

# RAPPORT ANNUEL 2022

— ELIALYS



# ADVENIS

Real Estate  
Investment Management



## ÉDITO



Chers associés,

L'année 2022 a été une année de forte croissance pour votre SCPI Elialys, qui a su poursuivre son développement en multipliant par deux ses encours sous gestion et ce malgré un contexte géopolitique incertain qui a perturbé les grands équilibres économiques et financiers en Europe et dans le monde.

Votre SCPI enregistre une progression significative de la collecte en 2022 avec la création de 20 803 parts nouvelles, soit une hausse de 78 % par rapport à l'année passée. Cette forte augmentation porte la capitalisation à 53,7 millions d'euros à fin 2022 soit une progression de plus de 60 % en un an.

Grâce à cette collecte, la SCPI Elialys a réalisé deux nouvelles acquisitions à Valladolid et à Saragosse qui nous ont permis de faire croître le patrimoine d'Elialys tout en plaçant une grande partie de la trésorerie disponible. L'objectif de la société de gestion est de faire correspondre au maximum le cycle de collecte et le rythme des investissements afin d'optimiser chaque année le rendement distribuable pour les associés.

Ces deux nouveaux immeubles loués entièrement à des locataires de premier ordre, Endesa pour Saragosse (premier fournisseur d'énergie en Espagne) et BBVA pour Valladolid (second groupe bancaire espagnol) avec des baux de long terme (en moyenne plus de 7 ans) permettent d'améliorer significativement le niveau du taux d'occupation financier\* de la SCPI Elialys. Représentant une valeur cumulée de 31,1 millions d'euros hors droits, ils portent la valeur d'expertise de l'ensemble des immeubles détenus par transparence par la SCPI Elialys à 60,7 millions d'euros à fin 2022.

Notre présence aux côtés de nos parties prenantes ainsi que notre gestion locative dynamique des actifs en portefeuille, conjuguée à ces nouvelles acquisitions, permettent de réaliser un très bon résultat distribuable sur l'année 2022. En conséquence, nous avons décidé

de proposer une augmentation de la distribution de la SCPI Elialys pour l'exercice 2022. Le montant brut distribué cumulé est par conséquent de 53,87 €<sup>(1)</sup> pour une part en jouissance depuis le 1er janvier 2022, ce qui représente un taux de distribution<sup>(2)</sup> de 5,39 %, (en progression de 7,6 % par rapport à 2021).

Bien que le contexte économique inflationniste ait pesé sur l'industrie immobilière, le marché de l'immobilier d'entreprise en Espagne a été particulièrement actif en 2022 avec un volume d'investissement record dépassant les 15 milliards d'euros. Cette performance confirme les bons fondamentaux économiques ibériques (croissance du PIB et baisse du chômage sur le long terme) et attise l'appétit des investisseurs internationaux. Cette attractivité du marché hispanique vient compenser les effets de la remontée drastique des taux d'intérêts et son impact négatif sur la valorisation : la valeur du patrimoine de votre SCPI en baisse que de - 0,76 % au 31/12/2022 à périmètre constant par rapport aux valorisations de l'an passé.

Nonobstant les incertitudes économiques, les bons résultats d'Elialys reflètent le dynamisme de l'économie hispanique et témoignent de la qualité des immeubles détenus par la SCPI. De plus, la perspective d'une variation des rendements immobiliers est propice à l'acquisition de nouveaux actifs ce qui nous permet d'entamer 2023 de manière optimiste et confiants en notre capacité à maintenir un bon niveau de performances sur l'année.

Chers associés, vous trouverez dans ce rapport l'ensemble des éléments-clés expliquant les résultats 2022 de votre SCPI. 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.

#### La Société de Gestion

Jean-François Chaury, Directeur Général d'Advenis REIM  
& Pierre-Louis Boussagol, Gérant de la SCPI Elialys

Sources : CBRE Research

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)

\*Définition à retrouver dans le glossaire.

(1) Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé (e), versé au titre de l'année N.

(2) Division du dividende brut, avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger 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 au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

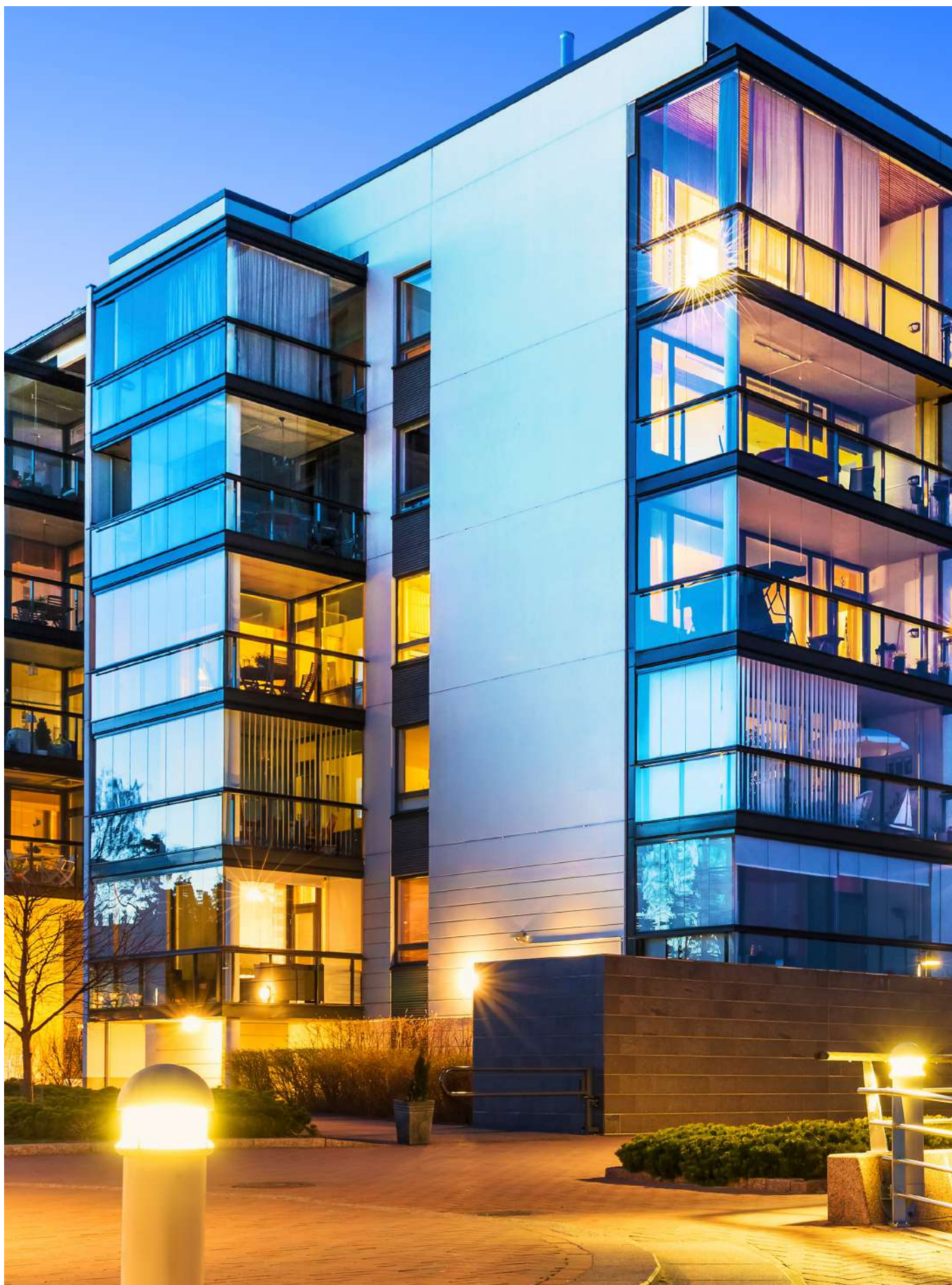


# SOMMAIRE

ELIALYS EN BREF	4
LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022	8
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
RAPPORT D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE	33
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	51
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	53
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	64
PROJET DES RÉOLUTIONS	70
GLOSSAIRE	72



# 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(*)	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

CaceisBank  
1-3 Place Valhubert  
75013 Paris

### 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.

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



## SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2022

## LES FAITS MARQUANTS 2022 / Chiffres clés au 31/12/2022

**20 662 126 €**

Collecte 2022 nette des retraits

**1 005**

Associés

**43 017 600 €**

Capital social

**53 772**

Parts

**53 772 000 €**

Capitalisation

**2**Nouvelles acquisitions  
au cours de l'année 2022**6**Immeubles  
au patrimoine**5,39 %**

Taux de distribution 2022\*

**4,55 %**Taux de distribution net de  
fiscalité étrangère 2022\***N/A**Taux de Rendement Interne  
(TRI) sur 5 ans\***92,49 %**Taux d'occupation  
financier 2022\***89,51 %**

Taux d'occupation physique

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)

**Le mot du Directeur Général**

« Les différents événements politique et économique de l'année 2022 ont confirmé le positionnement de la SCPI Elialys et l'intérêt de proposer à nos associés une SCPI dédiée à l'investissement immobilier en Europe du Sud et ainsi apporter une diversification géographique à leurs investissements.

En effet, et bien que le retour de l'inflation, l'envolée des prix des matières premières et des prix de l'énergie touchaient à des degrés divers les pays de la zone Euro, l'Espagne a mieux résisté et a constaté une inflation plus faible, une croissance du PIB plus marquée et a connu un record historique de volume de transaction en immobilier.

Cette situation à contre-courant du marché ibérique confirme le fait que la diversification patrimoniale sur différentes classes d'actifs et sur différentes zones géographiques permet de minimiser la prise de risque et en même temps devient une source de performance sur le long terme pour les investisseurs. »

Jean-François Chaury,  
Directeur Général d'Advenis REIM



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

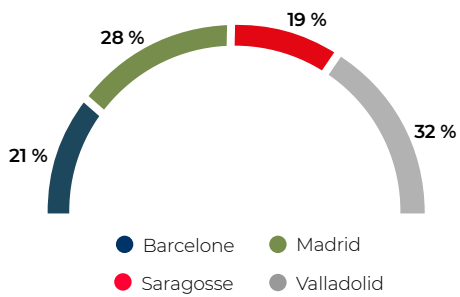


PATRIMOINE AU 31/12/2022

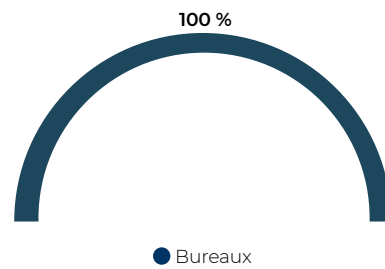
# 6 ACTIFS EN ESPAGNE



Répartition du patrimoine par ville  
En valeur vénale <sup>(1)</sup>



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs  
En valeur vénale <sup>(1)</sup>





# LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2022





## POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2022

En 2022, l'économie mondiale n'a pas connu la récession brutale promise par certains, malgré les incertitudes liées à la guerre en Ukraine et à la résurgence de l'inflation.

En effet, les indicateurs économiques ont résisté grâce à l'intervention historique des banques centrales de relever leurs taux, permettant d'atténuer la surchauffe de l'économie et d'éviter la crise.

Dans ce contexte perturbé, l'Espagne a particulièrement bien résisté en maintenant le même niveau de croissance qu'en 2021 afin de tourner définitivement la page de la pandémie.

### L'Espagne repousse le spectre d'une récession avec une croissance de 5,5 %

Le moteur espagnol tient le choc mieux que prévu. La croissance du PIB a été de 5,5 % sur l'année 2022, soit une performance nettement plus dynamique que les 3,3 % attendus par Bruxelles sur l'ensemble de la zone euro durant la période.

L'Espagne a créé près de 280.000 emplois sur l'année et ramené le taux de chômage à son niveau le plus bas depuis 2008. Tout indique que les risques de récession s'éloignent, et les indicateurs sont encourageants, avec une augmentation des exportations de 24 % et 33 milliards d'investissements internationaux dans le pays durant l'année 2022.

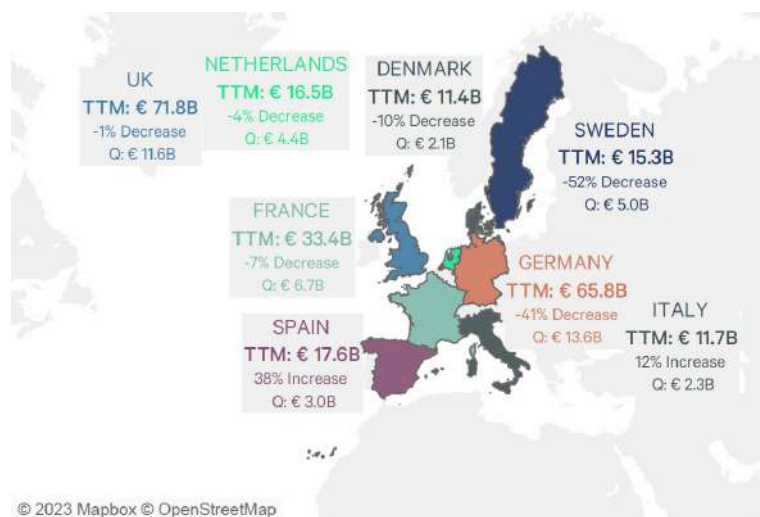
L'économie espagnole a donc conforté l'opinion internationale sur sa forte résilience et sa capacité de rebond rapide. De plus, l'Espagne ne présente pas de grands déséquilibres, avec une dette des ménages à 54 % du PIB (contre 58 % en moyenne de la zone euro) et un marché immobilier sans indices de surchauffe comme par le passé (crise de 2008-2012).

Ce contexte permet de tracer un scénario sans soubresaut majeur à court terme, selon l'économiste Oriol Carreras, de Caixabank Research, qui prévoit une croissance de 1,3 % en 2023.

### L'investissement immobilier en Espagne grimpe à 17,5 milliards en 2022

L'année 2022 a établi une année historique pour l'investissement immobilier en Espagne avec un volume de 17,5 milliards d'euros de transactions, un tiers de plus qu'en 2021.

L'Espagne est à ce titre à rebours du reste de l'Europe qui montre des signes clairs de ralentissement avec une baisse de 18 % du volume de transactions.



Madrid et Barcelone attirent toujours la majorité des capitaux par rapport aux différentes régions hispaniques, bien que 37 % des capitaux aient été investis dans des régions secondaires en 2022. Après une année 2021 où la capitale avait délaissé la première place à la cité catalane, Madrid reprend clairement la tête du classement avec plus de 4,8 milliards d'euros, suivi de Barcelone, qui attire 3,6 milliards d'euros.

SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2022

Le secteur résidentiel bat son record en Espagne et reste le secteur captant le plus d'investissements avec un quart du volume global soit 4,4 milliards d'euros.

