facturable	23 608	6 894
<b>Commissions perçues (Elialys + filiales)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5° Commission pour l'organisation du marché des parts</b>		
<b>Taux de commission</b>	6,00 % TTI	6,00 % TTI
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0	0
<b>Frais de transmission de parts (donations, successions)</b>		
Frais de dossier (forfait)	77,50 TTI	77,50 TTI
Nombre de dossier	2	NA
Total facturable	155,00	0
<b>Commissions perçues</b>	<b>77,50</b>	<b>0</b>

## Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2023, 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 ».

Advenis Real Estate Investment Management a perçu 411 506 € au titre de la commission de gestion.

## 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 professionnels d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM <sup>(1)</sup> sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2023, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 professionnels fin 2023, se sont élevées à 1 378 627 € se décomposant en :

- 1 230 877 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 670 248 € versés à l'ensemble du personnel identifié <sup>(1)</sup>, soit 8 collaborateurs fin 2023
- 147 750 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 122 750 € versés à 8 collaborateurs du personnel identifié <sup>(1)</sup>

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

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

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 ou de la performance de son secteur d'activité ou de celle du FIA concerné ou même de la performance de la société de gestion. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité <sup>(1)</sup> pour l'ensemble du personnel identifié. A ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable individuelle est plafonnée à 100 k€ nets.

<sup>(1)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

### Les sources réglementaires

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF)<sup>(1)</sup>, Advenis REIM est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers<sup>(1)</sup> (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code Monétaire et Financier<sup>(1)</sup>, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)<sup>(1)</sup> dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

### Les principes d'organisation

Dans le cadre des dispositions prévues par le RGAMF, Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Directeur Général et articulé autour des principes suivants :

- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La réalisation de contrôles récurrents de second niveau et de missions d'audit ciblées ;
- La prévention et la résolution des incidents et des dysfonctionnements à travers un dispositif formalisé d'identification des anomalies et de réaction à celles-ci ;
- Plus généralement, le pilotage et le contrôle des risques, complétés par :
  - La mise en place d'un cadre procédural détaillé et évolutif ;
  - Le suivi et la validation des projets transversaux et organisationnels ;
  - Une veille légale et réglementaire ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- Le contrôle permanent de 2ème niveau réalisé par le service conformité sous la responsabilité de la RCCI, vérifie le respect de la réglementation et des règles professionnelles ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de 1er niveau. Il couvre à la fois des contrôles fonctionnels s'exerçant sur des matières comme la comptabilité, la gestion des associés, la gestion technique, la gestion immobilière et des contrôles purement réglementaires (lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme) ;
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission d'adopter une focale objective sur l'adéquation et l'efficacité des mécanismes et dispositifs de contrôle existants. Ce contrôle vise à formuler des recommandations à adopter et à vérifier le respect des recommandations précédemment émises. Il fait l'objet d'un rapport annuel à destination des dirigeants de la SGP ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

### Origine et Provenance des fonds

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

<sup>(1)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## DISPOSITIF DE 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.

**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 « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne » page 27 de la note d'information et statuts).

**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.

**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. 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.

**Risque de crédit et de contrepartie** : 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 constitutive de la SCPI Elialys a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 133 000 000 €, et l'a autorisé à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

**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<sup>(1)</sup>** : Le Label ISR<sup>(1)</sup> de la SCPI Elialys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure (aussi appelé SFDR<sup>(1)</sup>). 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.

<sup>(1)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.



## Suivi et évaluation des risques

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques.

Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

La société de gestion 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.

Actuellement, la société de gestion est par exemple particulièrement attentive au risque de marché du fait de l'évolution à la baisse constatée du prix des actifs immobiliers. Si cette tendance est une opportunité permettant d'acheter à un meilleur prix en tant qu'investisseur, elle impacte cependant également la valorisation des actifs aujourd'hui en portefeuille. Des simulations de crise (ou stress tests) sont réalisées trimestriellement : simulations de crise de liquidité des parts de la SCPI, simulation de perte importante de revenus locatifs et stress test basé sur un scénario compilant dévalorisation des actifs et dépassement des ratios d'endettement.

## 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 conduite 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, à la Responsable de la Conformité, laquelle 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.

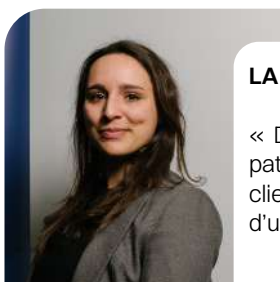
La politique d'Advenis REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

PARTIE



# Rapport d'investissement socialement responsable

## ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE



Clara LEPRI  
Responsable Développement  
Durable Groupe  
Responsable ISR

### LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS

« Depuis sa création, le Groupe Inovalis Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels. La définition de la politique RSE du groupe Inovalis Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. »

Dans un souci d'efficacité et de cohérence avec notre vision 360 du secteur de l'immobilier, cette démarche RSE s'adresse le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes : Clients, Partenaires, Collaborateurs, Prestataires et Fournisseurs.

