

# SCPI Elialys



## Diversifiez votre épargne dans l'immobilier d'entreprise en Europe du Sud

Société Civile de  
Placement Immobilier  
à capital variable  
principalement investie  
dans l'immobilier  
d'entreprise.



# SCPI Elialys

## Une solution clé en main

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

**Lancée en Mai 2019**

SOCIÉTÉ DE GESTION

**ADVENIS REIM**

CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

**500 000 000 €**

MAJORITAIREMENT CONSTITUÉE

**d'immobilier tertiaire en Espagne, Italie, Portugal et France**

INVESTISSEMENTS CIBLÉS DANS

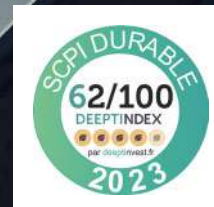
**les grandes métropoles d'Europe du Sud**

INVESTISSEMENT ACCESSIBLE

**à partir de 1 000 €**

SCPI LABELLISÉE

**ISR<sup>1</sup>**



## Qu'est-ce qu'une SCPI d'entreprise ?

Une solution d'épargne adaptée aux différents profils et objectifs des épargnants qui permet d'investir indirectement dans l'immobilier et de déléguer la gestion de l'immobilier à une société de gestion.

## Les atouts de la SCPI Elialys

- Diversifiez votre patrimoine en immobilier d'entreprise et investissez dans les grandes métropoles d'Europe du Sud ;
- Bénéficiez d'un rendement régulier potentiel ;
- Bénéficiez de l'expérience d'une société de gestion de portefeuille avec une forte expertise européenne en matière d'immobilier tertiaire ;
- Choisissez d'investir responsable et durable.



Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion ([www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)), ou directement auprès de votre conseiller.

## Les risques liés à l'investissement en SCPI d'entreprise

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme avec un horizon de placement à 9 ans minimum, dont la liquidité est limitée. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine ;
- Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier ;
- La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts ;
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures ;
- Dispositions fiscales susceptibles d'être modifiées. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

<sup>1</sup> Label décerné par AFNOR Certification. Validité jusqu'au 22/02/2025. SCPI labellisée 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.

Pour en savoir plus sur la méthodologie d'obtention des différents prix obtenus par les SCPI, n'hésitez pas à consulter le site des organisateurs.

## Advenis REIM

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023

PRÈS D' **1,3 Md€**  
DE CAPITALISATION <sup>2</sup>

**19 864**  
ASSOCIÉS

**90**  
IMMEUBLES GÉRÉS

<sup>2</sup> La capitalisation correspond ici au cumul des capitalisations des fonds calculées en multipliant le nombre de parts par le prix des souscriptions du fonds au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Les chiffres peuvent être arrondis.

<sup>3</sup> Revenus non garantis. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.



**Jean-François Chaury**

Directeur Général  
Advenis REIM

## Qui est Advenis REIM ?

Advenis REIM développe et gère une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) dont 10 SCPI fiscales et d'entreprise, orientées sur l'investissement immobilier européen et destinées à une clientèle privée et institutionnelle. Elle se démarque par :

- Une expertise en immobilier ancien résidentiel et en immobilier d'entreprise ;
- Des produits spécialisés et diversifiés ;
- Une opportunité d'investissement dans les grandes métropoles régionales européennes.

**Advenis REIM a pour objectif de proposer des solutions d'épargne immobilière paneuropéenne qui répondent aux attentes patrimoniales des investisseurs privés et institutionnels.**

## Pourquoi investir dans une SCPI d'entreprise d'Advenis REIM ?

En souscrivant des parts de SCPI d'entreprise d'Advenis REIM, vous devenez indirectement copropriétaire immobilier aux côtés d'autres épargnants et bénéficiez :

- D'une connaissance pointue des marchés immobiliers dans lesquels la société de gestion intervient ;
- D'un complément de revenus potentiel versé trimestriellement par la SCPI d'entreprise <sup>3</sup> ;
- De la possibilité d'accéder à des SCPI thématiques privilégiant l'immobilier tertiaire en Allemagne ou en Europe du sud ;
- De risques mutualisés grâce à des investissements dans des biens de nature différente, répartis géographiquement, avec une diversité de locataires ;
- D'une délégation de la gestion locative à des experts.