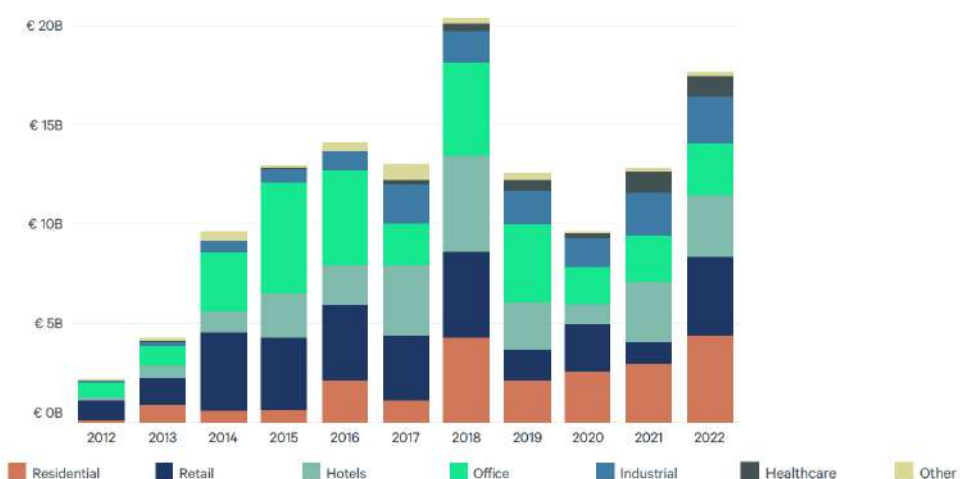
2022 marque également clairement la fin du « retail-bashing », le Commerce occupant la seconde place avec 23 % du volume global pour 4 milliards d'euros de transactions, particulièrement soutenu par le rachat par BBVA de ses 659 agences bancaires à la Socimi Merlin Properties pour 2 milliards d'euros.

En 3ème position, le secteur hôtelier a bien rebondi après les inquiétudes liées à la pandémie, en totalisant 3,1 milliards d'euros de transactions.

Ces trois marchés sont suivis par les Bureaux et la Logistique, respectivement à 15 % et 13 % des volumes annuels. Pour finir, la Santé intéresse un nombre croissant d'investisseurs et enregistre 6 % du total investi en Espagne.

Investment Volumes Annual by Sector (Spain)

2022 annual numbers till 31/12/2022

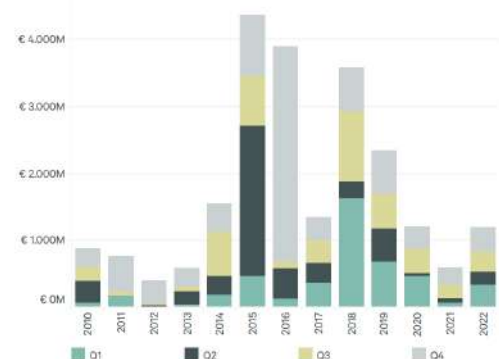


Source : CBRE

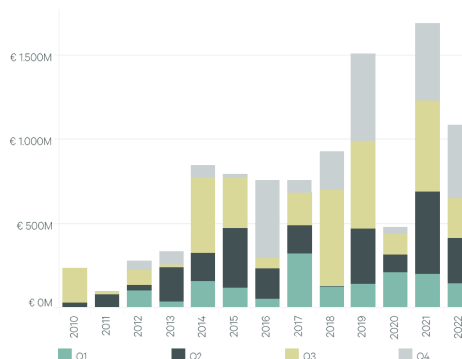
Focus sur les Bureaux

Sur toutes les transactions de l'année 2022, le secteur des Bureaux a capté près de 2,7 milliards d'euros soit un volume supérieur de 11 % par rapport à 2021, bien qu'inférieur de 42 % à l'année record 2015. En analysant le comportement des investisseurs ou des utilisateurs sur ce marché, la demande se focalise sur les actifs de grande qualité quelle que soit leur localisation (Quartier Central des Affaires, centre-ville ou périphérie), avec une attention de plus en plus prononcée pour les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) ; alignés donc avec la stratégie de votre SCPI qui s'est vue décerner le label ISR (\*) par AFNOR Certification début 2022 (label valable du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025).

Madrid Office Investment Volumes



Barcelona Office Investment Volumes



Source : CBRE

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





A Madrid, le volume de prise à bail sur l'année a augmenté de 23 % sur un an (soit plus de 500.000 m<sup>2</sup>) dont plus de la moitié était localisée dans le Quartier Central des Affaires et le centre-ville.

Barcelone prouve toujours son attractivité avec plus de 300.000 m<sup>2</sup> loués sur 12 mois en légère hausse par rapport à 2021 (+1,3 %).

Ce dynamisme de la demande placée dans la capitale se reflète dans le taux de vacance en baisse de plus de 1 point de pourcentage pour s'établir à 11,3 % (contre 12,4 % en 2021).

A l'inverse de la capitale, la cité catalane pâtie des nombreuses livraisons du quartier 22@, non louées en amont, et qui représentent plus de 60 % du stock vacant catalan, impactant à la hausse le taux de vacance pour la seconde année consécutive.

En termes de loyers moyens, 2022 confirme la polarisation entre les marchés situés au-dedans et au-dehors de la M-30 (périphérique madrilène). En effet, les loyers moyens ont augmenté à « Madrid intra-muros » entre 15 % et 20 % sur un an glissant, mais seulement de 3 % à l'extérieur. Ainsi, le loyer prime moyen se situe à 37,00 €/m<sup>2</sup>/mois à Madrid.

A Barcelone, la tendance inflationniste continue sur les loyers primes avec une augmentation de 0,5€/m<sup>2</sup>/mois sur un an pour atteindre 28,00€/m<sup>2</sup>/mois.

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.

Barcelone :



Madrid :



Source : CBRE

## PERSPECTIVES POUR 2023

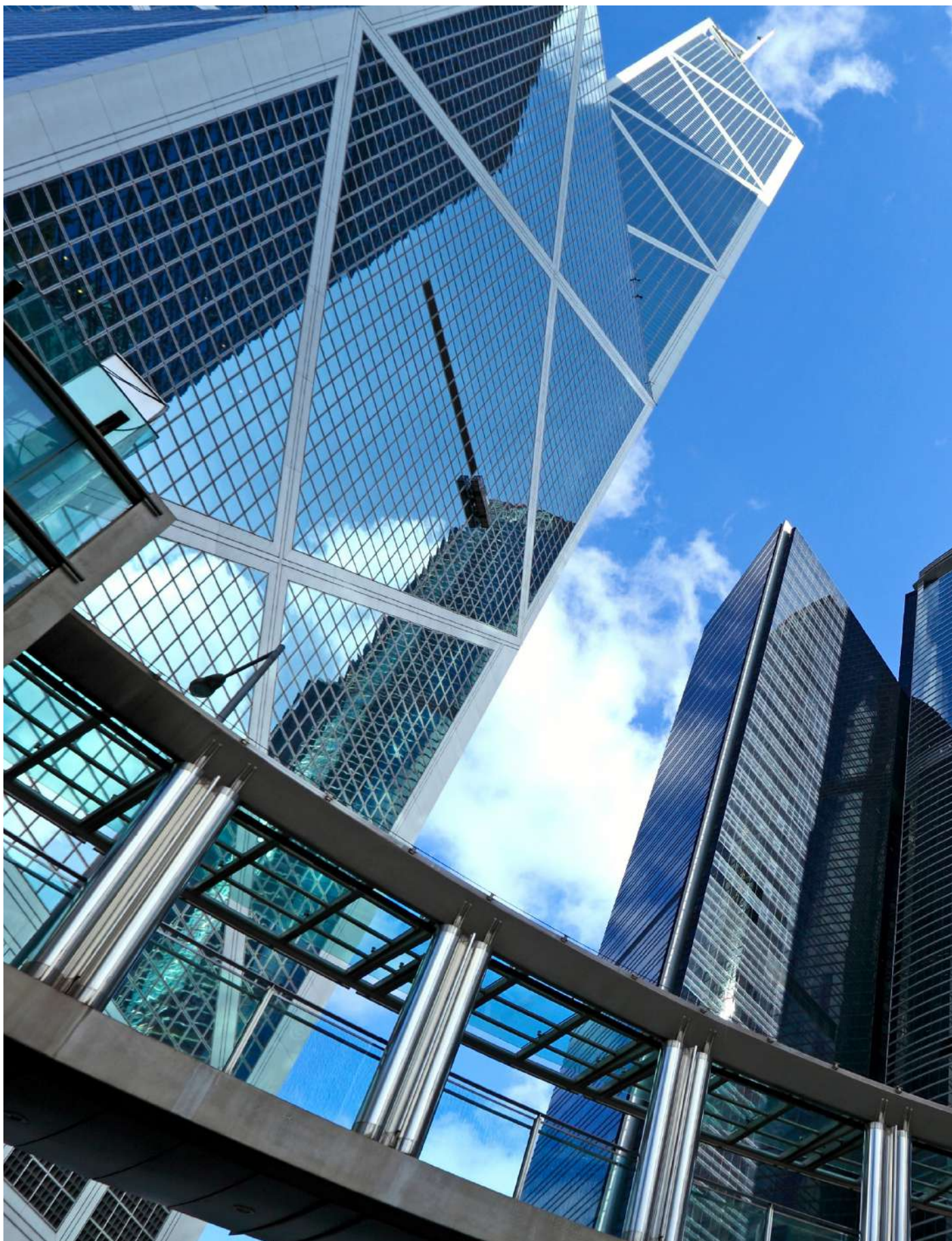
L'année 2023 sera une année opportuniste pour votre SCPI. En effet, les tendances pour l'année à venir seront guidées par deux facteurs : la hausse des taux d'intérêts et la variation des prix d'acquisition. Dans ces conditions, beaucoup d'investisseurs campent sur leurs positions actuelles « wait and see » dans l'espoir d'un futur moins opaque. Ainsi les estimations prévoient une potentielle baisse du volume de transactions au premier semestre et une reprise de l'activité en seconde partie d'année.

Dans cette période transitoire votre SCPI Elialys profite de son expérience sur le marché espagnol pour rester à l'écoute de toute potentielle opportunité afin de se positionner rapidement au besoin tout en restant prudente et plus que jamais sélective sur les possibles acquisitions de 2023.

Sources : Institut National Espagnol des Statistiques, CBRE Research, Les Echos, BNP Research



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022





## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### Informations sur le capital

La collecte nette des retraits de l'exercice s'élève à 20 662 126 € portant le montant total de la capitalisation\* de la SCPI à 53 772 000 €.

Au 31 décembre 2022, le capital social est de 43 017 600 € pour 1 005 associés détenant un total de 53 772 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

### Évolution du prix de la part

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

<sup>(1)</sup> Le prix de souscription de la part au 31 décembre 2022 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.

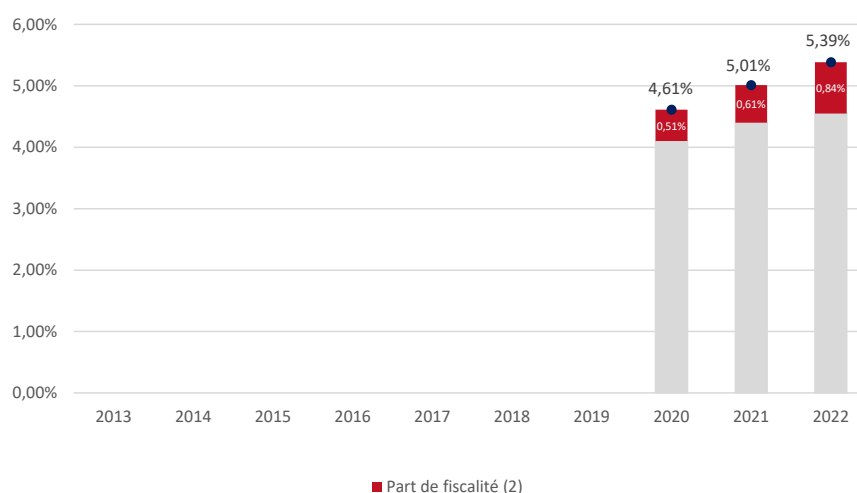
\* Nombre de parts multiplié par le prix de souscription au 31/12/2022

## PERFORMANCES

### Taux de de distribution <sup>(3)</sup> (pour une part en jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année N)

	2022	2021	2020	2019
Prix de souscription au 31/12	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Dividende brut (avant prélèvements et fiscalité) par part versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	53,87 €	50,12 €	46,13 €	0 €
Dont montant par part de la fiscalité <sup>(2)</sup>	8,37 €	6,12 €	5,13 €	0 €
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	5,39 %	5,01 %	4,61 %	0 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(4)</sup>	4,55 %	4,40 %	4,10 %	0 %
Report à nouveau cumulé par part au 31/12 <sup>(5)</sup>	1,56 €	1,48 €	2,14 €	-4,78 €

### Évolution du taux de distribution



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).

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Prélèvements fiscaux et sociaux sur les produits financiers en France et impôts payés en Espagne. La fiscalité n'était constituée que de l'impôt espagnol en 2022. 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>(3)</sup> Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger 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 au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(4)</sup> Division entre le dividende net après fiscalité étrangère (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) payée par le fonds pour le compte de l'associé(e) et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(5)</sup> 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.





## 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 5 demandes de retrait de parts en 2022 portant sur un total de 159 parts ce qui représente 0,48 % du nombre total de parts au 01/01/2022.

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 moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (euros HT)
2019	0	0,00 %	0	0	0
2020	0	0,00 %	0	0	0
2021	0	0,00 %	0	0	0
2022	159	0,48 %	0	0	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. 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

### Acquisitions

Société détentrice	Adresse	Type de surface	Date d'acquisition	Surface acquise (en m <sup>2</sup> )	Prix hors frais, hors taxes et hors droits (en €)
SCI SIM 3	Calle del Dr. Joaquín Aznar Molina, 2, 50002 Zaragoza, Espagne	Bureaux	02/2022	6 162 m <sup>2</sup>	11 600 000 €
SCI SIM 1	Calle Duque de la Victoria, 12, 47001 Valladolid, Espagne	Bureaux	12/2022	5 092 m <sup>2</sup>	19 500 000 €
			TOTAL	11 254 m <sup>2</sup>	31 100 000 €

### Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2022.

### Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2022, 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)	48,8 %	53,3 %
Ville B (Valence, Bilbao, Saragosse, Malaga)	19,2 %	24,1 %
Ville C (Séville, Las Palmas de Gran Canaria etc.)	32,0 %	22,6 %
Ville D	0,0 %	0,0 %



## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Le patrimoine de la SCPI Elialys est composé de 22 516 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

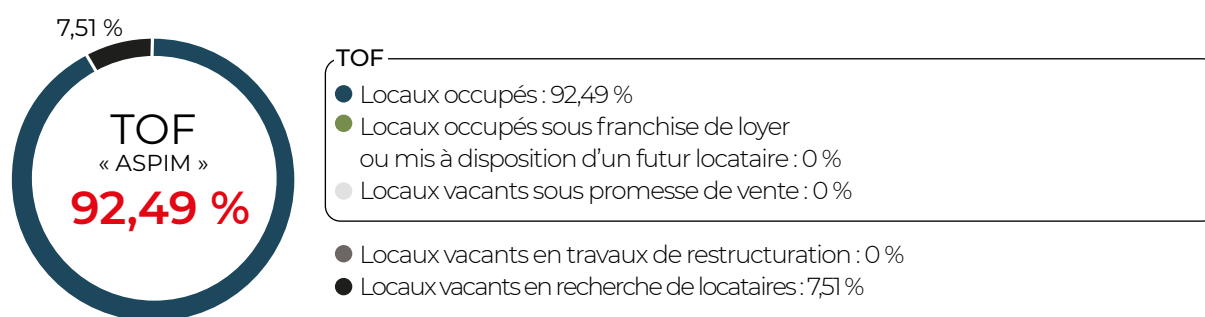
Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique (TOP)<sup>(1)</sup> ressort à 89,51 % . Le taux d'occupation financier (TOF)<sup>(2)</sup> annuel est de 92,49 %.

	2022	2021
Surfaces louées	20 154 m <sup>2</sup>	10 158 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes	2 362 m <sup>2</sup>	1 832 m <sup>2</sup>
Surfaces totales	22 516 m <sup>2</sup>	11 990 m <sup>2</sup>
<b>Taux d'occupation physique ou TOP</b>	<b>89,51 %</b>	<b>84,72 %</b>
Taux d'occupation financier ou TOF 1 <sup>er</sup> semestre	91,16 %	88,05 %
TOF 2 <sup>ème</sup> semestre	93,46 %	86,73 %
<b>Taux d'occupation financier ou TOF annuel</b>	<b>92,49 %</b>	<b>87,38 %</b>

<sup>(1)</sup> Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice 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).

<sup>(2)</sup> Le 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 facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée.

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 2021 : 87,38 % ; TOF 2020 : 94,34 %

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 2022, la SCPI Elialys clôture l'année 2022 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 97,16 %. Les sommes restant impayées sont telles que ci-dessous :

Adresse	Type de surface	Surface en m <sup>2</sup>	Loyer annuel en €	Montant impayé en €	Commentaire
Gobelas 35 - Madrid	Bureaux	4 430	790 568	65 881	Paiement à terme échu - retard de paiement
Gobelas 35 - Madrid	Bureaux	478	76 309	6 359	Paiement à terme échu - retard de paiement
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Bureaux	138	20 628	1 719	Retard de paiement - installation le 01/12/2022
	<b>TOTAL</b>	<b>5 046</b>	<b>887 505</b>	<b>73 959</b>	

Ces impayés ont été réglés au mois de janvier 2023.

## Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restants à courir traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus potentiels sécurisés dans le temps. Elle est de 6,2 ans au 31/12/2022.

	2022	2021
Durée moyenne des baux restants à courir	6,2 ans	5,9 ans

## Répartition des risques locatifs

Les 6 immeubles de la SCPI Elialys sont loués à 27 locataires au total. Les 10 plus gros locataires représentent 93,11 % des loyers (contre 85,33 % en 2021) et BBVA représente à lui seul 37,04 % du revenu annuel global pour une année complète. Les principaux locataires de la SCPI Elialys bénéficient d'un bon rating auprès des principales agences de notation et donc d'une faible probabilité de défaut.

Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Proportion
BBVA	5 092 m <sup>2</sup>	1 344 169 €	37,04 %
GE Healthcare	4 430 m <sup>2</sup>	790 568 €	21,78 %
Endesa	5 433 m <sup>2</sup>	745 860 €	20,55 %
Thermo Fisher	708 m <sup>2</sup>	117 409 €	3,24 %
Sauter Iberica	626 m <sup>2</sup>	79 310 €	2,19 %
OHL	596 m <sup>2</sup>	76 451 €	2,11 %
Genpact	478 m <sup>2</sup>	76 304 €	2,10 %
Meiko clean solutions	350 m <sup>2</sup>	51 687 €	1,42 %
Apollo Vredestein	332 m <sup>2</sup>	50 365 €	1,39 %
Intimus	390 m <sup>2</sup>	46 920 €	1,29 %
<b>TOTAL</b>	<b>18 435 m<sup>2</sup></b>	<b>3 379 043 €</b>	<b>93,11 %</b>





## Locaux vacants

Deux sites comprennent des surfaces vacantes pour un total de 2 362 m<sup>2</sup> et un loyer additionnel potentiel de 278 452 €.

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer potentiel annuel HT HC (en €)
Calle Gobelás 35 - Madrid	Bureaux	1 536 m <sup>2</sup>	184 320 €
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Bureaux	297 m <sup>2</sup>	33 823 €
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	Bureaux	381 m <sup>2</sup>	43 439 €
Citypark Cornellà - Bruselas - Barcelone	Bureaux	148 m <sup>2</sup>	16 870 €
	<b>TOTAL</b>	<b>2 362 m<sup>2</sup></b>	<b>278 452 €</b>

## Congés

Trois congés ont été reçus en 2022.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m <sup>2</sup>	Loyer annuel	Date de départ
Citypark Cornellà - Bruselas - Barcelone	Hoshizaki	Bureaux	148 m <sup>2</sup>	16 870 €	28/02/2022
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	SIA	Bureaux	381 m <sup>2</sup>	49 152 €	31/03/2022
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	APSYS	Bureaux	138 m <sup>2</sup>	17 388 €	30/11/2022
		<b>TOTAL</b>	<b>667 m<sup>2</sup></b>	<b>83 410 €</b>	

## Locations (nouveaux baux, renouvellements et avenants)

### Relocations

Un nouveau bail a été signé en 2022.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m <sup>2</sup>	Loyer annuel	Date d'effet
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	GiFi	Bureaux	138 m <sup>2</sup>	17 388 €	01/12/2022
		<b>TOTAL</b>	<b>138 m<sup>2</sup></b>	<b>17 388 €</b>	

### Prolongations / Renouvellements

Deux baux ont été prolongés au cours de l'année à Barcelone, dont l'un avec une hausse de loyer.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m <sup>2</sup>	Ancien loyer annuel en €	Nouveau loyer annuel	Nouvelle date de fin
Citypark Cornellà Atenas - Barcelone	Apollo Vredestein	Bureaux	332 m <sup>2</sup>	43 068 €	43 068 €	31/08/2029
Citypark Cornellà Bruselas - Barcelone	Central Cash Gestion	Bureaux	147 m <sup>2</sup>	18 562 €	18 562 €	31/10/2026
		<b>TOTAL</b>	<b>479 m<sup>2</sup></b>	<b>61 631 €</b>	<b>61 631 €</b>	

## Travaux

268 400 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 2022.

Adresse	Détail des travaux	Montant HT
Citypark Cornellà - Barcelone	Travaux rénovation façades	137 656 €
Calle Gobelás 35 - Madrid	Mise aux normes compteurs électriques	39 896 €
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone	Changement système de climatisation	26 007 €
Citypark Cornellà - Barcelone	Rafraichissement locaux vacants	10 976 €
Calle Gobelás 35 - Madrid	Mise aux normes des ascenseurs	9 630 €
Calle Gobelás 35 - Madrid	BREEAM certification	6 750 €
Citypark Cornellà - Barcelone	Installation de chargeurs pour véhicules électriques	5 085 €
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Installation de nouveaux compteurs électriques	1 400 €
	<b>TOTAL</b>	<b>237 400 €</b>



## RÉSULTATS FINANCIERS

### Résultat par part

Résultat par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
<b>PRODUITS</b>				
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges Facturées	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits des participations contrôlées	57,99	45,03 %	54,40	48,62 %
Produits divers	70,79	54,97 %	57,49	51,38 %
<b>TOTAL</b>	<b>128,78</b>	<b>100,00 %</b>	<b>111,89</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>				
Rémunération de la société de gestion				
Autres frais et rémunération				
Commission de souscription	66,13	51,35 %	57,53	51,42 %
Frais d'acquisition	4,76	3,70 %	0,05	0,05 %
Charges locatives non récupérées				
Autres charges d'exploitation	4,02	3,12 %	4,19	3,74 %
Autres charges	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Sous-total charges externes	74,91	58,17 %	61,77	55,21 %
Amortissements nets				
Provisions nettes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Sous-total charges internes	0,00		0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>74,91</b>	<b>58,17 %</b>	<b>61,77</b>	<b>55,21 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>53,87</b>	<b>41,83 %</b>	<b>50,12</b>	<b>44,79 %</b>
Report à nouveau annuel	0,60	0,47 %	0,00	0,00 %
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT</b>	<b>53,87</b>	<b>41,83 %</b>	<b>50,12</b>	<b>44,79 %</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITE ETRANGERE <sup>(2)</sup></b>	<b>45,50</b>	<b>35,33 %</b>	<b>44,00</b>	<b>39,32 %</b>
Report à nouveau cumulé par part en jouissance post-distribution	1,56	1,21 %	1,48	1,33 %
Nombre de parts au 31 décembre	53 772		33 128	
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année N	35 861		23 216	

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

<sup>(2)</sup> Après prélèvements d'impôts en Espagne. 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.

**Distribution 2022 (pour une part en jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022)**

La société de gestion a versé 4 acomptes sur dividendes correspondant à un taux de distribution net de fiscalité espagnole de 4,55 %, pour une part en pleine jouissance sur l'année 2022.

	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	TOTAL 2022
Dividende brut (avant prélèvements et fiscalité) par part <sup>(1)</sup>	12,45 €	13,66 €	12,42 €	15,35 €	53,87 €
<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(2)</sup></b>	<b>1,25 %</b>	<b>1,37 %</b>	<b>1,24 %</b>	<b>1,53 %</b>	<b>5,39 %</b>
Dividende versé (après fiscalité étrangère) par part <sup>(3)</sup>	11,00 €	11,00 €	11,00 €	12,50 €	45,50 €
<b>TAUX DE DISTRIBUTION NET DE FISCALITE ETRANGERE<sup>(4)</sup></b>	<b>1,10 %</b>	<b>1,10 %</b>	<b>1,10 %</b>	<b>1,25 %</b>	<b>4,55 %</b>

<sup>(1)</sup> 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

<sup>(2)</sup> Division du dividende brut, avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger 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 au 1er janvier de l'année N.

<sup>(3)</sup> Dividendes nets versés au titre de l'année, après fiscalité étrangère payée par le fond pour le compte de l'associé(e) et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France.

<sup>(4)</sup> Division entre le dividende net après fiscalité étrangère (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

La fiscalité n'était constituée que de l'impôt espagnol en 2022. 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

**Affectation du résultat détaillé**

	Montant total en 2022 (en €)	Montant par part en jouissance en 2022 (en €)	Taux de distribution par part en jouissance en 2022
<b>Résultat annuel de la SCPI</b>	<b>1 931 862</b>	<b>53,87 €</b>	<b>5,39 %</b>
Revenu immobilier	1 931 862	53,87 €	5,39 %
Revenu financier	0	0,00 €	0,00 %
Report à nouveau antérieur	34 328	0,96 €	0,09 %
Reconstitution du report à nouveau	21 559	0,60 €	0,06 %
<b>Résultat distribuable</b>	<b>1 987 749</b>	<b>55,43 €</b>	<b>5,54 %</b>
<b>Distribution brute</b>	<b>1 931 860</b>	<b>53,87 €</b>	<b>5,39 %</b>
Impôt étranger sur les Sociétés	300 169	8,37 €	0,84 %
<b>Distribution nette de fiscalité étrangère</b>	<b>1 631 691</b>	<b>45,50 €</b>	<b>4,55 %</b>
Prélèvement fiscaux et sociaux			
Report à nouveau cumulé	55 887	1,56 €	0,16 %

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 31/12/2021 (en €)	Durant l'année 2022 (en€)	Total cumulé au 31/12/2022 (en €)
<b>Fonds collectés</b>	<b>33 067 072</b>	<b>20 662 126</b>	<b>53 729 198</b>
+ cessions d'immeubles			
+ divers			
<b>Fonds décaissés</b>	<b>31 726 542</b>	<b>35 788 205</b>	<b>67 514 747</b>
- commissions de souscription	3 668 064	2 371 542	6 039 606
- achat d'immeubles			
- frais d'acquisition	640 078	2 079 263	2 719 341
- divers achat	27 418 400	31 337 400	58 755 800
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 831 250</b>	<b>21 331 250</b>
<b>= somme restant à investir</b>	<b>11 840 530</b>	<b>-4 294 829</b>	<b>7 545 701</b>

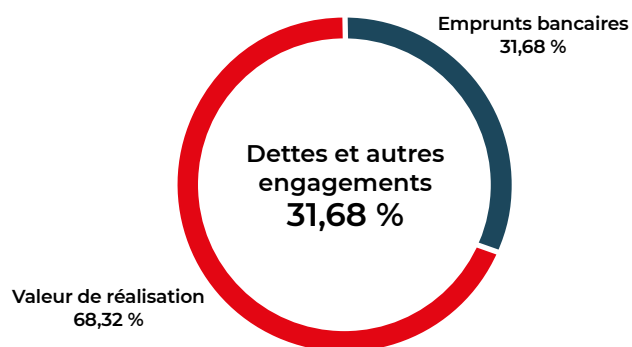
## Effet de levier et endettement

## ► Ratio dettes et autres engagements au 31/12/2022 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 au 31/12/2022	45 991 853
Dettes transparisées au 31/12/2022	21 331 250
Ratio dettes et autres engagements(*)	31,68 %



## ► Effet de levier 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 2022 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,33 et 1,46.

## ► Détails des emprunts

2022	Emprunt en €	Type	Échéance
SCPI Elialys	0	N/A	N/A
SCI Elialys SIM 1	12 700 000	In fine	17/08/2026
SCI Elialys SIM 2	4 300 000	In fine	17/12/2025
SCI Elialys SIM 3	4 331 250	Amortissable	30/06/2034
	<b>21 331 250</b>		

(\*) 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).

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par transparence par la SCPI Elialys s'élève à 60 685 000 € au 31 décembre 2022.

À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2022 et acquis entre 2019 et 2021, les valeurs d'expertise des actifs détenus par transparence s'inscrivent en baisse de 0,76 %.

	Pourcentage de détention	Année d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais (en €)	Valeur comptable 2022 (en €)
<b>DÉTENTION INDIRECTE</b>				
<b>SCI Elialys SIM 1</b>	<b>99,99 %</b>			
Calle Gobelás 35 - Madrid		2020	15 500 000	16 334 072
Calle Duque de la Victoria 12 - Valladolid		2022	19 500 000	20 822 828
<b>SCI Elialys SIM 2</b>	<b>99,99 %</b>			
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone		2020	4 600 000	4 868 410
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone		2020	3 600 000	3 813 947
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone		2020	2 486 000	2 665 676
<b>SCI Elialys SIM 3</b>	<b>99,99 %</b>			
Calle Aznar Molina 2 - Zaragoza		2022	11 600 000	12 240 371
<b>DÉTENTION DIRECTE</b>				
<b>SCPI ELIALYS</b>				
(Aucun immeuble)			NA	NA
<b>TOTAL</b>			<b>57 286 000</b>	<b>60 745 304</b>

### Valeur du patrimoine

La SCPI ne détient aucun immeuble en détention directe.