La société de gestion Advenis REIM est une filiale du groupe Advenis, dont la politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) repose sur 3 piliers :

- Impact environnemental ;
- Impact social ;
- Impact organisationnel.

Advenis REIM est une société de gestion engagée dans une approche durable de la gestion de ses actifs dont les principes sont énoncés dans sa charte d'investissement socialement responsable.



Grâce à la mise en œuvre de cette démarche responsable reposant sur les trois piliers ESG : Environnement, Social, Gouvernance, **la SCPI Elialys a obtenu le label ISR <sup>(1)</sup> en février 2022.**

Retrouvez toute notre documentation en scannant ce QR code. Pour accéder à notre Rapport ISR <sup>(1)</sup> publié courant avril, cliquez sur « documentation », puis sur « documents ESG » et téléchargez le « Rapport ISR 2023 ».



Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com). Les labels ISR des SCPI Elialys et Eurovalys ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2025. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : [www.llabelisr.fr](http://www.llabelisr.fr).

<sup>(1)</sup>Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## ANNEXE PERIODIQUE SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visées à l'article 8 paragraphes 1, 2, 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6 premier alinéa du règlement (EU) 2020/852

Nom du produit : SCPI ELIALYS

Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004519

### Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

#### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_ %

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_ % d'investissements durables

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables au plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_ %

avec un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



#### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

- Caractéristiques environnementales : mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques des actifs sous performants, mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles du portefeuille et obtention de labels et certifications.
- Caractéristiques sociales : mise en place de mesure de santé, de sécurité et de confort pour les occupants sur une sélection d'actifs, promotion de solutions de mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs durables du produit financier sont atteints

Pour suivre la performance du fonds Elialys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place une grille d'analyse ESG des actifs composée d'une cinquantaine de critères d'évaluation permettant de calculer le score ESG par immeuble. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérée selon la surface des actifs.

Elialys s'est fixé l'objectif d'atteindre la note de 61/100 en 2024. Le score de départ en 2021 était de 34/100. En 2023 le score obtenu est d'environ 58/100, avec une amélioration de 18 points\* par rapport à l'année précédente.

\* Les performances ESG passées ne préjugent pas des performances ESG futures.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?

Pour suivre la performance du fonds Elialys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a également mis en place un ensemble de 10 indicateurs de suivi de la performance ESG du fonds

Advenis REIM a identifié 10 indicateurs couvrant les sujets E, S et G pour suivre la performance de la SCPI Elialys dans le cadre de sa labellisation ISR. Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.

Les résultats de chaque indicateur proviennent des résultats obtenus sur chaque actif, pondérés selon la surface des immeubles.

### Performance des indicateurs environnementaux 2023 :

- Consommations énergétiques : 94,17 kWhEF/m<sup>2</sup>/an \*
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 65 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 8,93 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*\*.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 25 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 47 %.

(\*) Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (84 % en 2023). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.

(\*\*) Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur «consommations énergétiques».

### Performance des indicateurs sociaux 2023:

- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau : 39 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo: 100 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 100 %.

### Performance des indicateurs de gouvernance 2023:

- Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide écogeste ou annexes environnementales): 100 %.
- Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG signés par les PM et les FM quand les FM sont en contrat direct avec Advenis: 100 %.

## ...et par rapport aux périodes précédentes?

### Performance des indicateurs environnementaux 2022 :

- Consommations énergétiques : 109,02 kWhEF/m<sup>2</sup>/an \*.
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 53 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 14,66 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*\*.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 79 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 0 %.

(\*) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2022 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (47 % en 2022). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.

(\*\*) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2022 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur «consommations énergétiques».

### Performance des indicateurs sociaux 2022:

- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau : 100 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo: 100 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 100 %.

### Performance des indicateurs de gouvernance 2022:

- Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide écogeste ou annexes environnementales): 0 %.
- Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG signés par les PM et les FM quand les FM sont en contrat direct avec Advenis: 0 %.

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

La SCPI Elialys n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

### Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La SCPI Elialys ne comprend pas d'investissement durable.

### Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

N/A

### Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

N/A

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le fonds a une approche d'investissement « Best in Progress » qui consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance sur 3 ans. Plusieurs PAI ont des caractéristiques communes avec notre grille d'évaluation ESG comme :

- L'empreinte carbone,
- La part de consommation et de production d'énergie non renouvelable,
- L'intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique,
- La production de déchets d'exploitation.

Advenis REIM prend en considération cinq indicateurs de PAI. Les deux premiers, relatifs aux combustibles fossiles et à l'efficacité énergétique, sont les indicateurs spécifiques aux investissements dans des actifs immobiliers. Advenis a sélectionné les PAI optionnels relatifs à la production de déchets d'exploitation, aux émissions de GES et à l'intensité de la consommation énergétique. D'autres PAI pourront éventuellement être pris en considération dans le futur.

La déclaration PAI peut être retrouvée via ce QR code :



### - Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

En 2023, la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0 %. Cette valeur était identique en 2022.

Elialys n'a pas de projet d'investissement dans les actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles dans les prochaines années.

### - Expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

En 2023, la part pondérée à la valeur de l'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est de 46,75 % contre 51,39 % en 2022. Cela est dû à l'acquisition d'un nouvel actif efficace sur le plan énergétique en 2023. La SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme les actifs construits avant 2020 dont le DPE (diagnostic de performance énergétique) est inférieur ou égal à C ou les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle défini pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB).

Le fonds Elialys a prévu de changer le système de remplacer le chauffage au fioul d'un de ses actifs d'installer 3 nouvelles gestions techniques des bâtiments afin de pouvoir piloter et suivre les consommations énergétiques des actifs concernés.\*

\* Projet intégré dans les CAPEX de 2024 de la société de gestion. Cela ne constitue pas une promesse.

### - Production de déchets d'exploitation :

En 2023, la part des actifs immobiliers qui n'était pas équipée d'installations de tri de déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets était de 29,67 % contre 17 % en 2022.

La gestion des déchets ne fait pas partie de notre plan d'action d'ici 2025 mais pourra faire partie d'un plan d'action futur.

### - Emissions de GES :

En 2023, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2 étaient :

- Pour le niveau 1 : 0 TeqCO2
- Pour le niveau 2 : 30,81 TeqCO2
- Pour le niveau 3 : 9,44 TeqCO2
- Au total : 40,25 TeqCO2

C'est la première année que nous publions cet indicateur.

### - Intensité de consommation énergétique :

En 2023, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était de 0,00009 GWh/m².

C'est la première année que nous publions cet indicateur.



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence savoir : Du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
Kantar (Barcelone)	Bureaux	11,17 %	Espagne

\*Patrimoine rapporté à la valeur vénale au 31/12/2023.



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI Elialys ne comprend pas d'investissement durable

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

### Quelle était l'allocation des actifs ?

Investissements

#1 Alignés sur les caractéristiques E/S  
100 %

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

## Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Tous les investissements ont été réalisés dans des actifs immobilier de bureaux .

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les **activités alignées** sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Elialys ne comprend pas d'investissement durable

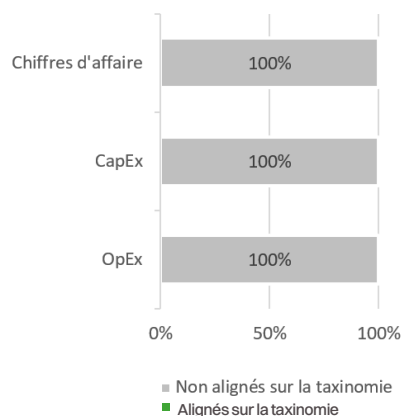
### Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

Oui :  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

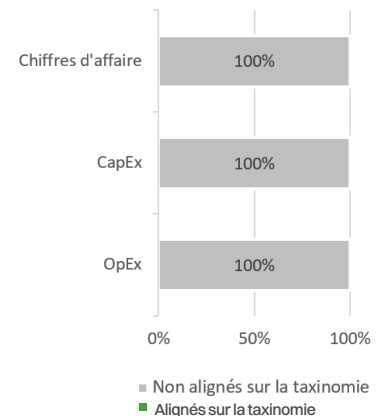
Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines comprises\*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines\*



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



## Quelle était la part d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

## Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de références précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE du fonds est aujourd'hui publié à 0 % comme l'année précédente. Depuis l'an dernier, l'un de nos actifs est passé DPE A et nous espérons ainsi faire progresser ce pourcentage prochainement <sup>(\*)</sup>. Les modalités de calcul de l'alignement du fonds nécessitent aujourd'hui de s'appuyer sur des données réelles et non estimées. Cependant, il nous est à ce jour encore très compliqué d'obtenir cette donnée, ce qui contribue à ce taux d'alignement très faible.

<sup>(\*)</sup> *Projet de la société de gestion. cela ne constitue pas une promesse.*



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Elialys ne comprend pas d'investissement durable.



### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif social ?

Le fonds n'a pas fait d'investissements durables ayant un objectif social sur la période.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie "autres", quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI Elialys se réserve la possibilité que 10 % de son portefeuille ne fasse pas l'objet d'une évaluation ESG, notamment pour des actifs récemment acquis ou en cours d'arbitrage.

Aucun investissement n'était inclus dans la catégorie « autres » sur la période.



## Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

- Sur la période, plusieurs mesures pour respecter les caractéristiques environnementales ont été mises en place :
  - Le fonds a remplacé le système de chauffage au fioul par un système aérothermique.
  - Le fonds a installé 3 hôtels à insecte et 1 nichoir à oiseaux sur ses actifs.
  - Le fonds a favorisé les sources d'énergie renouvelables, notamment au travers de la sélection de fournisseurs durables pour les parties communes de l'ensemble de ses actifs en multi location (4 actifs).
  - Le fonds a réalisé des analyses de risques climatiques sur l'ensemble de ces actifs.
- Sur la période, pour respecter les caractéristiques sociales, le fonds a installé 12 nouvelles stations de chargement de véhicules électriques sur ses actifs et réalisé 6 nouvelles mesures de la qualité de l'eau.



