

ELIALYS

---



# 2019 — RAPPORT ANNUEL



ADVENIS

REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT

# EDITO



Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous présenter le premier rapport annuel de votre SCPI Elialys, créée au cours de l'année 2019.

Votre SCPI Elialys, dont l'objectif est d'investir principalement en immobilier de bureaux en Europe du Sud, a enregistré une collecte de 15 744 072 € pour ce premier exercice, conforme à nos ambitions.

À la fin de ce premier exercice clos au 31 décembre 2019, et bien que nous ayons été actif sur le marché espagnol avec plusieurs lettres d'intentions signées, nous n'avons pas pu finaliser le premier investissement avant la date de clôture.

Toutefois, aujourd'hui, nous sommes fiers de vous confirmer l'acquisition par la SCPI Elialys, d'un premier actif immobilier de bureau à Madrid en Espagne.

Elle s'inscrit dans la stratégie de la SCPI Elialys d'investir dans les principales villes d'Europe du Sud, notamment Madrid, Barcelone, Lisbonne, Porto ...

Nous souhaitons par ce premier investissement à Madrid, positionner la SCPI Elialys comme un acteur référent sur le marché espagnol pour les années à venir. Par ailleurs, la croissance du PIB du marché espagnol et la confiance des investisseurs en ce marché nous amènent à focaliser nos recherches en Espagne dans un premier temps.

Chers associés, vous trouverez dans ce rapport annuel l'ensemble des éléments clés de votre SCPI Elialys pour l'exercice 2019.

Nous vous souhaitons bonne lecture et vous remercions au nom de toute l'équipe d'Advenis REIM pour votre confiance.

## La Société de Gestion

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



# SOMMAIRE

<b>ELIALYS EN BREF</b>	<b>4</b>
LES FAITS MARQUANTS	5
NÉGOCIATIONS POUR L'ACQUISITION DU PREMIER IMMEUBLE DE LA SCPI	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	6
<b>LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2019</b>	<b>7</b>
POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2019	8
PERSPECTIVES ANNÉE 2020	8
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019</b>	<b>9</b>
CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	10
PATRIMOINE	11
GESTION LOCATIVE	12
ENVIRONNEMENT	12
RÉSULTATS FINANCIERS	13
EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	16
FISCALITÉ DES ASSOCIÉS	17
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	19
PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE	21
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>22</b>
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
<b>COMPTES ANNUELS DE LA SCPI</b>	<b>24</b>
ÉTAT DU PATRIMOINE	25
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	26
COMPTE DE RÉSULTAT	27
RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS	29
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>33</b>
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	34
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	37
TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	39



# ELIALYS EN BREF



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## LES FAITS MARQUANTS

Collecte brute 2019	15 744 072 €
Capital social	12 644 000 €
Associés	165
Parts	15 805
Nombre d'immeubles au patrimoine	-

## NÉGOCIATIONS POUR L'ACQUISITION DU PREMIER IMMEUBLE DE LA SCPI

Plusieurs offres d'acquisition ont été réalisées durant ce premier exercice mais n'ont pas abouti.

En date du 10 décembre 2019, une offre ferme de 15,5 m€ a été soumise à un fonds d'investissement espagnol, vendeur d'un immeuble situé à 35 calle Gobelás, La Florida, dans l'agglomération de Madrid.

L'immeuble est situé aux bords de l'autoroute A-6, l'un des principaux axes de bureaux et d'habitations de la capitale espagnole. L'actif immobilier d'une surface totale de 6 444 m<sup>2</sup> est divisé en 4 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage) et dispose de 182 places de parking.

Cette offre a été acceptée début 2020 et la signature a été réalisée le 18 février 2020.



Le 35 calle Gobelás à Madrid

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

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

**Société de Gestion :**

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

Siège social : 52, rue de Bassano – 75 008 Paris  
RCS PARIS 833 409 899

Agrément délivré par l'AMF en tant que société  
de gestion de portefeuille habilitée à gérer des  
OPCI et des SCPI n°GP-18000011 du 30 juin 2018.