La valeur comptable des titres de participations et des créances rattachées est de 42 536 517 €.

Adresse	Quote-part détenue	Date d'acquisition ou apport	Valeur bilantielle des titres (en €)	Avance en compte courant (en €)	Valeur comptable au 31/12/2022 (en €)
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES</b>					
SCI Elialys SIM 1	99,99 %	2019	2 108 220	24 216 435	26 324 655
SCI Elialys SIM 2	99,99 %	2020	744 466	6 939 957	7 684 423
SCI Elialys SIM 3	99,99 %	2022	640 041	7 887 398	8 527 439
SCI Valladolid Victoria	80,00 %	2022	800	-800	0
<b>TOTAL</b>			<b>3 493 527</b>	<b>39 042 990</b>	<b>42 536 517</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 %

### Valeurs représentatives de la SCPI

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2022	Valeur globale (en €)	Valeur par part (en €)
<b>Valeur vénale des immeubles détenus par transparence <sup>(1)</sup></b>	<b>60 685 000</b>	<b>1 128,56</b>
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	43 188 171	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	4 535 752	
<b>Valeur comptable <sup>(2)</sup></b>	<b>47 723 923</b>	<b>887,52</b>
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	41 456 101	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	4 535 752	
<b>Valeur de réalisation <sup>(3)</sup></b>	<b>45 991 853</b>	<b>855,31</b>
Frais d'acquisition	6 392 875	
Commissions de souscription	3 696 276	
<b>Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup></b>	<b>56 081 004</b>	<b>1 042,94</b>
<b>Nombre de parts au 31/12/2022</b>		<b>53 772</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<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 2022.

<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.

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

	2022 (en €)	2021 (en €)
Valeur comptable	887,52	888,47
Valeur de réalisation	855,31	910,52
Valeur de reconstitution	1 042,94	1 082,12
Nombre de parts	53 772	33 128

## 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 31/12/2022 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 838,34 € 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 €	2022	2021
	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	20 803 000	11 669 000
Total facturable	2 371 542	1 330 266
Commissions perçues	<b>2 371 542</b>	<b>1 330 266</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	2 600 638	1 562 180
Total facturable	312 077	187 462
Commissions perçues (Elialys + filiales)	<b>197 484</b>	<b>87 745</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	31 100 000	0
Total facturable	447 840	0
Commissions perçues (Elialys + filiales)	362 040	<b>0</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	287 254	268 400
Total facturable	6 894	6 442
Commissions perçues (Elialys + filiales)	<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
Frais de dossier (forfait)	77,50 TTI	77,50 TTI
Nombre de dossier	NA	NA
Total facturable	0	0
Commissions perçues	<b>0</b>	<b>0</b>

## Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2022, 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 ».

## 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 collaborateurs d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM (\*) sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2022, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 19 collaborateurs fin 2022, se sont élevées à 1 154 866 € se décomposant en :

- 1 013 736 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 592 214 € versés à l'ensemble du personnel identifié (\*), soit 7 collaborateurs fin 2022
- 141 130 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 124 630 € versés à 7 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 REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité (\*) pour l'ensemble du personnel identifié (dirigeants responsables (au sens de l'AMF (\*)) de la société de gestion et gérants financiers). 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.

(\*) 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)(\*), 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 (\*) (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

Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne 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 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 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 vérifie le respect de la réglementation, des règles professionnelles et de déontologie applicables ainsi que l'existence, 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.
- 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 dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

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

### Provenance des fonds

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

(\*) 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(\*) :** 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 (aussi appelé SFDR(\*)). 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.

(\*) 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 réalisés 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 conduites 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, au Responsable de la Conformité, lequel 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.



## Politique de confidentialité

Advenis REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités.

Advenis REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des FIA afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.

De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée

Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

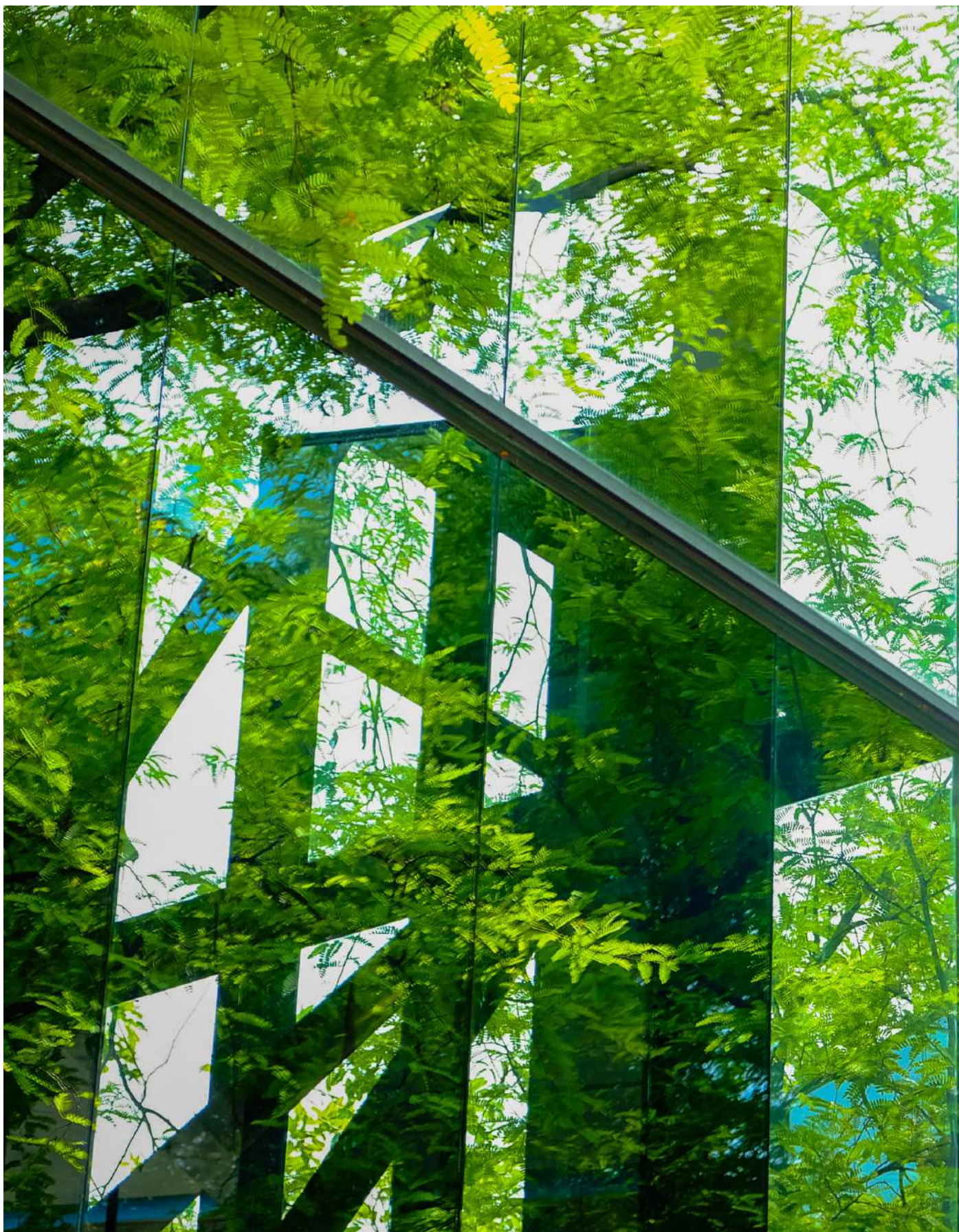
Le Client ou Prospect peut à tout moment exercer ses droits et adresser sa demande par exemple d'opposition ou d'effacement, en indiquant ses coordonnées complètes au : Délégué à la protection des données, Advenis REIM, 52 rue de Bassano, 75008 PARIS (ou par e-mail à l'adresse [dpo-advenisreim@advenis.com](mailto:dpo-advenisreim@advenis.com)).

En cas de demande d'opposition ou d'effacement elles cessent de faire l'objet du traitement en cause et/ou sont supprimées. Dans tous les cas, celles qui ne font pas l'objet d'un traitement dans un délai de trois ans sont supprimées.



---

# RAPPORT D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE





# RAPPORT ISR ELIALYS 2022



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.

## Notre stratégie RSE repose sur 3 piliers :

1

### Impact environnemental

#### S'engager vers la transition écologique

Consiste à mesurer et réduire notre impact environnemental pour tendre vers une trajectoire plus sobre et durable.

2

### Impact social

#### S'unir pour répondre aux enjeux sociaux d'aujourd'hui et de demain

Tient compte de la qualité du dialogue social et des conditions dans lesquelles évoluent nos collaborateurs et occupants des immeubles (bien-être, santé, ...).

3

### Impact organisationnel

#### Agir ensemble pour un secteur plus responsable

Consiste à intégrer la RSE dans l'organisation du groupe pour la rendre la plus responsable possible. Central dans notre démarche qui se veut collaborative, ce pilier permet de lier les intérêts de notre groupe à celui de ses parties prenantes.



### Les enjeux prioritaires identifiés par analyse de matérialité, sont :

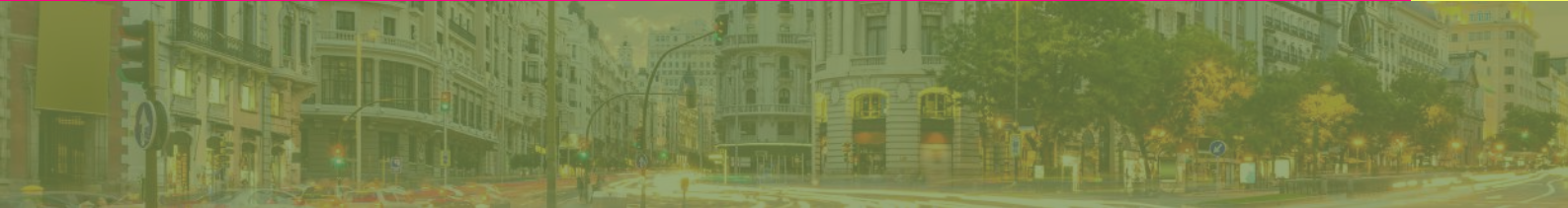
- La sobriété énergétique
- L'énergie
- La communication et l'efficacité du dialogue social
- L'engagement des parties prenantes
- L'intégration des enjeux RSE dans notre stratégie Groupe

## LA POLITIQUE RSE À L'ÉCHELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Depuis 2020, la société Advenis REIM est engagée dans une approche durable de la gestion de fonds d'investissement. Sa charte d'investissement responsable décrit les orientations stratégiques de la société de gestion à la fois en termes d'investissement et de gestion de ses actifs afin de leur assurer une protection et une valorisation dans le temps.

L'année 2022 a principalement été marquée par l'obtention du label ISR pour les deux fonds Eurovalys et Elialys. En 2023, l'objectif de la société de gestion est de poursuivre la mise en œuvre des plans d'actions ESG (Environnement, Social, Gouvernance) et du suivi de la performance extra-financière.





## LE LABEL ISR



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Le label ISR, créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances a pour objectif de permettre aux investisseurs de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (E, S et G).

Les fonds immobiliers y sont éligibles depuis 2020 avec la déclinaison du référentiel dédié au secteur immobilier.

## LA SCPI ELIALYS ET LE LABEL ISR

La SCPI Elialys a obtenu le label ISR en février 2022, concrétisant ainsi sa démarche responsable, initialement formalisée par la publication de la Charte d'Investissement Responsable d'Advenis REIM.

La stratégie de la SCPI Elialys est de contribuer à la transition vers une ville durable, au travers de l'amélioration de la performance ESG de ses actifs.

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 labellisés : <https://www.llabelisr.fr/>

## LA STRATÉGIE ESG DU FONDS

En vue de répondre à l'objectif de transition porté par Elialys, Advenis REIM a identifié les enjeux E, S et G permettant de démontrer l'amélioration des actifs sous gestion.

- Environnement : Mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques des actifs sous performants et mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles
- Social : favoriser la santé et le bien-être des occupants ainsi que les solutions de mobilités douces et durables
- Gouvernance : sensibiliser les locataires et les principaux prestataires de service aux enjeux ESG

La stratégie de la SCPI Elialys consiste à investir dans des actifs ne nécessitant pas de rénovations majeures outre les améliorations contribuant à augmenter leur performance ESG (Core+).

Cette stratégie est formalisée par une politique d'investissement et de gestion intégrant des critères et des objectifs ESG, ainsi qu'une grille d'évaluation des actifs.

Advenis REIM a défini sa note seuil à 59/100 au travers de benchmarks existants, de l'état du portefeuille et des ambitions ESG du fonds.

### Advenis a identifié deux cas de figure dans la gestion des actifs :

- Note ESG initiale < note seuil, cas des actifs dits « best-in-progress »
- Note ESG initiale > note seuil, cas des actifs dits « best-in-class »



### Dès l'acquisition

En amont d'une acquisition, les équipes en charge des investissements réalisent une évaluation ESG initiale de l'actif durant la phase de due-diligence. Le score obtenu est présenté au comité d'investissement et est intégré dans la décision d'investissement.

Cette évaluation initiale, complétée à l'issue de l'acquisition, permet d'anticiper les plans d'actions et les CAPEX à mettre en place sur la phase de gestion afin d'atteindre la note seuil ou l'augmentation de 20 points de la note ESG initiale de l'actif.

À l'issue de la phase d'acquisition, l'évaluation ESG complète de l'actif permet de déterminer si l'actif entre dans la catégorie « best-in-progress » ou « best-in-class ». Durant la première année de détention de l'actif, le plan d'action ESG est validé en cohérence avec la catégorie à laquelle il appartient.

# RAPPORT ISR ELIALYS 2022

## Tout au long de la gestion des actifs

Durant la phase de gestion des actifs inclus dans la SCPI Elialys, Advenis REIM se mobilise pour l'amélioration de la performance ESG des actifs sous gestion. Un suivi régulier est mis en place en suivant la comitologie suivante :

- Des comités ISR trimestriels au cours desquels est analysé le niveau de progression de la note ESG des actifs de la SCPI.
- Un comité annuel au cours duquel l'évaluation annuelle de chaque actif est présentée, et le plan d'action est ajusté par rapport aux actions déjà engagées et celles restantes.

La notation ESG présentée lors du comité annuel est celle présentée dans le présent reporting et également celle présentée lors de l'audit de suivi ISR.