Les **indices de références** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

**Quelle est la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

Le fond n'utilise pas d'indice de référence.

**En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

N/A

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

N/A

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

N/A

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

N/A

**Avertissement :**

Advenis REIM vous informe qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont prises en compte dans ses propres processus. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis. 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.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers du fonds tel que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com). Le label ISR de la SCPI Elialys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2025. Elle est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : [www.lelabelisr.fr](http://www.lelabelisr.fr).

SCPI Elialys : 52 rue de Bassano, 75008 Paris. RCS Paris n°810 135 632. Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018. Code ISIN : SCPI00004069. Advenis REIM: S.A.S au capital de 3 561 000, 00 €, 52 rue de Bassano, 75008 Paris. RCS Paris 833 409 899. Agrément AMF n° GP 18000011 du 29 juin 2018.

Document à caractère non publicitaire - Date d'édition : 30 juin 2023

PARTIE  
5

# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2023 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 des SCI ELIALYS SIM 1, SCI ELIALYS SIM 2, SCI ELIALYS SIM 3 et SCI ELIALYS SIM 4 détenues.

### **Évolution du patrimoine**

La SCPI Elialys a acquis un immeuble au cours de l'exercice 2023.

### **Rémunération de la société de gestion**

Les rémunérations versées par votre SCPI à la société de gestion au cours de l'exercice 2023 ont été vérifiées et approuvées par le Commissaire aux comptes. 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.

### **Résultat de l'exercice 2023**

Le résultat de l'exercice s'est établi à 3 262 836 euros soit 55,04 euros par part en jouissance. La SCPI a distribué 3 290 989 euros, soit 55,51 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé après reconstitution sur la prime d'émission est de 56 194 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 et extraordinaire**

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**

PARTIE



# Comptes annuels de la SCPI

Valladolid

## ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2023

EXERCICE 2022

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	7 077 636	7 610 000		
Immobilisations en cours	33 265			
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	4 440 527	1 476 363	3 493 527	1 761 456
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>11 551 428</b>	<b>9 086 363</b>	<b>3 493 527</b>	<b>1 761 456</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	57 609 094	57 609 094	39 694 644	39 694 644
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II</b>	<b>57 609 094</b>	<b>57 609 094</b>	<b>39 694 644</b>	<b>39 694 644</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les tritres de participation				
Dépréciation des immobilisations autres que les titres de participation				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	2 231 810	2 231 810	2 090 284	2 090 284
Provisions pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 063 030	2 063 030	3 726 119	3 726 119
<b>TOTAL III</b>	<b>4 294 840</b>	<b>4 294 840</b>	<b>5 816 403</b>	<b>5 816 403</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2023

EXERCICE 2022

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-342 868	-342 868	-449 862	-449 862
Dettes diverses	-1 456 625	-1 456 625	-830 789	-830 789
<b>TOTAL IV</b>	<b>-1 799 493</b>	<b>-1 799 493</b>	<b>-1 280 651</b>	<b>-1 280 651</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V</b>				
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>71 655 869</b>		<b>47 723 923</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>69 190 805</b>		<b>45 991 853</b>

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2023	Affectation 2023	Autres mouvements 2023	Situation de clôture 2023
<b>CAPITAL</b>	<b>43 017 600</b>		<b>21 634 400</b>	<b>64 652 000</b>
Capital souscrit	43 017 600		21 634 400	64 652 000
Capital en cours de souscription				
<b>PRIME D'ÉMISSION</b>	<b>4 650 436</b>		<b>2 297 239</b>	<b>6 947 675</b>
Prime d'émission	10 711 598		5 447 246	16 158 844
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-21 556		-28 459	-50 015
Prélèvement sur prime d'émission	-6 039 606		-3 121 548	-9 161 154
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
Résultat de l'exercice	1 931 862	-1 931 862	3 262 836	3 262 836
Acomptes sur distribution	-1 931 862	1 931 862	-3 290 989	-3 290 989
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-28 152</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>55 887</b>	<b>28 459</b>	<b>-28 152</b>	<b>56 194</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>47 723 923</b>	<b>28 459</b>	<b>23 903 487</b>	<b>71 655 869</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en euros Hors Taxes)	31/12/2023	31/12/2022
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	336 121	
Charges facturées		
Produits participations contrôlées	2 752 348	2 079 764
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés		
SOUS-TOTAL	3 088 469	2 079 764
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
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	3 153 528	2 538 582
Autres produits	369	4
SOUS-TOTAL	3 153 897	2 538 586
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>6 242 366</b>	<b>4 618 350</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	317 597	
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>317 597</b>	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>6 559 963</b>	<b>4 618 350</b>



<b>CHARGES (en euros Hors Taxes)</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretiens		
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Autres charges immobilières	5 664	
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>5 664</b>	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Rémunération de la société de gestion	37 342	
Commission de souscription	3 121 548	2 371 542
Frais d'acquisitions	37 137	170 761
Diverses charges d'exploitation	95 436	144 184
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges		1
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>3 291 463</b>	<b>2 686 488</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 297 127</b>	<b>2 686 488</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges financières diverses		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 297 127</b>	<b>2 686 488</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET</b>	<b>3 262 836</b>	<b>1 931 862</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2023

### Principes et méthodes comptables

#### Évènements principaux de l'exercice

Le montant total de la souscription 2023 est de 27 382 000 € et le montant total des retraits 2023 est de 300 354 €.

