La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

SCPI ELIALYS

ADVENIS Real Estate Investment Management

Bulletin trimestriel d'information n°18 - 3eme trimestre 2023

Période de validité du 1er octobre au 31 décembre 2023

ÉDITO

Collecte et Investissement

Dans un contexte de baisse notable de la collecte nette sur le marché des SCPI, votre SCPI Elialys a maintenu une collecte nette positive au 3ème trimestre de 5,8 M€ et de 19 M€ depuis le début de l'année 2023. Nous restons par conséquent actifs sur le marché de l'investissement en Europe du Sud et étudions actuellement plusieurs opérations immobilières qui font ressortir des niveaux de rendement locatifs potentiels supérieurs aux précédentes conditions de marché pour une qualité d'actif équivalente.

Asset Management

Nous constatons depuis le début de l'année que la demande locative est dynamique, notamment pour les biens écoénergétiques qui bénéficient d'un emplacement Core, ce qui se traduit pour la SCPI Elialys par une forte augmentation du TOF à 98,14 % au T3 2023. Cette situation souligne l'importance du label ISR et de notre engagement envers la qualité technique de notre parc immobilier. Dans ce contexte, nous avons entrepris des travaux, notamment sur l'immeuble de Gobelas à Madrid, visant à mettre en place un système d'aérothermie. L'objectif est de réduire les coûts de chauffage tout en diminuant l'empreinte carbone de l'actif.

Par ailleurs, l'inflation en Espagne a diminué en 2023 (3,9 % en rythme annuel sur 2023 selon les prévisions de l'OCDE). L'indexation des loyers qui en découle a été acceptée en totalité par nos locataires et représente une augmentation des loyers annuels de 332 K€ à périmètre constant depuis janvier 2023, illustrant ainsi la solidité financière de nos locataires. Bien sûr, nous ne pouvons présumer de la santé future de nos locataires et de la performance future.

Valorisation

Ces 18 derniers mois, les hausses successives des taux d'intérêts ont significativement affecté le marché de l'investissement immobilier en Europe et conduit à une baisse des valeurs sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers.

Conformément aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, une évaluation interne du portefeuille immobilier à périmètre constant a été réalisée à mi-année par la société de gestion. La valeur du patrimoine au 30 juin 2023 a connu une baisse mesurée à hauteur de 1,85 %. Ainsi, lors de notre communication du 6 septembre 2023, nous avons confirmé ne pas réviser le prix de souscription. Comme chaque année, nous conduisons actuellement avec nos experts externes les travaux d'actualisation de la valorisation du portefeuille au 31 décembre 2023.

Distribution

Compte tenu des bonnes conditions locatives actuelles, votre SCPI Elialys va distribuer un dividende brut sur le 3ème trimestre 2023 de 13,69 € par part en pleine jouissance et une distribution nette de fiscalité sur le trimestre à 11,20 € par part en pleine jouissance.

Cette distribution nous permet d'envisager un taux de distribution prévisionnel 2023 brut de fiscalité (non garanti) compris entre 5 % et 5,50 %. Il est important de noter que cet objectif non garanti dépendra de l'évolution du marché, de la durée pendant laquelle l'associé conservera le produit et de sa situation personnelle notamment fiscale.

Malgré la conjoncture, nous sommes actuellement confiants quant à la qualité à long terme de notre portefeuille immobilier. Grâce à une collecte nette positive dont bénéficie le fonds, nous sommes entièrement engagés à saisir les opportunités qui, pour nous, impacteront positivement les rendements futurs (non garantis) et la valeur à long terme de la SCPI Elialys (même si la valeur actuelle ne reflète pas la valeur future du portefeuille).