**Conseil d'administration**

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

**Direction Générale**

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

**Conseil de surveillance de la SCPI****Présidente**

Madame Florence BEDET

**Vice-Présidente**

Madame Anne BARRAND-D'HUMIERES

**Autres membres du conseil** (par ordre alphabétique)

Monsieur Xavier ANDRE  
Monsieur Alain COGNARD  
Monsieur Thierry GONTARD  
Monsieur Gilbert LADREY

M2L CAPITAL ; représentée par Monsieur  
David GIRAUD

Monsieur Olivier PERRIN

SC 3JCA représentée par Monsieur Jean-  
Jacques VIGOUROUX

Madame Irène WILLEMS

**Expert externe en évaluation de la SCPI**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION  
167, quai de la bataille de Stalingrad  
92 867 Issy-les-Moulineaux

**Commissaires aux comptes de la SCPI****► Titulaire**

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT  
Société immatriculée au RCS de NANTERRE  
sous le numéro 672 006 483  
63, rue de Villiers  
92 200 Neuilly-sur-Seine

**► Suppléant**

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU  
63 rue de Villiers  
92 200 Neuilly-sur-Seine

**Dépositaire de la SCPI**

Caceis Bank  
Place Valhubert  
75 013 Paris





# LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2019

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2019

## Le marché de l'investissement en Espagne et à Madrid

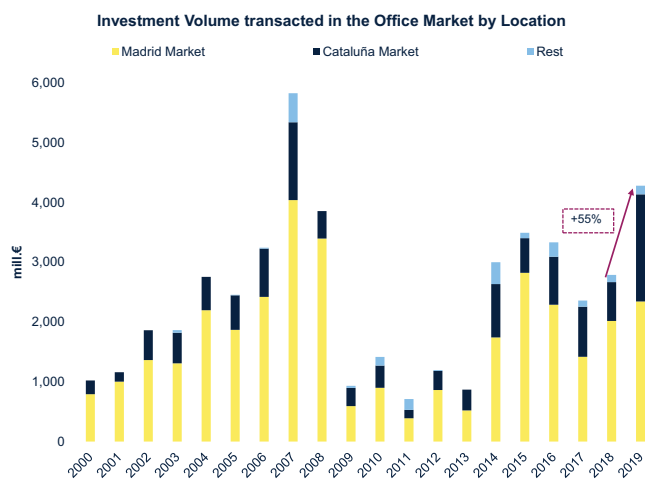
## 2019: attractivité du marché immobilier espagnol

En 2019, le volume global investi en actifs de bureaux en Espagne a augmenté de 55 % par rapport à 2018.

Le volume total de transactions à Madrid en 2019 a été de 2,35 m€, ce qui représente une augmentation de 16 % sur un an.

Cette augmentation du volume de l'investissement immobilier en Espagne et notamment à Madrid, a été portée par des opérations concernant des portefeuilles immobiliers. A Madrid par exemple, en 2019, 10 opérations concernant des portefeuilles ont été réalisées, ce qui représente une augmentation de 150 % par rapport à l'année précédente.

La stabilité du marché immobilier n'a pas modifié la rentabilité dans le QCA madrilène, qui s'élève à 3,25 % pour les actifs Prime QCA et à 4,75 % pour le Prime hors centre-ville.



Source : Savills Aguirre Newman

À l'horizontale, les volumes d'investissement par ans.

À la verticale, la demande placée.

## PERSPECTIVES ANNÉE 2020

La crise sanitaire mondiale survenue en début d'année 2020 (pandémie du COVID-19) risque d'impacter les perspectives de croissance économique de l'année en cours et rend très incertaines toutes prévisions relatives au marché immobilier pour les mois à venir.