Le capital est de 64 652 000 €, la prime d'émission de 16 158 844 €.

Le nombre de parts au 31/12/2023 est de 80 815.

La SCPI Elialys a réalisé un apport en capital de 858 000 € au profit de la SCI Elialys SIM 1 via une conversion de compte courant en capital. Elle a également réalisé un apport en capital de 89 000 € au profit de la SCI Elialys SIM 3 via une conversion de compte courant en capital.

L'année 2023 est toujours marquée par les événements géopolitiques et macroéconomiques suivants : l'inflation et les tensions géopolitiques mondiales, ainsi que les répercussions persistantes de la Covid-19, maintiennent un contexte économique volatile.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires le cas échéant.

#### 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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023.

#### Évènements post-clôture

Néant.

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

### Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

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

Acquisition le 27/04/2023 de l'immeuble Kantar. Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé à Barcelone.

Au 31/12/2023, les immobilisations en cours correspondent à des travaux en cours sur l'immeuble Kantar, pour 33 265 €.

### Titres de participations et comptes rattachés

En €	Valeur bilantielle	Valeur estimée
Terrains et constructions locatives	7 077 636	7 610 000
Titres de participation	4 440 527	1 476 363
Compte courant	57 609 094	57 609 094

### Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCI Elialys SIM 1	2 966 220	99,99 %	La SCI Elialys SIM 1 a été créée en 2019. Augmentation du capital de 1 450 474 € en 2022. Augmentation du capital de 858 000 € en 2023.
SCI Elialys SIM 2	744 466	99,99 %	La SCI Elialys SIM 2 a été créée en 2020.
SCI Elialys SIM 3	729 041	99,99 %	La SCI Elialys SIM 3 a été créée en 2022. Augmentation du capital de 630 042 € en 2022. Augmentation du capital de 89 000 € en 2023.
SCI Elialys SIM 4	800	80,00 %	La SCI Elialys SIM 4 a été créée en 2022.

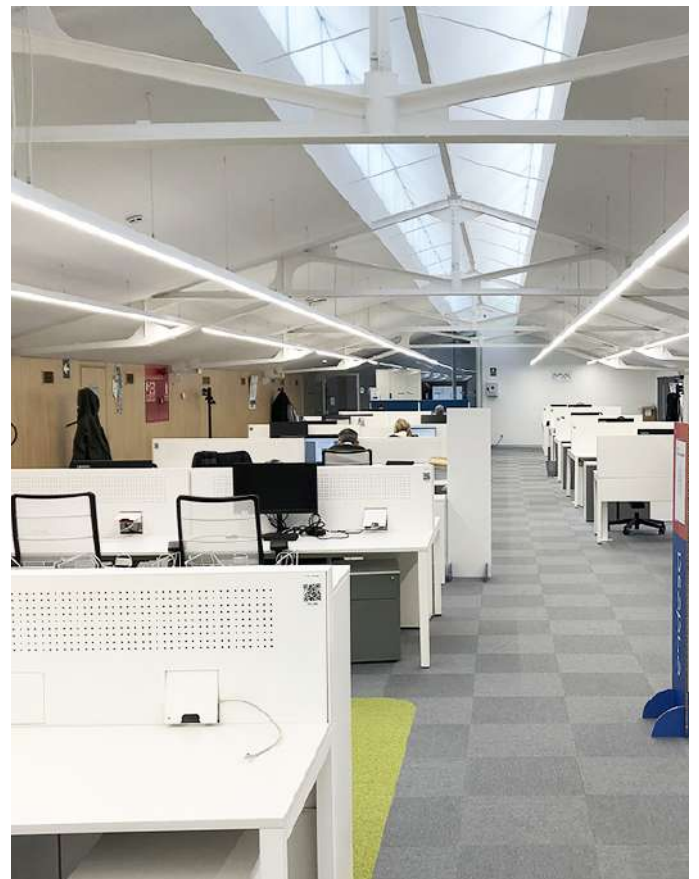
### Informations sur les créances rattachées aux titres de participation

Société	Valeur bilantielle des comptes courants 2023 (en €)	Valeur bilantielle des comptes courants 2022 (en €)
SCI Elialys SIM 1	24 301 206	24 216 435
SCI Elialys SIM 2	7 249 155	6 939 957
SCI Elialys SIM 3	7 716 807	7 887 398
SCI Elialys SIM 4	17 600 000	-800

### Autres créances

Autres créances (en €)	
Dont créances liées aux souscriptions	2 062 000
Dont créances fiscales	24 562
Dont autres créances	145 248
<b>TOTAL</b>	<b>2 231 810</b>