Jean-François CHAURY
Directeur Général d'Advenis REIM

CHIFFRES CLÉS au 31/12/2022

- Prix de souscription [1] : 1 000 € / part
- Valeur de retrait [1] : 886 € / part
- Valeur de réalisation : 855,31 € / part
- Valeur de réalisation [1] : 45 991 853 €
- Valeur de reconstitution : 1 042,94 € / part
- Valeur de reconstitution [1] : 56 081 004 €

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 3.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.advenis-reim.com ou sur simple demande à la société de gestion.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	T4 2022	T1 2023	T2 2023	▸ T3 2023
Souscriptions du trimestre (nbr de parts)	7 770	6 749	8 195	**5 811**
Retraits du trimestre (nbr de parts)	84	90	40	**23**
Nombre de parts fin de trimestre	53 772	60 431	68 586	**74 374**
Nombre de parts en attente de retraits	0	0	0	**0**
Associés fin de trimestre	1005	1 122	1255	**1 358**
Capitalisation [1] fin de trimestre	53,772 M€	60,431 M€	68,586 M€	**74,374 M€**
Capital social [1] fin de trimestre	43,018 M€	48,345 M€	54,869 M€	**59, 499 M€**

DISTRIBUTION PAR PART

(pour une part en jouissance au 1er janvier de l'année N)

Taux de distribution 2022 [1] : **5,39 %**

	T4 2022	T1 2023	T2 2023	▸ T3 2023
Revenus Fonciers	15,35 €	12,89 €	12,84 €	**11,96 €**
Revenus Financiers	0,00 €	0,34 €	0,85 €	**1,73 €**
DIVIDENDE BRUT [1]	**15,35 €**	**13,23 €**	**13,69 €**	**13,69 €**
Fiscalité étrangère [2]	2,85 €	2,23 €	2,44 €	**1,97 €**
Prélèvements fiscaux et sociaux sur les produits financiers [3]	0,00 €	0,10 €	0,25 €	**0,52 €**
DIVIDENDE APRÈS FISCALITÉ ETRANGÈRE ET PRÉLÈVEMENTS FISCAUX ET SOCIAUX [1]	**12,50 €**	**10,90 €**	**11,00 €**	**11,20 €**
Date de versement	31/01/2023	28/04/2023	28/07/2023	**31/10/2023**

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 3.

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

[3] Prélèvements appliqués sur ces revenus dépendants de la situation individuelle de chaque associé, de son propre régime d'imposition.

PATRIMOINE AU 30/09/2023

Nombre immeubles détenus

7

Surface du patrimoine

26 366 m²

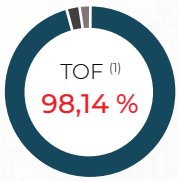
Loyer encaissés en année pleine (€ HT-HC)

4 549 K€

Nombre de locataires

31

Taux d'occupation financier : 98,14 %



- Locaux occupés : 95,30 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 2,84 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 1,86 %

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

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

LEXIQUE

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

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

Dividende brut par part : Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payés par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e).

Dividendes après impôts : Dividendes (après prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

et du Document d'Information Clé (DIC).

Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 200 millions €
Commercialisation	OFFRE AU PUBLIC DEPUIS LE 15 MAI 2019
Conditions de souscription	1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
Minimum de souscription	1 part
Frais de souscription	11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Elle rémunère : • les frais de collecte ; • les frais de recherche des investissements.
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant desproduits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI. Elle rémunère : • la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ; • la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
Frais d'acquisition ou de cession d'actifs	1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.
Commissions de cession	• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées. • Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
Durée de placement minimale recommandée	9 ans au minimum
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Distribution potentielle	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale l'année suivante.
Valeur de retrait au 30/09/2023	886 €
Modalités de sortie du produit	L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

RISQUES

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

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

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

La SCPI Elialys
FranceSCPI.com

ELIALYS

Connexion à votre extranet client
Plus d'information sur votre SCPI dans votre Espace sécurisé

Suivez-nous vite sur :

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur www.advenis-reim.com

SCPI Elialys
52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n° 850 103 391
Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019
Notice publiée au BALO le 26/04/2019
Dépositaire : CACEIS Bank
14 rue Rouget de Lisle
92130 Issy les Moulineaux

ADVENIS
Real Estate Investment Management

Advenis Real Estate Investment Management
52 rue de Bassano – 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com
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