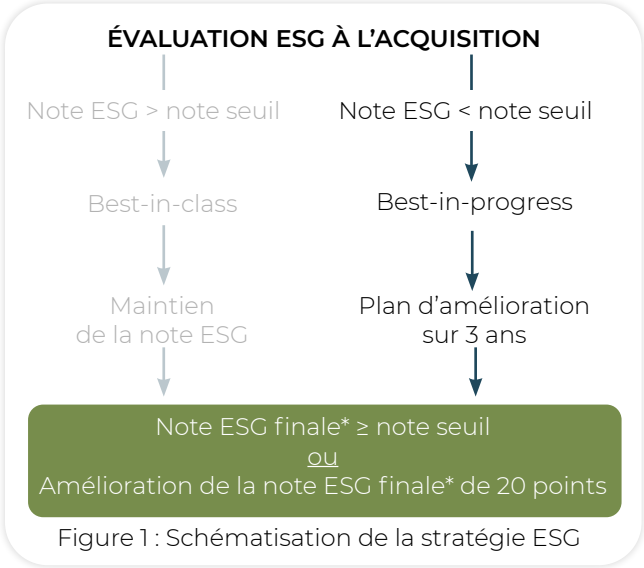


Figure 1 : Schématisation de la stratégie ESG



La méthodologie ISR de la SCPI Elialys est disponible dans la note « méthodologie ESG » de la société de gestion qui figure parmi les documents disponibles sur le site internet.

(\*) à l'issue du cycle de certification de 3 ans.

## LA MESURE DE LA PERFORMANCE ESG : NOTRE GRILLE D'ÉVALUATION

Advenis REIM a été accompagnée par un cabinet de conseil externe pour l'élaboration de la grille d'évaluation ESG utilisée pour l'évaluation des actifs du fonds Elialys. Est associé à cette grille un système de pondération prenant en compte les exigences du label ISR et les ambitions de la société de gestion. Cette grille inclut une cinquantaine de critères répartis sur 12 thématiques ayant traits aux sujets E, S et G.

### ENVIRONNEMENT

- Consommation et efficacité énergétique
- Énergies renouvelables
- Sobriété carbone
- Résilience climatique
- Labels et certifications
- Biodiversité
- Ressources en eau
- Gestion des déchets et économie circulaire

### SOCIAL

- Santé, sécurité et confort des occupants
- Mobilité durable et multimodalité
- Connectivité des actifs

### GOVERNANCE

- Dialogue et sensibilisation des locataires
- Engagement des prestataires de services

## LA MOBILISATION DE RESSOURCES HUMAINES ET TECHNIQUES AU SERVICE DE L'ESG

En tant que filiale du groupe Inovalis Advenis, la stratégie ESG d'Advenis REIM s'appuie sur des éléments définis au niveau du groupe. La société de gestion a également déployé des processus qui lui sont propres.

### Au niveau du groupe :

La société de gestion bénéficie du support du service développement durable du groupe Inovalis Advenis. Le service intervient de manière transverse sur toutes les filiales du groupe. Cela permet donc de fournir un accompagnement métier ESG complet à Advenis REIM. Une taskforce dédiée au développement durable en interne a été développée pour porter la démarche d'Advenis et encourager l'engagement des collaborateurs

### Au niveau d'Advenis REIM :

La démarche de labellisation ISR est pilotée par :

- Le Directeur Général de la société de gestion
- La Directrice du Fund Management de la société de gestion
- La Responsable du Développement Durable du groupe

Tous les collaborateurs ont été sensibilisés aux enjeux ESG dans le cadre de la labellisation ISR du fonds. Des comités opérationnels trimestriels dédiés à l'ISR sont organisés en présence du Directeur Général de la société de gestion, des gérants et de la responsable ISR pour le suivi de l'avancement de la démarche.

Des prestataires externes spécialisés ont accompagné Advenis REIM sur l'année 2022 sur les différents sujets de la gestion durable des fonds d'investissement. Un cabinet de conseil a accompagné la société de gestion dans l'initialisation de la démarche ISR, puis dans la mise en conformité réglementaire en résultant. La collecte des données est en cours d'automatisation grâce à la mise en place par un prestataire externe d'un outil digital sur l'ensemble du patrimoine. Celui-ci permet de fiabiliser et d'améliorer la qualité du suivi de la notation ESG.

## NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

De manière à valoriser sa complémentarité métier et de décliner son approche responsable sur toute sa chaîne de valeur, Advenis REIM mène pour sa SCPI Elialys une politique d'engagement adressée aux parties prenantes.

### Les locataires

- Signature de baux intégrant des clauses ESG
- Implication des occupants dans la collecte des données, notamment énergétiques, concernant l'actif et nécessaires au calcul de sa performance
- Développement d'un guide à destination des occupants couvrant les bonnes pratiques à mettre en œuvre pour l'occupation du bâtiment (ex : écogestes, connaissance du bâtiment...)
- Réalisation d'une campagne de sensibilisation de l'ensemble des locataires sur les sujets environnementaux
- Mise en place d'un plan d'action intégrant des actions de sobriété de la part des occupants

### Les prestataires

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des gestionnaires property managers et facility managers
- Implication formalisée des gestionnaires property managers dans les processus de démarche de labellisation ISR (reporting, évaluation de la performance des actifs, ...)
- Signature de contrats prohibant l'utilisation de produits phytosanitaires pour la maintenance des espaces verts

### les investisseurs

- Mise à disposition des clients d'informations sur la performance ESG des actifs immobiliers en portefeuille

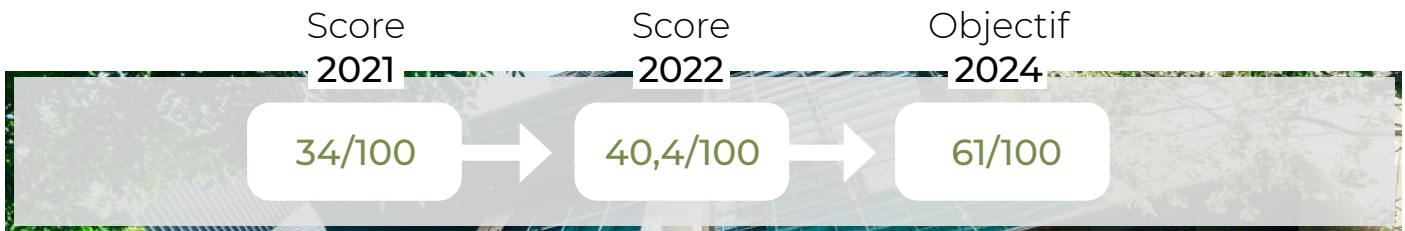


# RAPPORT ISR ELIALYS 2022

## LE SUIVI DE LA PERFORMANCE GLOBALE DU PORTEFEUILLE

Pour suivre la performance du fonds Elialys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place deux mesures de la performance :

- 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.













Valeur du score 2022 au 31/12/2022

- 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.

A grid of 10 ESG indicators, each represented by an icon in a diamond shape and a corresponding label below it.

				
Consommations énergétiques	Énergies renouvelables	Carbone	Labels et certifications	Biodiversité
				
Santé, sécurité et confort des occupants	Mobilité durable et multimodale	Connectivité	Dialogue et sensibilisation des locataires	Engagement des prestataires de service

Le taux de couverture des indicateurs est de 100 % sur le portefeuille des actifs bénéficiant d'une année complète de gestion par Advenis REIM.

# RAPPORT ISR ELIALYS 2022

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



### CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

#### RÉSULTATS 2022

136,03 kWhF/m<sup>2</sup>\*

= par rapport à 2021



**Indicateur :** Consommations énergétiques (kWhEF/m<sup>2</sup>.an)

Les consommations d'énergie (tout type de fluides) sont collectées pour tous les actifs du portefeuille. Un partenariat avec une société spécialisée dans la collecte fiabilisée de données énergétiques a pour but d'automatiser et fiabiliser la collecte. Dans l'attente de la finalisation de la mise en place de la collecte automatisée, la valeur présentée se fonde sur des données de 2019 (période pré-covid 19). À titre indicatif, le facteur de conversion de l'énergie primaire en énergie finale pour l'électricité en Espagne est de 2,403 (OID, 2023).

(\*) Cet indicateur a été calculé sur la base de données estimées, soit à partir de certificats de performance énergétique, soit à partir des consommations de 2019.



### ÉNERGIES RENOUVELABLES

#### RÉSULTATS 2022

53 %

↗ + 53 points de pourcentage par rapport à 2021

**Indicateur :** Part des actifs utilisant de l'électricité renouvelable

Cet indicateur suit la part d'actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site, ainsi que l'approvisionnement en électricité verte pour les parties communes.

#### Exemples d'actions engagées

- Signature de nouveaux contrats d'électricité pour une fourniture en électricité renouvelable sur les parties communes.

Cet indicateur souligne une surperformance par rapport au taux de disponibilité des énergies renouvelables dans le mix Espagnol du référentiel publié par l'Agence Internationale de l'Énergie dans l'*Energy Policy Review 2021*.

# RAPPORT ISR ELIALYS 2022

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



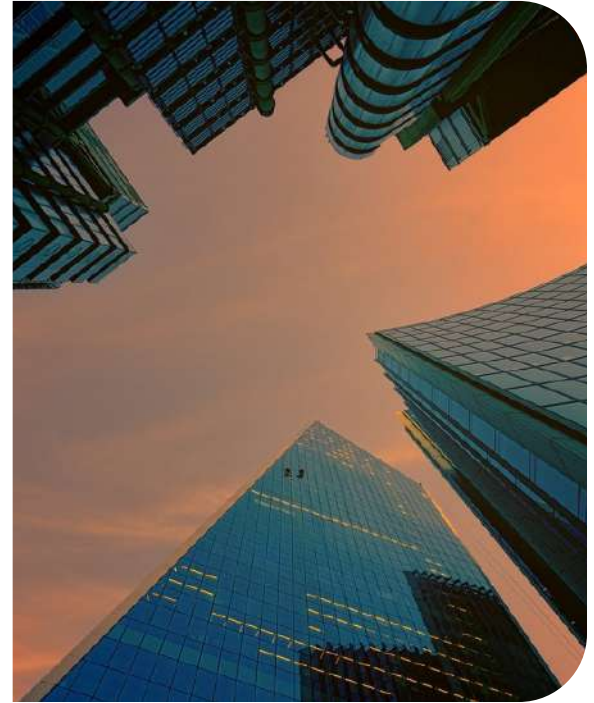
### RÉSULTATS 2022

28,09 kgCO2e/m<sup>2</sup> \*

= par rapport à 2021

**Indicateur :** Émissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO2e/m<sup>2</sup>.an)

Le calcul de cet indicateur est réalisé à partir des ressources et des consommations énergétiques. Il tient compte des consommations d'énergie tous fluides, tout fluide, tout usage, et tout lieu confondu. Les facteurs d'émissions utilisés sont ceux communiqués par les fournisseurs d'énergie ou par défaut ceux de l'ADEME sur les scopes 1&2.



(\*) Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques estimées, soit à partir de certificats de performance énergétique, soit à partir des consommations de 2019.



### LABELS ET CERTIFICATIONS

### RÉSULTATS 2022

79 %

↗ + 53 points de pourcentage  
par rapport à 2021

**Indicateur :** Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications ou labels

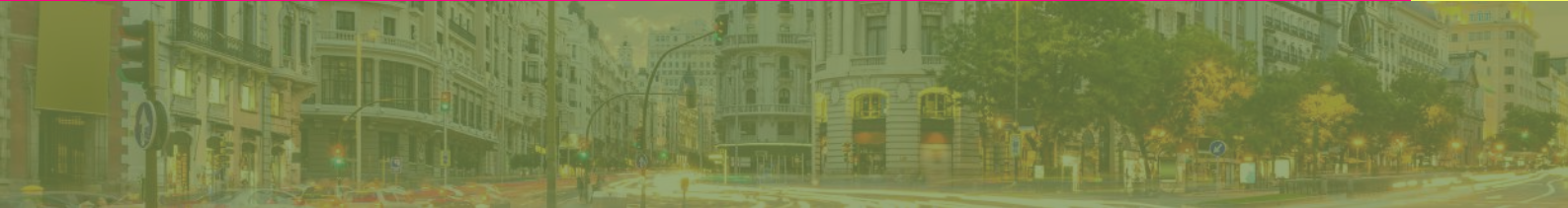
Les certifications et labels acceptés dans le cadre de cet indicateur sont les labels d'exploitation (HQE Exploitation, BREEAM-in-Use, LEED-EB, DGNB-in-Use, ISO 14001, ISO 50001) et de construction (HQE, BREEAM, LEED, DGNB).

#### Exemples d'actions engagées

- Obtention d'un label BREEAM in use good sur l'un de nos actifs

Cet indicateur montre une surperformance par rapport au référentiel publié par le Green Building Council Espana en 2021.





**BIODIVERSITÉ**

**RÉSULTATS 2022**

0 %

= par rapport à 2021



**Indicateur :** Part des actifs ayant mis en place des mesures de préservation / promotion de la biodiversité

La SCPI Elialys s'efforce de déployer sur ses actifs des mesures de préservation de la biodiversité locale en lien avec les bonnes pratiques ou des recommandations d'experts (écologues ou associations).



**SANTÉ, SÉCURITÉ ET CONFORT DES OCCUPANTS**

**RÉSULTATS 2022**

100 %

= par rapport à 2021

**Indicateur :** Part des actifs ayant mis en place des initiatives visant à améliorer le confort des occupants du bâtiment

La SCPI Elialys s'efforce de déployer sur ses actifs des mesures de promotion du confort et de la santé des occupants, comme le suivi de la qualité de l'air intérieur, l'amélioration de la luminosité, la mise à disposition de salles de pause, etc.

**Exemples d'actions engagées**

- Réalisation de mesures de la qualité de l'air intérieur en 2022
- Les actifs offrent des espaces de repos et confort comme des espaces extérieurs aménagés

# RAPPORT ISR ELIALYS 2022

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



### MOBILITÉ DURABLE ET MULTIMODALE

#### RÉSULTATS 2022

100 %

+ 53 points de pourcentage  
par rapport à 2021

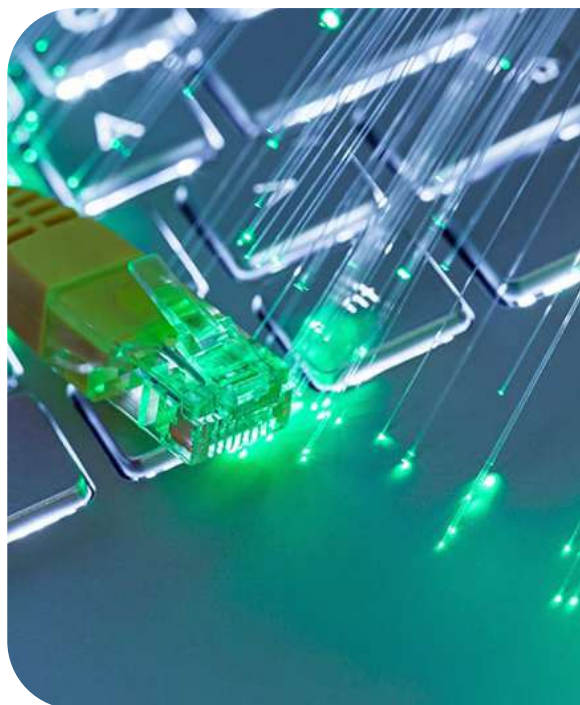
**Indicateur :** Part des actifs favorisant la mobilité alternative et douce

Une grande part des actifs est situé à proximité d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Des bornes sont installées à l'initiative des propriétaires ou à la demande des locataires.