## Le marché locatif espagnol de bureaux

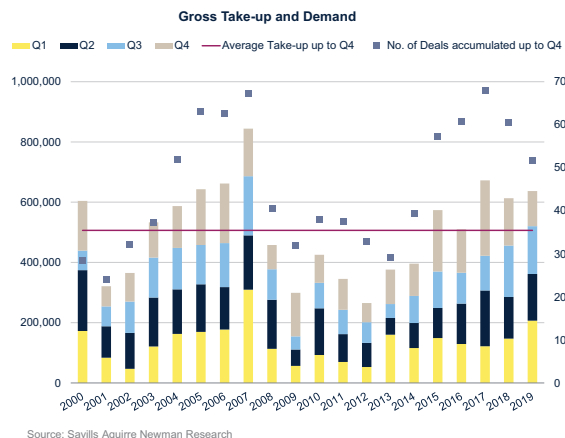
À Madrid, l'année 2019 a été la deuxième meilleure année de la période post-crise financière en termes de demande placée de bureaux avec plus de 637 000 m<sup>2</sup> de surfaces prises à bail.

Pour la deuxième année consécutive, le nombre de transactions a baissé (-14 % sur un an), mais en parallèle, la surface moyenne prise à bail a augmenté de 21,5 % par rapport à 2018 (soit 1 230 m<sup>2</sup> en 2019).

Entre 2018 et 2019 le loyer économique moyen a augmenté d'environ 6 %. Les loyers prime demandés dans le QCA continuent de grimper, notamment grâce à la livraison des surfaces rénovées et/ou restructurées des projets débutés en 2016. La différence négative entre l'offre et la demande continue à faire grimper les prix des loyers. Le loyer prime dans le QCA de la capitale reste un indicateur important, et se situe à 35 €/m<sup>2</sup>/mois.

Le taux de vacance se situe à 8 % toutes surfaces et secteurs confondus. Pour rappel, la surface totale de bureaux dans la région madrilène est de plus de 13,5 millions de m<sup>2</sup>.

L'offre future est marquée par des contrats en BEFA (Bail en état future d'achèvement) ou des baux précommercialisés, qui restent des solutions face au manque d'offres de surfaces de qualité. En 2020, 65 % de la surface qui sera proposée à la location fait actuellement l'objet de projets de développement.







# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

**Informations sur le capital**

La collecte brute de l'exercice s'élève à 15 744 072 € portant le montant total de la capitalisation de la SCPI à 15 805 000 €.

Au 31 décembre 2019, le capital social est de 12 644 000 € pour 165 associés détenant un total de 15 805 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux souscrits par les associés diminué des retraits	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre
2019	12 644 000 €	15 744 072 €	15 805	165	1 000 €

**Évolution du prix de la part et performance**

Le prix de souscription de la part au 31 décembre 2019 est de 1 000 € et n'a pas évolué en 2019.

**Évolution du marché des parts**

La SCPI n'a pas enregistré de demandes de retrait de parts en 2019.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 15 mai	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (euros HT)
2019	0	0 %	0	0	0

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> 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.





## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

### PATRIMOINE

---

#### Acquisitions

La SCPI Elialys n'a réalisé aucun investissement en 2019.

#### Investissements à venir

Pour 2020, la SCPI Elialys continue son programme de recherche d'investissements en cohérence avec sa politique d'investissement. Plusieurs opportunités sont d'ores et déjà en cours d'étude et font l'objet de diligences approfondies.

En date du 18 février 2020, la SCPI Elialys a réalisé sa première acquisition à Madrid, Calle Gobelás 35, La Florida, Madrid.

Le prix d'acquisition hors charges s'élève à 15,5 millions d'euros. L'immeuble, d'une surface de 6 444 m<sup>2</sup>, compte également 182 places de parking.

L'immeuble est occupé à 92 % par la société « General Electric » par l'intermédiaire de 3 filiales : General Electric Healthcare, General Electric Capital Funding et General Electric Energy.

#### Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2019.