Zaragoza - Joaquín Aznar Molina



**Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 2 063 030 € de disponibilités en banque.

**Capitaux propres****Souscription des parts**

Le capital social est composé de 80 815 parts de 800 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part (en €)	Total (en €)
Fondateurs	952	800	761 600
Hors fondateurs	79 863	800	63 890 400
<b>TOTAL</b>	<b>80 815</b>	<b>800</b>	<b>64 652 000</b>

**Tableau des capitaux propres**

En euros	N-1	+	-	N
Capital	43 017 600	21 634 400		64 652 000
Primes d'émission	10 711 598	5 447 246		16 158 844
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-21 556	-28 459		-50 015
Prélèvement sur primes d'émission	-6 039 606	-3 121 548		-9 161 154
Report à nouveau	55 887	28 459	-28 152	56 194
Résultat	1 931 862	3 262 836	1 931 862	3 262 836
Acompte sur distribution	-1 931 862	-3 262 836	-1 931 862	-3 262 836
<b>TOTAL</b>	<b>47 723 923</b>	<b>23 960 098</b>	<b>-28 152</b>	<b>71 655 869</b>

**Dettes**

Dettes d'exploitation (en €)	
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	317 667
Dont dettes fiscales	25 201
<b>TOTAL</b>	<b>342 868</b>

Dettes diverses (en €)	
Dont dettes fournisseurs d'immobilisations	19 998
Dont autres dettes	1 436 627
<b>TOTAL</b>	<b>1 456 625</b>

**Delais de paiement**

	Exercice	Total en €	Dettes non échues en €	Dettes échues en €		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
<b>Dettes courantes</b>	2022	469 726	32 872	416 856	19 998	-
	2023	341 130	298 965	22 167	19 998	-
<b>Dettes litigieuses</b>	2022	-	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2022</b>	<b>469 726</b>	<b>32 872</b>	<b>416 856</b>	<b>19 998</b>	<b>-</b>
	<b>2023</b>	<b>341 130</b>	<b>298 965</b>	<b>22 167</b>	<b>19 998</b>	<b>-</b>

**Prélèvements sur primes d'émission**

La prime d'émission en 2023 a été de 5 447 246 € dont 3 150 007 € ont été prélevés.

En €	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2022	4 650 436	
Prime d'émission 2023	5 447 246	
Commission de souscription 2023		3 121 548
Reconstitution report à nouveau - Nouvelles parts créées		28 459
Solde de la prime d'émission à la fin 2023	6 947 675	

**Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à : 3 262 836 €.

**Etat de l'actif immobilisé**

en €	31/12/2022	Entrées	Sorties	31/12/2023
Immobilisations Incorporelles				
Terrains et constructions locatives		7 077 636		7 077 636
Immobilisations en cours		33 265		33 265
Titres de participation	3 493 527	947 000		4 440 527
Créances rattachées	39 694 644	17 914 450		57 609 094
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>43 188 171</b>	<b>25 972 351</b>		<b>69 160 522</b>

**Informations relatives au compte de résultat****Produits**

Les produits d'exploitation s'élèvent à 6 242 k€. Ils sont composés des intérêts statutaires pour 2 752 k€, de transfert de charges pour 3 153 k€ et de loyers pour 336 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. Au 31/12/2023, le montant des commissions de gestion s'élève à 37 K€.

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 3 122 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 ». La part qui n'est pas neutre s'élève à 37 k€ au 31/12/2023.

Nous constatons 97 200 € de commissions d'acquisition facturées par la société de gestion au 31/12/2023.

Les diverses charges d'exploitation, soit 95 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (21,9K€), d'honoraires d'avocats (27,6 K€), d'honoraires divers (29.9K€), de services bancaires (3,2 K€) et de frais postaux (2,6 K€).

## Transparisation ASPIM

Dans le cadre de la transparence des comptes de la SCPI, et selon une recommandation de l'ASPIM, voici ci-dessous les financements mis en place et les composants du résultat, à la fois au niveau de la SCPI qu'au niveau des filiales.

en €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
<b>Financements mis en place</b>			
Emprunts affectés à l'immobilier	-	21 243 750	21 243 750
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-
<b>Composants du résultat immobilier</b>			
À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI			
Loyers	336 121	3 991 157	4 327 279
Charges non récupérables	-	-	-
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-	-
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de gestion de la SGP	37 342	347 468	384 810
Autres charges d'exploitation	95 436	96 913	192 349
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts	-	626 351	626 351
Autres charges financières	-	2 752 348	2 752 348
Produits financiers	3 069 944	44 197	3 114 141
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	-	961	961

PARTIE

A photograph of a modern building with large glass windows reflecting palm trees. In the foreground, there is a pond with a glass-enclosed structure on the left. The scene is set in a lush, tropical environment with many palm trees and greenery.

## Rapports du Commissaire aux comptes



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale  
SCPI ELIALYS  
C/O Advenis REIM  
52 Rue De Bassano  
75008 PARIS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ELIALYS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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. 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/ou 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.