Pour les cyclistes, des parkings sécurisés peuvent être mis à disposition ainsi que des vestiaires et espaces de douches.

#### Exemples d'actions engagées

- Installation de parkings à vélos sécurisés



### CONNECTIVITÉ

#### RÉSULTATS 2022

100 %

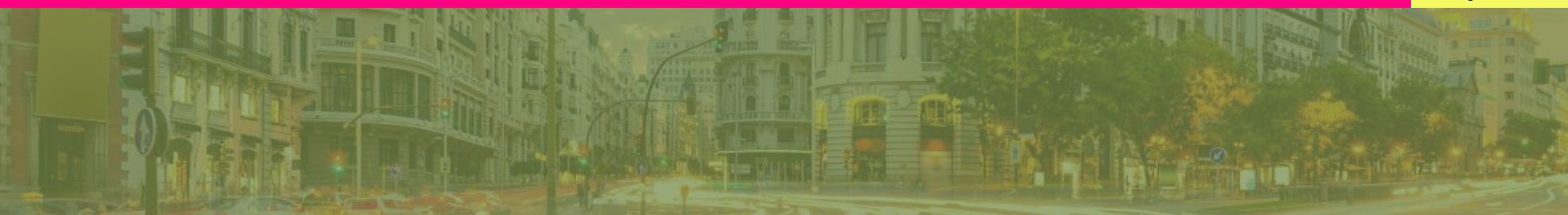
= par rapport à 2021

**Indicateur :** Part des actifs équipée de la fibre optique et/ou du WIFI

Certains des immeubles sont équipés de fibre optique qui garantit un accès à internet efficace. Le wifi est parfois disponible dans les parties communes des immeubles, à disposition des visiteurs et occupants.

Cet indicateur témoigne d'une surperformance par rapport au taux de disponibilité de la fibre optique en Espagne d'après les données de Stratista.



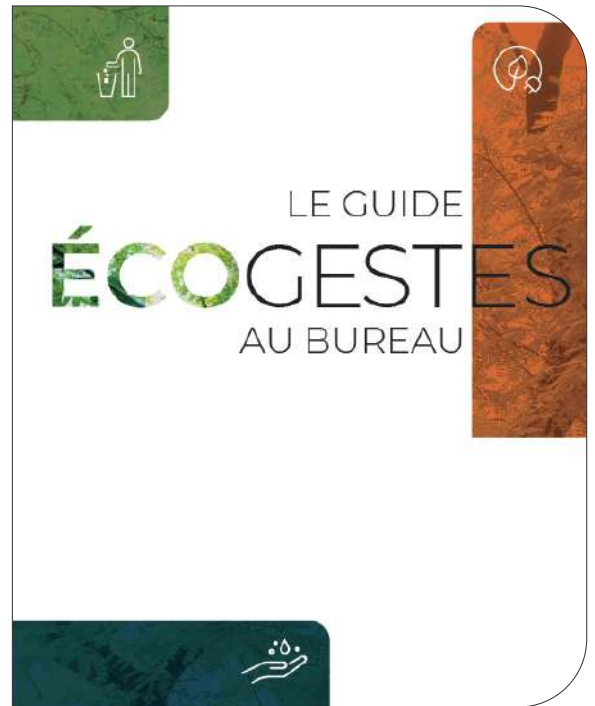


**DIALOGUE ET SENSIBILISATION DES LOCATAIRES**

**RÉSULTATS 2022**

0 %

= par rapport à 2021



**Indicateur :** Part des actifs dont les locataires sont sensibilisés aux enjeux ESG

Des actions d'échanges entre les locataires et le bailleur sont organisées tel que des comités verts et des webinaires. Ces initiatives permettent de sensibiliser les locataires à la maîtrise de leur impact et des consommations énergétiques.



**ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES DE SERVICE**

**RÉSULTATS 2022**

0 %

= par rapport à 2021

**Indicateur :** Part des contrats prestataires incluant des clauses ESG

Les prestataires intervenant sur les actifs sont parties prenantes de l'atteinte des objectifs E, S et G par la SCPI Elialys.



# RAPPORT ISR ELIALYS 2022

## PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE

Le label ISR a pour objectif de garantir la transparence des données communiquées aux associés. Pour être conforme aux prescriptions du labellisateur, la société de gestion doit présenter l'évaluation ESG des 5 actifs les plus performants en termes d'ESG, 5 actifs les moins performants et 5 actifs les plus importants en valeur. Le fonds Elialys est composé de moins de 15 actifs, une telle catégorisation s'avère donc impossible. Nous vous présentons dès lors l'intégralité des actifs disposant d'une évaluation ESG sur la base d'une année complète d'exploitation. Les actifs acquis au cours de l'année 2022 feront donc l'objet du rapport de 2023.





## GOBELAS 35

L'immeuble se situe dans le quartier de La Florida, dans le nord-ouest de Madrid, considéré comme l'un des trois pôles de bureaux principaux de la région. La Florida est située à seulement 13 km du centre-ville. La présence de sociétés internationales et d'un secteur résidentiel haut de gamme bien établi permet au quartier La Florida de bénéficier d'une bonne notoriété.



Le score ESG de cet actif a progressé de près de 23 points de pourcentage en un an. 75 % des actions planifiées en 2021 ont d'ores et déjà été accomplies ou sont en cours de réalisation.

### FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Calle Gobelas 35, 28023 Madrid  
**Acquisition :** 2020  
**Surface :** 6 444 m<sup>2</sup>  
**Construction :** 1989  
**Valeur d'acquisition hors droit :** 15 500 000 €  
**Typologie :** Bureaux

### NOTE ESG 2022

**38 / 100**

E : 56 / 100

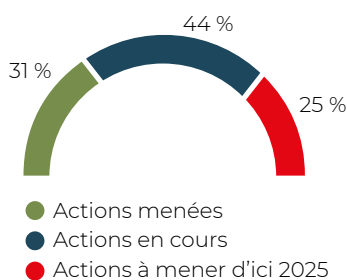
S : 40 / 100

G : 0 / 100

### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



### LES ACTIONS



#### Principales actions menées :

- Installation d'un parking à vélos
- Certification BREEAM

#### Principales actions planifiées :

- Remplacement du système de chauffage
- Diffusion d'un guide éco-gestes aux locataires

### INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	154,96	154,96
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	33,72	33,72
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✗
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✗	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✗





## ATENAS

Situé dans le centre d'affaires du Citypark Cornellà, dans le Sud-Ouest de Barcelone, l'immeuble Atenas bénéficie d'une localisation attractive, proche de l'aéroport, du centre-ville et à 10 minutes à pied du métro. Tout près du « World Trade Center » de Barcelone « WTCB », où se trouvent de nombreuses sociétés internationales, cet immeuble de bureaux profite d'un emplacement privilégié.



Le score ESG de cet actif a progressé de près de 14 points de pourcentage en un an. La moitié des actions planifiées en 2021 sont d'ores et déjà réalisées ou en cours de réalisation.

### FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Carretera de Hospitalet 147-149, 8940 Cornellà de Llobregat, Barcelone

**Acquisition :** 2020

**Surface :** 1 908 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1994

**Valeur d'acquisition hors droit :** 3 600 000 €

**Typologie :** Bureaux

### NOTE ESG 2022

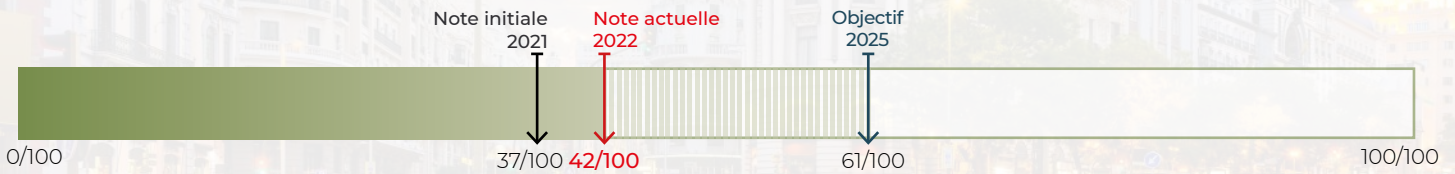
**42 / 100**

E : 52 / 100

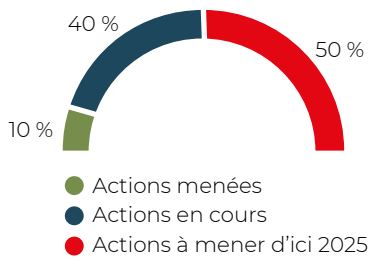
S : 64 / 100

G : 0 / 100

### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



### LES ACTIONS



#### Principale action menée :

- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques

#### Principales actions planifiées :

- Certification environnementale d'exploitation
- Signature de contrats de Facility Management incluant des clauses ESG

### INDICATEURS

Indicateur	2021
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	133,58
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	25,38
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	×
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	×
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓
Sensibilisation des locataires	×
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	×



## BRUSELAS



Situé dans le centre d'affaires du Citypark Cornellà, dans le Sud-Ouest de Barcelone, l'immeuble Brussels bénéficie d'une localisation attractive, proche de l'aéroport, du centre-ville et à 10 minutes à pied du métro. Tout près du « World Trade Center » de Barcelone « WTCB », où se trouvent de nombreuses sociétés internationales, cet immeuble de bureaux profite d'un emplacement privilégié.

Le score ESG de cet actif a progressé de plus de 16 points de pourcentage en un an. La moitié des actions planifiées en 2021 sont d'ores et déjà réalisées ou en cours de réalisation.



### FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Carretera de Hospitalet 147-149, 8940 Cornellà de Llobregat, Barcelone

**Acquisition :** 2020

**Surface :** 1148 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1994

**Valeur d'acquisition hors droit :** 2 486 000 €

**Typologie :** Bureaux

### NOTE ESG 2022

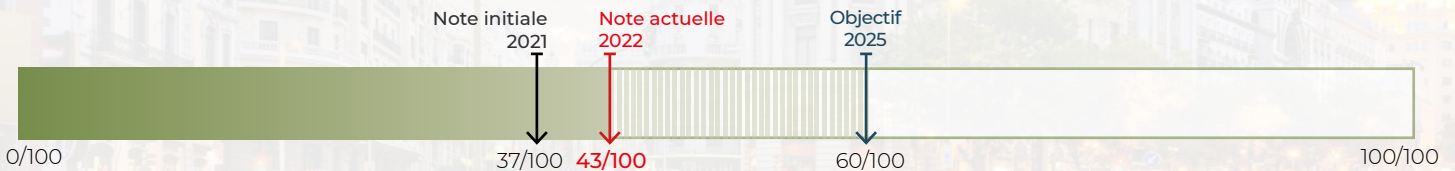
**43 / 100**

E : 54 / 100

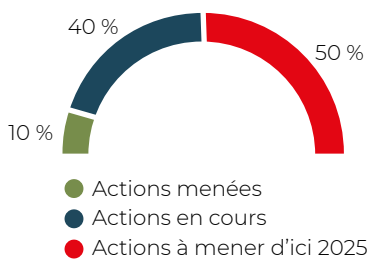
S : 64 / 100

G : 0 / 100

### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



### LES ACTIONS



#### Principale action menée :

- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques

#### Principales actions planifiées :

- Installation d'une ruche ou d'un hôtel à insectes
- Ajout d'annexes ESG dans les baux

### INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	123,60	123,60
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	23,48	23,48
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	×	×
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	×	×
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	×	×
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	×	×



## LONDON

Situé dans le centre d'affaires du Citypark Cornellà, dans le Sud-Ouest de Barcelone, l'immeuble London bénéficie d'une localisation attractive, proche de l'aéroport, du centre-ville et à 10 minutes à pied du métro. Tout près du « World Trade Center » de Barcelone « WTCB », où se trouvent de nombreuses sociétés internationales, cet immeuble de bureaux profite d'un emplacement privilégié.

Le score ESG de cet actif a progressé de près de 16 points de pourcentage en un an. La moitié des actions planifiées en 2021 sont d'ores et déjà réalisées ou en cours de réalisation.



### FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Carretera de Hospitalet 147-149, 8940 Cornellà de Llobregat, Barcelone

**Acquisition :** 2020

**Surface :** 2 490 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1994

**Valeur d'acquisition hors droit :** 4 600 000 €

**Typologie :** Bureaux

### NOTE ESG 2022

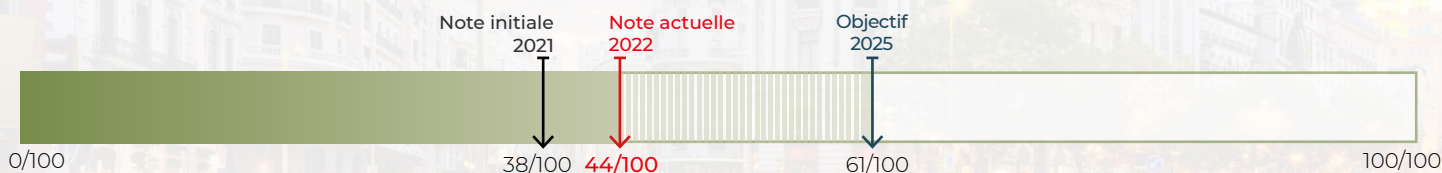
**44 / 100**

E : 56 / 100

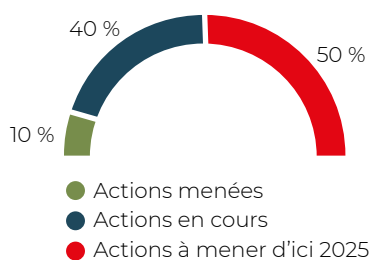
S : 64 / 100

G : 0 / 100

### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



### LES ACTIONS



#### Principale action menée :

- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques

#### Principales actions planifiées :

- Diffusion d'un guide éco-gestes aux locataires
- Souscription d'un contrat de fourniture en électricité renouvelable pour les parties communes

### INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	96,96	96,96
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	18,42	18,42
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	×	×
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	×	×
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	×	×
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	×	×



# RAPPORT ISR ELIALYS 2022

## LEXIQUE

**Approche best-in-class** : L'approche best-in-class consiste à investir dans des actifs qui sont sur-performants dans leur secteur sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

**Approche best-in-progress** : L'approche best-in-progress consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

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

**ESG** : L'ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans les investissements.

**Facteur de conversion de l'énergie primaire en énergie finale** : Ce facteur est un indicateur permettant d'identifier la perte d'énergie entre le moment où elle est produite et le moment de sa consommation. Il s'agit donc du rapport entre l'énergie primaire, potentiellement contenue dans les différentes sources d'énergie, et l'énergie finale, consommée et facturée à l'utilisateur. Ce coefficient permet de connaître la quantité d'énergie totale nécessaire pour obtenir 1 kWh d'énergie finale.