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

### Répartition du patrimoine

L'objectif pour l'année 2020 est de créer un patrimoine localisé 100 % en Europe du Sud en ciblant en priorité l'Espagne, le Portugal et l'Italie). La SCPI pourra éventuellement également investir en France en ciblant en priorité les principales villes du Sud.

### GESTION LOCATIVE

---

Cette partie est sans objet, la SCPI n'ayant perçu aucun revenu au cours de l'exercice 2019.

### ENVIRONNEMENT

---

#### Profil énergétique du patrimoine

Cette partie est sans objet, la SCPI n'ayant réalisé aucun investissement en 2019.

Néanmoins, la prise en compte des enjeux environnementaux nous semble absolument nécessaire dans la gestion et le développement de la SCPI Elialys. Dans le cadre de la recherche d'acquisitions nouvelles, une attention toute particulière est ainsi portée aux qualités environnementales des immeubles sélectionnés.



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## RÉSULTATS FINANCIERS

## Résultat par part

EXERCICE 2019

Résultat par part <sup>(1)</sup>	Montant en €	En %
<b>PRODUITS</b>		
Recettes locatives brutes		
Produits financiers		
Produits divers	499 €	100 %
<b>TOTAL</b>	<b>499 €</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES</b>		
Rémunération de la société de gestion		
Autres frais et rémunération		
Commission de souscription	499 €	100 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges locatives non récupérées		
Autres charges immobilières	5 €	1 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>504 €</b>	<b>101 %</b>
Amortissements nets		
Provisions nettes		
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>504 €</b>	<b>101 %</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-5 €</b>	<b>-1 %</b>
Report à nouveau annuel	-5 €	
Report à nouveau cumulé	-5 €	-1 %
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉS (avant prélèvement <sup>(2)</sup>)</b>		
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉS (après prélèvement <sup>(2)</sup>)</b>		
Nombre de parts au 31 décembre	15 805	
Nombre moyen de parts en jouissance	3 392	

<sup>(1)</sup> Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année n.<sup>(2)</sup> Des prélèvements d'impôts

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

**Distribution 2019**

La SCPI n'a versé aucun dividende en 2019.

**Affectation du résultat détaillé**

	Montant total en € 2019	Montant par part en jouissance en € 2019	Taux de rendement par part en jouissance 2019
<b>Résultat 2019 de la SCPI</b>	-16 201 €	-4,77 €	-
Revenu immobilier	-	-	
Revenu financier	-	-	
Report à nouveau antérieur	-	-	
<b>Résultat distribuable</b>	-	-	-
<b>Distribution brute</b>	-	-	
Impôt sur les Sociétés	-	-	
Prélèvement fiscaux et sociaux	-	-	
<b>Distribution nette de fiscalité</b>	-	-	
Report à nouveau	-16 201 €	-4,77 €	-

**Tableau d'emploi des fonds**

Total au 31/12/19	En €
<b>Fonds collectés</b>	<b>15 744 072 €</b>
+ cessions d'immeubles	
+ divers	-
- commissions de souscription	1 693 242 €
- achat d'immeubles	-
- frais d'acquisition	-
- divers achat	-
<b>= somme restant à investir</b>	<b>14 050 830 €</b>



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## Effet de levier et endettement

	Montant en €	Levier
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence		
Capital souscrit	12 644 000 €	
<b>TOTAL</b>	12 644 000 €	
Dettes au 31 décembre 2019	0	0,00 %
<b>Autorisation</b>	<b>8 429 333 €</b>	<b>40,00 %</b>

La SCPI pourra, de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## 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.

**Valeur du patrimoine**

La SCPI n'a pas d'immobilisations locatives.

La valeur des titres de participations et des créances rattachées est de 9 999 €.