#### Vérifications spécifiques

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.821-55 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 immobilière 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 12 avril 2024

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 2023

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'attache 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 4

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée du 12 décembre 2023, signée entre la SCPI et la SCI Elialys SIM 4.

L'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 17 600 000 € au 31 décembre 2023.

### 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 :
  - les frais de collecte 9% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts),
  - 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 2023, votre SCPI a versé à la société de gestion 3 121 548 € TTI au titre de cette commission.

- 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 im meubles.

Pour l'exercice clos le 31/12/2023, la SCPI de gestion a versé à la société de gestion 37 341,68 € TTI de commissions de gestion de la part de la 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 du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
  - 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 31/12/2023, la SCPI a versé à la société de gestion 97 200 € TTI 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.

Pour l'exercice clos le 31/12/2023, la SCPI n'a versé aucun montant à la société de gestion.

#### **Avec la SCI ELIALYS SIM 1**

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée 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 24 301 205,99 € au 31 décembre 2023.

#### **Avec la SCI ELIALYS SIM 2**

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée 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 7 249 155,06 € au 31 décembre 2023.

#### **Avec la SCI ELIALYS SIM 3**

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée du 24 janvier 2022, signée entre la SCPI et la SCI Elialys SIM 3.

L'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 7 716 806,77 € au 31 décembre 2023.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 avril 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

PARTIE



# Projet de résolutions

Valladolid

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

### Résolutions de 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 2023, 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 2023 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

**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, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 de la manière suivante :

31/12/2023	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	3 262 836	55,04
Report à nouveau N-1	55 887	0,94
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	28 459	0,48
Total à affecter	3 347 182	56,46
Dividende brut	3 290 989	55,51
Dividende net de fiscalité étrangère	2 796 454	47,17
Report à nouveau après affectation	56 194	0,95

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

En conséquence, le dividende net par part en pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 47,17 €.

**Sixième résolution** — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2023	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur comptable	71 655 869	886,67
Valeur de réalisation	69 190 805	856,16
Valeur de reconstitution	82 678 748	1 023,06

**Septième résolution** - Le mandat de l'expert externe en évaluation étant arrivé à l'échéance, l'assemblée générale ordinaire prend acte de ce que la société de gestion propose de donner mandat pour une période de cinq exercices à la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, 167, quai de la bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux. Le cabinet BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION est nommé en qualité d'expert externe en évaluation. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2028.

**Huitième 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.

## Résolutions de l'assemblée générale extraordinaire

### Neuvième résolution - (Augmentation du capital social statuaire maximum)

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet de ce jour, l'article 6 des statuts de la société par un texte modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 6 - Capital social statuaire</p> <p>Le capital social statuaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à deux cents millions d'euros (200 000 000 €).</p> <p>L'offre au public des titres de la société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statuaire maximum de 200 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois. Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions a été publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 6 - Capital social statuaire</p> <p>Le capital social statuaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à <b>cinq cents millions d'euros (500 000 000 €)</b>.</p> <p>L'offre au public des titres de la société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statuaire maximum de <b>500 000 000 €</b>, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois. Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions a été publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

### Dixième résolution - (Modification des alinéas relatifs au montant maximum des emprunts souscrits par la société de gestion à la suite à l'augmentation de capital)

L'assemblée générale extraordinaire décide de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence de ce nouveau plafond de capital statuaire. L'assemblée générale a fixé à 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

### Onzième résolution - (Division par 5 du montant de la part avec création de parts équivalentes)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, à compter du 1er janvier 2025 et sous réserve de la réalisation de la condition suspensive visant à l'obtention préalable du visa AMF :

- De procéder à la réduction de la valeur nominale de la part sociale de la SCPI en la divisant par cinq afin de ramener ladite valeur nominale à 160 euros et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la SCPI par création et émission de cinq parts nouvelles pour la détention d'une part ancienne, le montant du capital social restant inchangé
- De réduire à due proportion le montant de la prime d'émission par part sociale, dont le montant sera ramené de 160 euros à 40 euros ; Soit un prix de la part de la SCPI ramené à 200 euros ; et
- De réduire corrélativement le montant du prix de retrait par part.

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, sous la condition suspensive visant à l'obtention du visa AMF, l'article 6 des statuts de la société par un texte modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 6 - Capital social statuaire</p> <p>....</p> <p>[...]</p>	<p>Article 6 - Capital social statuaire</p> <p>L'Assemblée générale extraordinaire du 3 juin 2024 sur première convocation ou du 10 juin 2024 sur seconde convocation a décidé de réduire la valeur nominale de la part sociale qui a été ramenée de 800 euros à 160 euros. Chaque part sociale émise jusqu'au 31 décembre 2023 a ainsi donné lieu à l'attribution, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, de 5 parts sociales de 200 euros (prime d'émission incluse).</p> <p>Le capital social est divisé en parts sociales d'une valeur nominale de 160 euros.</p> <p>[...]</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Compte tenu de ce qui précède, la société de gestion procédera à la modification corrélatrice de la note d'information.