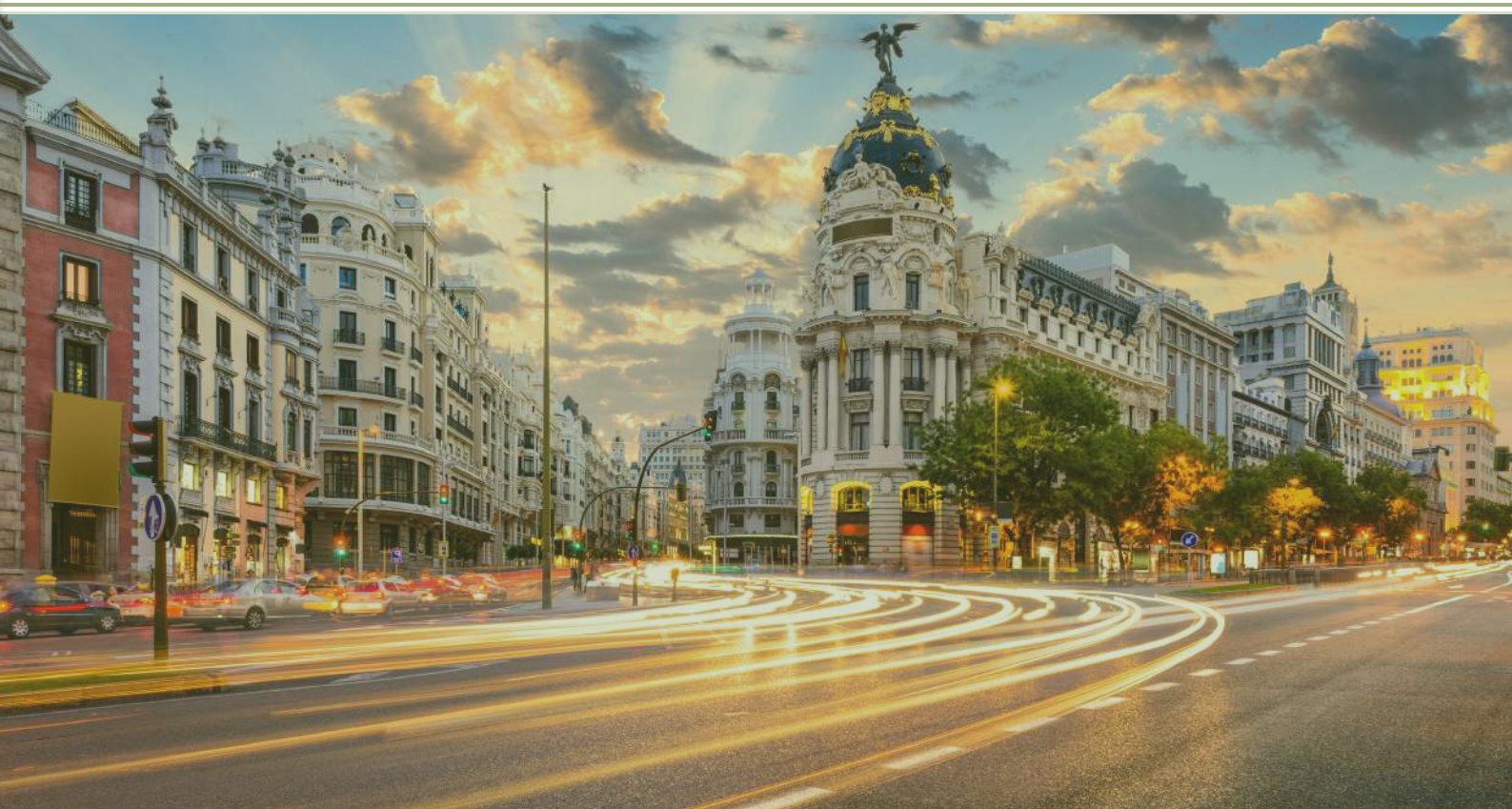
**Fonds** : Un fonds est un organisme de détention collective d'actifs financiers géré par une structure spécialement réglementée et agréée à cet effet : une société de gestion.

**Indicateur** : Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision, élaboré à partir d'un élément mesurable ou appréciable permettant de considérer l'évolution d'un processus par rapport à une référence.

**ISR** : L'Investissement Socialement Responsable consiste à intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à la gestion financière.

**RSE** : La Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) également appelée Responsabilité Sociale des Entreprises est définie par la Commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

**Scopes** : les mots scope 1, scope 2 ou scope 3 sont employés dans le cadre de bilan d'émissions de gaz à effet de serre ou « bilan carbone ». Ils désignent le périmètre au sein duquel sont étudiées les émissions de gaz à effet de serre de l'organisation ou du produit en question, le scope 1 étant le périmètre le plus restreint, le scope 3 le plus large.



# RAPPORT ISR ELIALYS 2022

## DISCLAIMERS

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce rapport ISR ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. Elle vous avise 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 critères ESG sont pris en compte dans ses propres processus d'investissement et de gestion. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis.

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).

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.

Les informations diffusées dans ce rapport ISR 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.

Il est rappelé que les produits d'Advenis REIM comportent un risque de perte en capital, que le montant du capital investi n'est pas garanti et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Nous vous invitons à consulter notre site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) pour obtenir tous les détails et risques afférents à chacun de ces produits.

Les contenus figurant sur ce rapport ISR sont la propriété exclusive d'Advenis REIM. Toute diffusion, en tout ou partie, du contenu de ce rapport ISR sur quelque support ou par tout procédé que ce soit est interdite sans l'accord préalable d'Advenis REIM. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits d'Advenis REIM sont la propriété exclusive de celle-ci et ne peuvent être utilisés sans son accord préalable.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2022 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 et SCI ELIALYS SIM 3 détenues.

### **Évolution du patrimoine**

La SCPI Elialys a acquis deux immeubles au cours de l'exercice 2022.

### **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 2022. 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 2022**

Le résultat de l'exercice s'est établi à 1 931 862 euros soit 53,87 euros par part en jouissance. La SCPI a distribué 1 931 860 euros, soit 53,87 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé après reconstitution sur la prime d'émission est de 55 887 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.

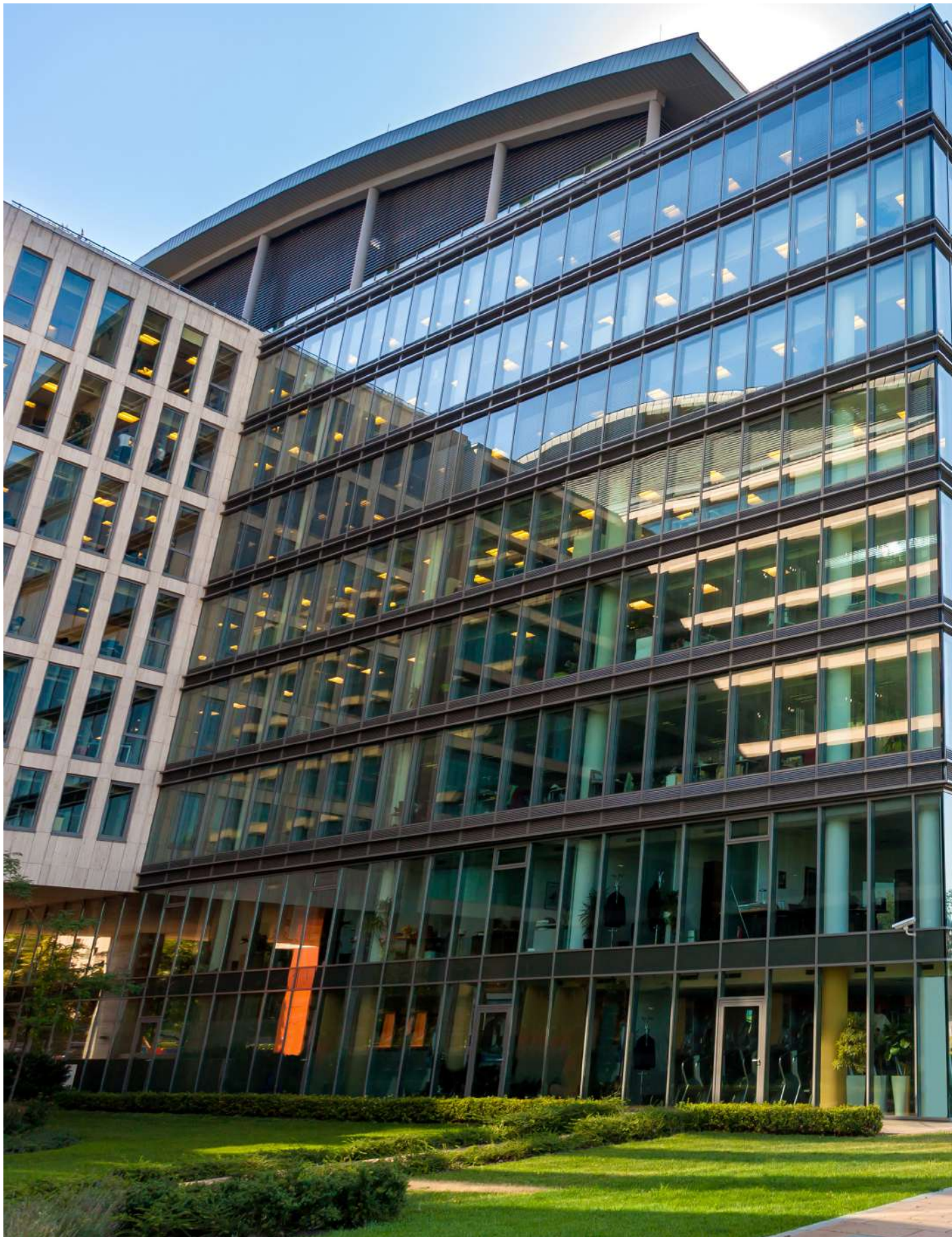
### **Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire**

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





## ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2022

EXERCICE 2021

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives				
Immobilisations en cours				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	3 493 527	1 761 456	1 402 212	2 132 511
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>3 493 527</b>	<b>1 761 456</b>	<b>1 402 212</b>	<b>2 132 511</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				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	39 694 644	39 694 644	17 656 658	17 656 658
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II</b>	<b>39 694 644</b>	<b>39 694 644</b>	<b>17 656 658</b>	<b>17 656 658</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	2 090 284	2 090 284	350 599	350 599
Provisions pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 726 119	3 726 119	10 382 406	10 382 406
<b>TOTAL III</b>	<b>5 816 403</b>	<b>5 816 403</b>	<b>10 733 005</b>	<b>10 733 005</b>



## ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2022

EXERCICE 2021

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-449 862	-449 862	-23 009	-23 009
Dettes diverses	-830 789	-830 789	-335 529	-335 529
<b>TOTAL IV</b>	<b>-1 280 651</b>	<b>-1 280 651</b>	<b>-358 538</b>	<b>-358 538</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>47 723 923</b>		<b>29 433 337</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>45 991 852</b>		<b>30 163 636</b>

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2022	Affectation 2022	Autres mouvements 2022	Situation de clôture 2022
<b>CAPITAL</b>	<b>26 502 400</b>		<b>16 515 200</b>	<b>43 017 600</b>
Capital souscrit	26 502 400		16 515 200	43 017 600
Capital en cours de souscription				
<b>PRIME D'ÉMISSION</b>	<b>2 896 608</b>		<b>1 753 828</b>	<b>4 650 436</b>
Prime d'émission	6 564 672		4 146 926	10 711 598
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions			-21 556	-21 556
Prélèvement sur prime d'émission	-3 668 064		-2 371 542	-6 039 606
<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>34 329</b>	<b>21 559</b>		<b>55 887</b>
Résultat de l'exercice	1158 775	-1158 776	1931 862	1931 862
Acomptes sur distribution	-1158 775	1158 773	-1931 860	-1931 862
<b>TOTAL</b>		<b>-3</b>	<b>2</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>29 433 337</b>	<b>21 556</b>	<b>18 269 030</b>	<b>47 723 923</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT**

<b>PRODUITS (en euros Hors Taxes)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers		
Charges facturées		
Produits participations contrôlées	2 079 764	1 257 810
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2 079 764</b>	<b>1 257 810</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	2 538 582	1 329 126
Autres produits	4	133
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2 538 586</b>	<b>1 329 259</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 618 350</b>	<b>2 587 069</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers		
Dont produits financiers soumis à prélèvement		
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>	<b>4 618 350</b>	<b>2 587 069</b>



CHARGES (en euros Hors Taxes)	31/12/2022	31/12/2021
<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		
SOUS-TOTAL		
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Rémunération de la société de gestion		
Commission de souscription	2 371 542	1 330 266
Frais d'acquisitions	170 761	1 260
Diverses charges d'exploitation	144 184	96 768
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	1	
SOUS-TOTAL	2 686 488	1 428 294
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 686 488</b>	<b>1 428 294</b>
<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>	<b>2 686 488</b>	<b>1 428 294</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET</b>	<b>1 931 862</b>	<b>1 158 775</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2022

### Principes et méthodes comptables

#### ► Évènements principaux de l'exercice

Le montant total de la souscription 2022 est de 20 803 000 €.

Le capital est de 43 017 600 €, la prime d'émission de 10 711 598 €.

Le nombre de parts au 31/12/2022 est de 53 772.

La SCPI Elialys a réalisé un apport en capital de 1 450 474 € 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 630 042 € au profit de la SCI Elialys SIM 3 via une conversion de compte courant en capital.

L'année 2022 est toujours marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

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 2022 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 2022 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 2022.

#### ► 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

Il n'y a pas de terrains et de constructions locatifs au 31 décembre 2022.

Il n'y a pas d'immobilisations en cours au 31 décembre 2022.