**Valeur représentative de la SCPI**

Valeur de reconstitution au 31 décembre 2019	Valeur globale en €	Valeur par part en €
<b>Valeur vénale des immeubles détenus par transparence <sup>(1)</sup></b>	-	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	9 999 €	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	14 024 630 €	
<b>Valeur comptable <sup>(2)</sup></b>	<b>14 034 629 €</b>	<b>887,99 €</b>
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation	9 999 €	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	14 024 630 €	
<b>Valeur de réalisation <sup>(3)</sup></b>	<b>14 034 629 €</b>	<b>887,99 €</b>
Frais d'acquisition		
Commissions de souscription	1 805 810 €	
<b>Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup></b>	<b>15 840 439 €</b>	<b>1 002,24 €</b>

<sup>(1)</sup> La valeur vénale des immeubles détenus par transparence correspond à la valeur estimée du patrimoine au prorata du taux de participation.

<sup>(2)</sup> 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 2019.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> 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.



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

### IFI (Impôt sur la fortune immobilière)

La valeur IFI étant la part immobilière de la valeur de réalisation de la SCPI, et aucun investissement immobilier n'ayant été effectué, elle est nulle au 31/12/2019.

### Valeur des immeubles acquis

Au 31 décembre 2019, la SCPI n'a réalisé aucun investissement.

### FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

Les revenus imposables des SCPI sont composés :

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

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

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

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

Pour les porteurs de parts personnes physiques :

- Les revenus locatifs sont imposables en France selon le barème progressif de l'impôt sur les revenus ainsi qu'aux prélèvements sociaux (17,2 %) ;
- Les revenus des capitaux mobiliers (ainsi que les plus-values sur valeurs mobilières) réalisés sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % se décomposant en impôt sur le revenu forfaitaire au taux de 12,8 % et des prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %. La société de gestion a déclaré et versé en 2019 un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % ainsi que les prélèvements sociaux de 17,2 % (sur ces revenus de capitaux mobiliers). Ces prélèvements seront déclarés par le porteur de parts dans sa déclaration des revenus et seront déduits du PFU et des prélèvements sociaux qui seront calculés ;
- Le montant net des plus-values immobilières est assujéti à un impôt sur les revenus au taux de 19 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux (17,2 %) qui sont prélevés et déclarés par la société de gestion.

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

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

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

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

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

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

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

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS SOUMIS A L'IR	Revenus fiscaux par transparence (SCPI et SCI)		
	Total en €	Pour une part en €	%
<b>REVENU FONCIER</b>			
Revenu brut 2019	-	-	-
Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt) 2019	-	-	-
Intérêts d'emprunt 2019	-	-	-
<b>REVENU FONCIER NET 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REVENU FINANCIER</b>			
Revenu brut 2019	-	-	-
Prélèvements fiscaux et sociaux (24 % + 17,2 %) 2019	-	-	-
<b>REVENU FONCIER NET 2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## 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.

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

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

### Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2019, ELIALYS a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

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

### Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis Real Estate Investment Management a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM <sup>(1)</sup> sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2019, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Real Estate Investment Management à l'ensemble du personnel, soit 10 collaborateurs fin 2019, se sont élevées à 744 580 € se décomposant en :

- 594 269 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 363 156 € versés à l'ensemble du personnel identifié, soit 6 collaborateurs
- 150 311 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 53 833 € versés à 2 collaborateurs du personnel identifié

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. Elle est versée par Advenis Real Estate Investment Management à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité <sup>(2)</sup> pour l'ensemble du personnel identifié <sup>(3)</sup> (dirigeants responsables (au sens de l'AMF <sup>(4)</sup>) de la société de gestion et gérants financiers). À ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable du personnel identifié est plafonnée à 100 m€ nets.

<sup>(1)</sup> Alternative Investment Fund Managers (AIFM) : Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associées à ces véhicules et à leur gestion.

<sup>(2)</sup> Les gestionnaires de FIA doivent se conformer aux exigences de la directive AIFM en matière de rémunération d'une manière appropriée à leur taille, à leur organisation interne ainsi qu'à la nature, l'étendue et la complexité de leurs activités. Ainsi, certaines exigences sont susceptibles de ne pas être appliquées au regard de ce principe de proportionnalité. Dans ce sens, si un gestionnaire de FIA juge que la non-application de certaines exigences imposées par la Directive AIFM est appropriée et justifiée au regard du principe exposé, il devra être à même de le démontrer au régulateur et ce pour chaque exigence qu'il a choisi de ne pas appliquer.