**Douzième résolution** - (Modification des modalités de cession d'un actif du patrimoine par la société de gestion)

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet de ce jour, l'article 16 des statuts de la société par un texte modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix après approbation du conseil de surveillance</li> </ul> <p>[...]</p>	<p>Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle peut céder des éléments de patrimoine dès lors qu'ils n'ont pas été achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;</li> <li>• Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel ou toutes autres sûretés portant sur le patrimoine immobilier de la société et les participations détenues dans des filiales.</li> </ul> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

**Treizième résolution** - (Délégation du versement de la plus-value de cession à la société de gestion)

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet de ce jour, l'article 16 des statuts de la société, afin de permettre de déléguer à la société de gestion le pouvoir de fixer le moment du versement et le montant des plus-values de cessions réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values par un texte modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle peut céder des éléments de patrimoine dès lors qu'ils n'ont pas été achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;</li> <li>• Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel ou toutes autres sûretés portant sur le patrimoine immobilier de la société et les participations détenues dans des filiales.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p>Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle peut céder des éléments de patrimoine dès lors qu'ils n'ont pas été achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;</li> <li>• Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel ou toutes autres sûretés portant sur le patrimoine immobilier de la société et les participations détenues dans des filiales ;</li> <li>• Elle peut fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values dont les distributions seront approuvées par l'assemblée générale ordinaire.</li> </ul> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Compte tenu de ce qui précède, la société de gestion procédera à la modification corrélative de la note d'information.



**Quatorzième résolution** - (possibilité de décimalisation et de catégorisation des parts dès modification de la législation)

L'assemblée générale extraordinaire décide d'introduire deux alinéas, dès lors que la réglementation le permettra, concernant la décimalisation des parts de la Société en dixièmes, centièmes, millièmes et dix millièmes et la catégorisation de parts en modifiant l'article 11 des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 11 - Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations - Responsabilité des associés	Article 11 - Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations - Responsabilité des associés
Représentation des parts sociales	Représentation des parts sociales
Les parts sociales sont nominatives.	Les parts sociales sont nominatives.
Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de leur inscription sur les registres de la société.	Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de leur inscription sur les registres de la société.
Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.	Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.
[...]	<p><b>Dès lors que la réglementation applicable le permet et sur décision de la société de gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées, sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.</b></p> <p><b>Dès lors que la réglementation applicable le permet et sur décision de la société de gestion, des catégories de parts de la SCPI pourront être créées. Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès seront précisées dans la note d'information de la SCPI.</b></p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Compte tenu de ce qui précède, la société de gestion procédera à la modification corrélative de la note d'information.

**Quinzième résolution** - (adoption des statuts à la suite des résolutions précédentes)

L'assemblée générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI ElialyS.

**Seizième résolution** - (pouvoir pour réalisation des formalités)

L'assemblée générale extraordinaire 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 extraordinaire 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.

## GLOSSAIRE

### Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

### Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'AMF 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. La SCPI Elialys et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

### Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA ») dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

### CAPEX

Abréviation issue du terme anglais Capital Expenditure, les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une entreprise capitalisées au bilan.

### Capitalisation

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

### Code Monétaire et Financier (CMF)

Le CMF regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

### Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG)

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociétaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

### Dividende brut

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

### Effet de levier

L'effet de levier est une technique qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés ou utilisation de facilités de caisse.

### Investissement Socialement Responsable (ISR)

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.

### Moyenne CREFO ou CREFO moyen

Note de solvabilité moyenne des locataires.

### Méthode dite « brute » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.

### Méthode dite de « l'engagement » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

### Personnel identifié

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 l'incidence substantielle de leurs activités professionnelles sur les profils de risque de la société de gestion et des FIA gérés.

### Ratio dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM

Ce ratio est le rapport des dettes et autres engagements sur l'actif net (valeur de réalisation de la SCPI) augmenté des emprunts et des engagements payables à termes

### Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

### Report à nouveau

Report à nouveau de l'année, c'est-à-dire solde entre le résultat distribuable et le résultat distribué cumulé à celui des années précédentes divisé par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année.

### Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)

Le risque de durabilité est un 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).

### Taux de distribution

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité en France ou à l'étranger payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription 1er janvier de l'année N.

Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année N.

### Taux de distribution net de fiscalité étrangère

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division entre le dividende net, 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, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

### Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice précédent se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires).

### Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier (TOF) 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.

### Taux de Rendement Interne (TRI)

Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

### Valeur comptable

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 2022.

### Valeur de réalisation

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.

### Valeur de reconstitution

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 vénale des immeubles détenus par transparence

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.

### Weighted Average Lease Break (WALB) ou 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.

### Weighted Average Lease Term (WALT) ou 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



**Rapport annuel**

**2023**



**SCPI  
Elialys**



**SCPI Elialys**

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris 850 103 391  
Visa AMF SCPI Elialys n° 19-08 du 26 avril 2019  
Dépositaire : CACEIS Bank

**Advenis REIM**

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



**ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management