### Titres de participations et comptes rattachés

En €	Valeur bilantielle (en €)	Valeur estimée (en €)
Terrains et constructions locatives	0	0
Titres de participation	3 493 527	1 761 456
Compte courant	39 694 644	39 694 644

### Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCI Elialys SIM 1	2 108 220	99,99 %	La SCI Elialys SIM 1 a été créée en 2019
SCI Elialys SIM 2	744 466	99,99 %	La SCI Elialys SIM 2 a été créée en 2020
SCI Elialys SIM 3	640 041	99,99 %	La SCI Elialys SIM 3 a été créée en 2022
SCI Valladolid Victoria	800	80,00 %	La SCI Valladolid Victoria a été créée en 2022

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

Société	Valeur bilantielle des comptes courants 2022 (en €)	Valeur bilantielle des comptes courants 2021 (en €)
SCI Elialys SIM 1	24 216 435	10 918 696
SCI Elialys SIM 2	6 939 957	6 737 962
SCI Elialys SIM 3	7 887 398	0
SCI Valladolid Victoria	-800	0

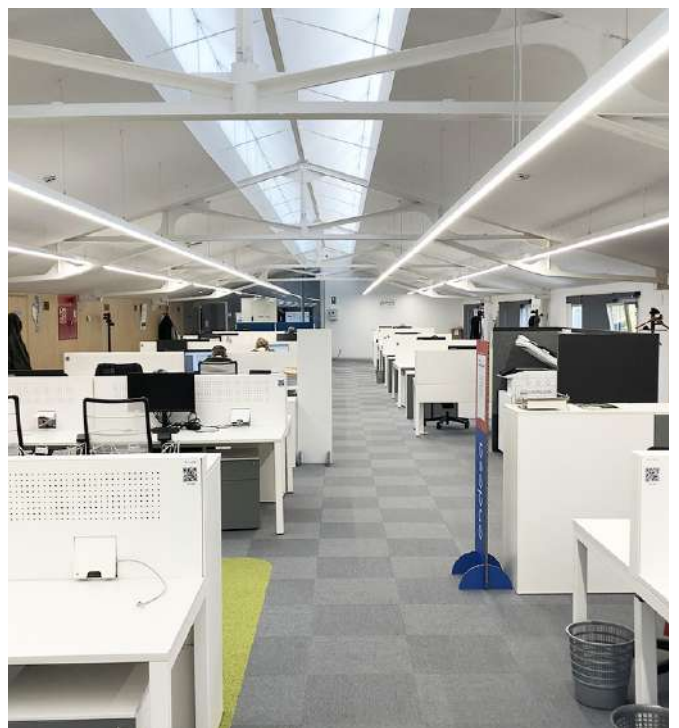
### ► Autres créances

Autres créances	
Dont créances liées aux souscriptions	2 062 000 €
Dont créances fiscales	504 €
Dont autres créances	27 780 €
<b>Total</b>	<b>2 090 284 €</b>

SCPI ELIALYS - RAPPORT ANNUEL 2022



Zaragoza - Joaquín Aznar Molina





► Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 3 726 119 € de disponibilités en banque.

► Capitaux propres

**Souscription des parts**

Le capital social est composé de 53 772 parts de 800 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part (en €)	Total (en €)
Fondateurs	952	800	761 600
Hors fondateurs	52 820	800	42 256 000
<b>TOTAL</b>	<b>53 772</b>	<b>800</b>	<b>43 017 600</b>

**Tableau des capitaux propres**

En euros	N-1	+	-	N
Capital	26 502 400	16 515 200		43 017 600
Primes d'émission	6 564 672	4 146 926		10 711 598
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions		-21 556		-21 556
Prélèvement sur primes d'émission	-3 668 064	-2 371 542		-6 039 606
Report à nouveau	34 329	21 559		55 887
Résultat	1 158 775	1 931 862	1 158 776	1 931 862
Acompte sur distribution	-1 158 775	-1 931 860	-1 158 773	-1 931 862
<b>TOTAL</b>	<b>29 433 337</b>	<b>18 290 589</b>	<b>3</b>	<b>47 723 923</b>

► Dettes

Dettes d'exploitation (en €)	
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	449 729 €
Dont dettes fiscales	133 €
<b>TOTAL</b>	<b>449 862 €</b>

Dettes diverses (en €)	
Dont dettes fournisseurs d'immobilisations	19 998 €
Dont autres dettes	810 791 €
<b>TOTAL</b>	<b>830 789 €</b>

## ► Dettes à l'égard des fournisseurs

	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
Dettes courantes	2021	-				
	2022	482 288	15 102	442 743	24 443	
Dettes litigieuses	2021		1 190		9 999	
	2022	-				
TOTAL	2021	0 €	1 190 €	0 €	9 999 €	-
	2022	482 288 €	15 102 €	442 743 €	24 443 €	-

## ► Prélèvements sur primes d'émission

La prime d'émission en 2022 a été de 4 146 926 € dont 2 393 098 € ont été prélevés.

En €	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2021	2 896 608	
Prime d'émission 2022	4 146 926	
Commission de souscription 2022		2 371 542
Reconstitution report à nouveau - Nouvelles parts créées		21 556
Solde de la prime d'émission à la fin 2022	4 650 436	

## ► Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à : 1 931 862 €.

## ► Etat de l'actif immobilisé

Néant

## Informations relatives au compte de résultat

## ► Produits

Les produits d'exploitation s'élèvent à 4 618 k€. Ils sont composés des intérêts statutaires pour 2 080 k€ et de transfert de charges pour 2 538 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. Aucune charge n'a été constatée en 2022 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 2 372 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 ».

Les commissions d'acquisition facturées par la société de gestion s'élèvent à 167 k€.

Les frais d'acquisition sont composés d'honoraires sur acquisitions pour 3,7 k€.

Les diverses charges d'exploitation, soit 144 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et d'avocats (85,4 k€), de frais dépositaires (26 k€), de services bancaires (9,6 k€) et de frais postaux (9 k€).

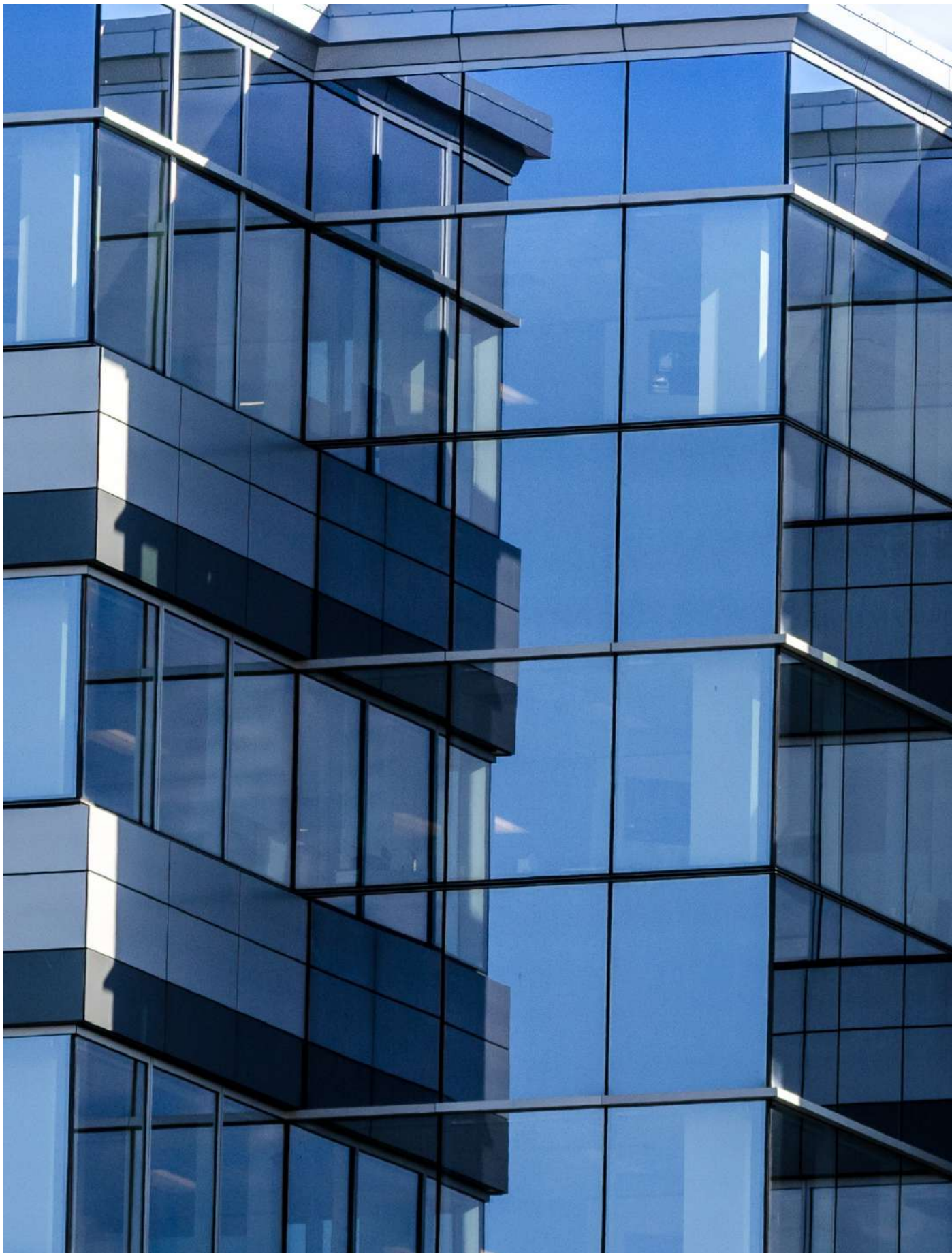
### Transparisation ASPIM

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	-	21 331 250	21 331 250
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	-	3 277 902	3 277 902
Charges non récupérables	-	-	-
Travaux non récupérables et gros entretien	-	931	931
Impact des douteux	-	-	-
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de gestion de la SGP	-	197 484	197 484
Autres charges d'exploitation	144 184	68 241	212 425
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts	-	307 212	307 212
Autres charges financières	-	2 079 764	2 079 764
Produits financiers	2 079 764	-	2 079 764
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	-	148 108	148 108

---

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux associés  
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 2022, 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 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.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 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 05 avril 2023

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 2022)

Aux associés  
**SCPI 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'attachait 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 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 7 887 398 € au 31 décembre 2022.

### 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°-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 2022, votre SCPI a versé à la société de gestion 2 371 542 € 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 immeubles.

Au 31 décembre 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI au titre de cette commission.

- 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.

Au 31 décembre 2022, votre SCPI a versé à la société de gestion 362 040 € TTI au titre de cette commission.

- 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.

Au 31 décembre 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI au titre de cette commission.

#### **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 24 216 435 € au 31 décembre 2022.

#### **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 6 939 957 € au 31 décembre 2022.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

---

# PROJET DES RÉSOLUTIONS



## 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 2022, 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 2022 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 2022 de la manière suivante :

31/12/2022	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	1 931 862	53,87
Report à nouveau N-1	34 328	0,96
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	21 559	0,60
Total à affecter	1 987 749	55,43
Dividende brut	1 931 860	53,87
Dividende net de fiscalité étrangère	1 631 691	45,50
Report à nouveau après affectation	55 887	1,56

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 2022 s'élève à 45,50 €.

**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 :

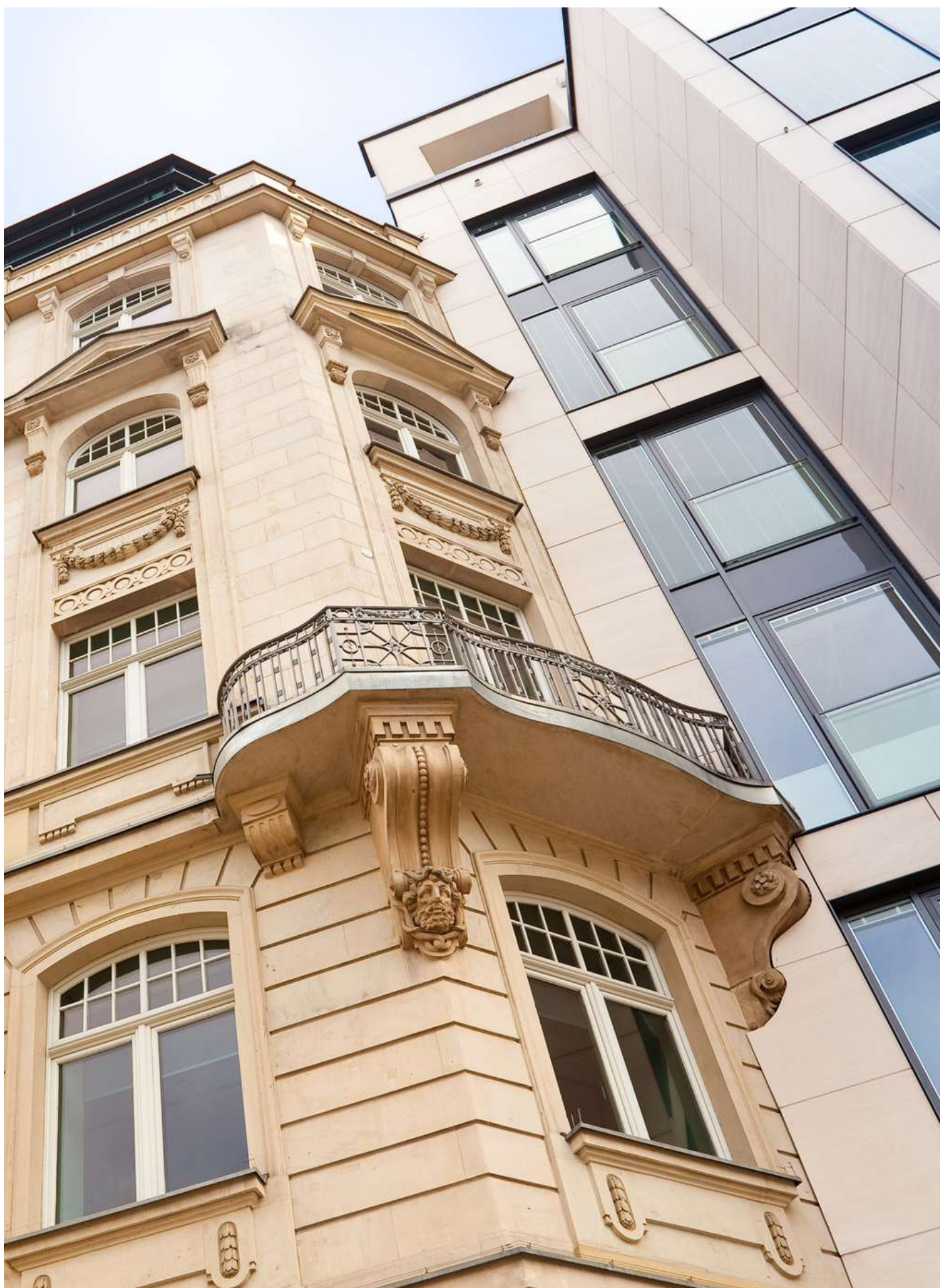
En €	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	47 723 923	887,52
Valeur de réalisation	45 991 853	855,31
Valeur de reconstitution	56 081 004	1 042,94

**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.



---

# 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

Pour une SCPI à capital variable, la capitalisation se calcule en multipliant le nombre de parts de la SCPI par le prix de souscription de la SCPI à une date donnée.

### 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.

### 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.

### 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 leur influence sur le profil de risque du FIA.



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).

### **Ratio dettes et autres engagements selon la méthode 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

### **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 payés 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).







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

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

Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000 €  
RCS Paris 833 409 899  
Visa AMF SCPI Elialys n° 19-08 du 26 avril 2019  
Dépositaire : CACEIS Bank