<sup>(3)</sup> Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de leur influence sur le profil de risque du FIA. Le « personnel identifié » est celui qui « se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risque, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque du gestionnaire de FIA ou les profils de risque du FIA qu'il gère ... ».

<sup>(4)</sup> L'AMF (Autorité des Marchés Financiers) régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation. ELIALYS et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.



## PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

### Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (L'AMF), Advenis Real Estate Investment Management 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 (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code monétaire et financier, 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) 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 contrôle interne et 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. Ce dispositif s'inscrit dans la continuité de celui qui existait au sein d'Advenis Investment Managers et qui était relatif à la gestion des SCPI. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Président Directeur Général et au Président 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 par la RCCI de contrôles récurrents de second niveau et de missions d'audit ciblées ;
- la prévention, 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 de second niveau permanent placé sous la responsabilité de la RCCI qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. La RCCI d'ADVENIS REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau ;
- le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques ;
- les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaire, CAC, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques et permanents sont assurés en partie par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

A high-angle, night-time photograph of a city skyline, likely Dubai, viewed from a high-rise building. The image is split into two horizontal sections. The top section shows a dark sky with some light clouds, viewed through a window with a dark frame. The bottom section shows a dense urban landscape with numerous illuminated buildings and streets. The overall color palette is dominated by dark blues and blacks, with warm yellow and orange lights from the city buildings. Three red diagonal lines are overlaid on the image: one in the top-left corner pointing towards the center, one in the top-right corner pointing towards the center, and one in the bottom-left corner pointing towards the center.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2019 de notre SCPI ELIALYS.

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

#### Évolution du patrimoine

Au cours de l'exercice 2019, la SCPI n'a procédé à l'acquisition d'aucun immeuble.

#### Rémunération de la société de gestion

Votre conseil a porté une attention toute particulière aux rémunérations versées par votre SCPI à la société de gestion au cours de l'exercice 2019. Celles-ci sont conformes aux statuts.

#### Valeurs représentatives de la SCPI

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

#### Résultats de l'exercice 2019

Le résultat de l'exercice s'est établi à – 16 201 euros soit – 4,77 euros par part en jouissance. Il a été décidé de l'affecter au compte « report à nouveau » qui s'élève ainsi à – 16 201 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.

La situation sanitaire exceptionnelle liée à la pandémie de coronavirus intervenue post-clôture des comptes n'a pas d'impact sur les comptes 2019. La société de gestion nous a présenté les possibles impacts sur l'exercice 2020, en particulier les impacts sur le calendrier du prévisionnel d'activité et de développement qui ne seraient pas remis en question pour autant, et semble prendre les mesures nécessaires pour les anticiper et les gérer.

Ces impacts sont néanmoins difficilement quantifiables à la date de rédaction de ce rapport.

#### Conventions réglementées

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

#### Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

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

Pour le conseil de surveillance

Madame Florence BEDET, Présidente du conseil de surveillance



# COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>		
Terrains et constructions locatives		
Immobilisations en cours		
<b>Titres de participation et créances</b>		
Titres de participation	9 999 €	9 999 €
Créances rattachées		
<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		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Autres provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL I</b>	<b>9 999 €</b>	<b>9 999 €</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Actifs immobilisés</b>		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
<b>Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés		
Autres créances	36 910 €	36 910 €
Provisions pour dépréciation des créances		
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	14 157 669 €	14 157 669 €
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
<b>Dettes</b>		
Emprunts		
Autres dettes financières		
Dettes d'exploitation	-154 950 €	-154 950 €
Dettes diverses	-14 999 €	-14 999 €
<b>TOTAL II</b>	<b>14 024 630 €</b>	<b>14 024 630 €</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 III</b>		
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>14 034 629 €</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>14 034 629 €</b>

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

2019

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture	Affectation	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit			12 644 000 €	12 644 000 €
Capital en cours de souscription				
<b>Prime d'émission</b>				
Prime d'émission			3 100 072 €	3 100 072 €
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			-1 693 242 €	-1 693 242 €
<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>				
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>			-16 201 €	-16 201 €
Acomptes sur distribution				
<b>TOTAL</b>			-16 201 €	-16 201 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>14 034 629 €</b>	<b>14 034 629 €</b>



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en euros Hors Taxes)	31/12/2019
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>	
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	
Charges facturées	
Produits annexes	
Revenus des titres immobilisés	
<b>SOUS-TOTAL</b>	
<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	1 693 242 €
Autres produits	
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	1 693 242 €
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
Produits financiers	
Reprises de provisions sur charges financières	
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
Produits exceptionnels	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	1 693 242 €
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	1 693 242 €

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

CHARGES (en euros Hors Taxes)	31/12/2019
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	
<b>Charges immobilières</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Grosses réparations	
Autres charges immobilières	
<b>SOUS-TOTAL</b>	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	
Rémunération de la société de gestion	
Commission de souscription	1 693 242 €
Frais d'acquisitions	
Diverses charges d'exploitation	16 201 €
Dotation aux amortissements d'exploitation	
Dotation aux provisions d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour grosses réparations	
Provisions pour risques et charges	
Autres charges	
<b>SOUS-TOTAL</b>	1 709 443 €
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	1 709 443 €
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	
Charges financières diverses	
Dotation aux amortissements et aux provisions	
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	
Charges exceptionnelles	
Dotation aux amortissements et aux provisions	
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	1 709 443 €
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET</b>	-16 201 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-16 201 €



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

### RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS

#### Évènements principaux de l'exercice

La SCPI Elialys a été créée le 17/04/2019, l'exercice clôturé au 31/12/2019 a eu une durée de moins de 12 mois.

Le montant total de la souscription 2019 est de 15 744 072 €.

Le capital est de 12 644 000 €, la prime d'émission de 3 100 072 €.

Le nombre de parts au 31/12/2019 est de 15 805.

La SCPI Elialys a également souscrit à 99,99 % des titres de la SCI Elialys SIM 1.

#### ► Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

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

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

#### Évènements post-clôture

Il convient de noter que les événements récents concernant l'épidémie du coronavirus ont déjà impacté l'économie européenne début 2020. S'ils sont sans impact sur les comptes clos au 31/12/2019, ces derniers, pourraient avoir un impact significatif sur la performance et valorisation des actifs, les loyers versés, la qualité de crédit des locataires ainsi que la liquidité et notamment le respect des conventions bancaires.

Toutefois, ces risques sont difficilement chiffrables à ce jour et nous n'avons pas de visibilité sur les impacts à moyen / long terme.

#### État du patrimoine

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

#### Immobilisations

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

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

#### Terrains, constructions locatives et immobilisations en cours

Il n'y a pas de terrains et de constructions locatives au 31 décembre 2019.

Il n'y a pas d'immobilisations en cours

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## Titres de participations et comptes rattachés

	Valeur bilantielle en €	Valeur estimée en €
Titres de participation	9 999 €	9 999 €

## Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres en €	% de participation	Description
SCI ELIALYS SIM 1	9 999 €	99,99 %	La SCI Elialys SIM 1 a été créée en 2019

## Informations sur les créances rattachées aux titres de participation

Néant

## Autres créances

Dont créances fiscales	2 418 €
Dont autres créances	34 492 €
<b>Total</b>	<b>36 910 €</b>

## Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de :  
Disponibilités en banque : 14 157 669 €

## Capitaux propres

## ► Souscription des parts

Le capital social est composé de 15 805 parts de 800 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part en €	Total en €
Fondateurs	952	800 €	761 600 €
Hors fondateurs	14 853	800 €	11 882 400 €
<b>TOTAL</b>	<b>15 805</b>	<b>800 €</b>	<b>12 644 000 €</b>



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

► **Tableau des capitaux propres**

En euros	N-1	+	-	N
Capital		12 644 000 €		12 644 000 €
Primes d'émission		3 100 072 €		3 100 072 €
Prélèvement sur primes d'émission		-1 693 242 €		-1 693 242 €
Report à nouveau				
Résultat		-16 201 €		-16 201 €
Acompte sur distribution				
<b>TOTAL</b>		<b>14 034 629 €</b>		<b>14 034 629 €</b>

**Dettes**

Dettes d'exploitation	
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	154 950 €
<b>TOTAL</b>	<b>154 950 €</b>

Dettes diverses	
Dont dettes fournisseurs d'immobilisations	9 999 €
Dont autres dettes	5 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>14 999 €</b>

**Prélèvements sur primes d'émission**

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

En k€	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2019	3 100 072	
Commission de souscription 2019		1 693 242
Solde de la prime d'émission à la fin 2019	1 406 830	



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

### Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'élève à - 16 201 €

### État de l'actif immobilisé

Néant

#### ► Informations relatives au compte de résultat

### Produits

Les produits d'exploitation, d'un total de 1 693 242 €, sont composés exclusivement de transferts de charges.

### Charges d'exploitation de la Société


Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 12 % TTC du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. Aucune charge n'a été constatée en 2019 au titre de ces honoraires de gestion.

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

Les commissions de souscription s'élèvent à 1 693 k€.

Les diverses charges d'exploitation, soit 16 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et avocats (11 k€), de services bancaires (3,5 k€).



A photograph of a modern glass skyscraper facade, viewed from a low angle looking up. The building's glass panels reflect the sky and surrounding environment. A semi-transparent dark grey rectangular box is overlaid in the center of the image, containing the main title text in white. Three red diagonal lines are drawn across the image: one from the top-left corner towards the top of the building, one from the right edge towards the middle of the building, and one from the bottom-left corner towards the bottom of the building.

# **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

### RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

---

(1er exercice clos le 31 décembre 2019)

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

**SCPI ELIALYS**

**C/O Advenis REIM**

52 rue de Bassano

75 008 PARIS

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ELIALYS relatifs au premier exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 28 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 17 avril 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### Justification des appréciations

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

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



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

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

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

### 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.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 de la société de gestion arrêté le 28 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

### 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.



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

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

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


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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth





## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

### RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

---

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

Aux associés

**ELIALYS**

**C/O Advenis REIM**

52, rue de Bassano

75 008 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 à l'approbation de l'assemblée**

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

Avec la Société Advenis Real Estate Investment Management

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

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

Pour l'exercice clos le 31/12/2019, votre SCPI a versé à la société de gestion 1 693 242 € TTI.



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

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

Pour l'exercice clos le 31/12/2019, la société de gestion n'a perçu de commissions de gestion de la part de la SCPI Elialys et de la SCI Elialys Sim 1

- Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière à 1,44 % TTI maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

Pour l'exercice clos le 31/12/2019, votre SCPI n'a versé aucun montant à la société de gestion.

- 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 31/12/2019, votre SCPI n'a versé aucun montant à la société de gestion

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2019

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

**Première résolution** — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 2019.

**Quatrième résolution** — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

**Cinquième résolution** — L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de -16 201 € au compte « report à nouveau ».

**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 :

En €	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	14 034 629,00 €	887,99 €
Valeur de réalisation	14 034 629,00 €	887,99 €
Valeur de reconstitution	15 840 439,05 €	1 002,24 €

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

La société de gestion  
Advenis Real Estate Investment Management





REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT

Advenis Real Estate Investment Management  
52 rue Bassano – 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34

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

Agrément AMF n° GP 1800011 / S.A.S. au capital de 3 561 000 €  
RCS Paris 833 409 899  
Visa AMF SCPI Elialys n° 19-08 du 26 avril 2019  
Dépositaire : CACEIS Bank