## Un engagement en faveur de l'immobilier durable

*La bonne tenue du marché immobilier espagnol sur lequel la SCPI Elialys est investie depuis sa création en 2019, confirme l'objectif d'Advenis REIM de proposer des solutions d'épargne immobilière géographiquement diversifiées afin de permettre à nos investisseurs d'allouer leur épargne vers des marchés immobiliers différents. D'un point de vue des performances extra-financières, nous avons obtenu la labellisation ISR de la SCPI Elialys en 2022, ce qui concrétise notre volonté d'agir sur notre portefeuille immobilier pour le rendre plus vertueux sur les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) et ainsi préserver sa valeur sur le long terme.*

# SCPI Elialys

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023

**80 M€**

DE CAPITALISATION

**1 487**

ASSOCIÉS

**5,55 %**

TAUX DE DISTRIBUTION  
BRUT DE FISCALITÉ  
ÉTRANGÈRE <sup>(1)</sup>

# SCPI Elialys



<sup>1</sup> Dont 0,83 % de part de fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé. Du fait de certaines particularités (délais de jouissance, arrondis...), les éléments présentés peuvent se différencier du effectivement perçu. Le taux de distribution annuel de la SCPI est la division du dividende brut, avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N, soit 1 000 €. En 2022, ce taux était de 5,39 % et en 2021, de 5,01 %.

Hypothèse non garantie : la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Une stratégie d'investissement rigoureuse et sélective

- Une localisation attractive au cœur des métropoles d'Europe du Sud ;
- Une cible déterminée : principalement des immeubles tertiaires (bureaux, commerces, hôtels,...) ;
- Des investissements ciblés : actifs immobiliers compris entre 5 et 25 M€ par immeuble. La SCPI sélectionne des biens dont la taille et l'activité des locataires diffèrent pour limiter le risque locatif ;
- Des immeubles modernes nécessitant peu ou pas de travaux d'ampleur (Core+) ;
- Des locataires diversifiés présentant des garanties financières solides ;
- Des baux de longue durée : engagements des locataires ;
- Des biens ancrés dans une démarche de progression environnementale, sociale et de gouvernance : sur 3 ans, la SCPI Elialys s'est engagée à améliorer la notation ESG de son portefeuille de plus de 20 points grâce à la mise en place de plans d'actions sur ses biens.



**Cécile de Rosa**

Directrice du fund Management

## Une solution de diversification immobilière en Europe du Sud

Le positionnement de la SCPI Elialys permet de proposer à nos investisseurs une SCPI dédiée à l'investissement immobilier en Europe du Sud et d'apporter une solution de diversification de leur portefeuille sur le marché ibérique qui bénéficie d'un bon maintien des indicateurs économiques depuis la période post-covid. Grâce à une collecte soutenue sur les derniers trimestres, et face à un marché immobilier tourmenté, la SCPI Elialys a la capacité à saisir des opportunités tout en respectant sa stratégie, ses critères d'investissements tout en recherchant à diversifier son portefeuille tant géographiquement que sectoriellement. Nous restons par conséquent confiants sur le potentiel du marché ibérique et de la SCPI Elialys.

# Le Patrimoine d'Elialys

CHIFFRES AU 31/12/2023

## Répartition géographique

30 %	VALLADOLID
30 %	BARCELONE
23 %	MADRID
17 %	SARAGOSSE

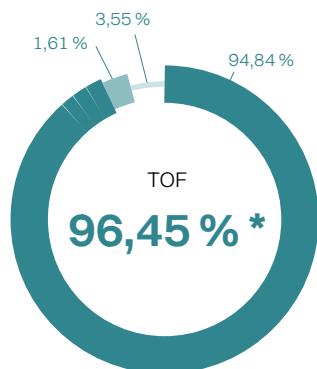


### 7 actifs

EN ESPAGNE

### 26 365 m<sup>2</sup>

DE SURFACE LOCATIVE TOTALE



TOF

- LOCAUX OCCUPÉS : 94,84 %
- LOCAUX OCCUPÉS SOUS FRANCHISE OU MIS À DISPOSITION D'UN FUTUR LOCATAIRE : 1,61 %
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (INTÉGRÉS AU TOF SOUS CONDITIONS) : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RECHERCHE DE LOCATAIRES : 3,55 %

\* Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il est calculé en fonction des loyers. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et 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 loué, pour la période considérée. En 2022, ce taux était de 92,48 %, en 2021 de 87,38 % et en 2020 de 94,34 %.

## Focus sur nos dernières acquisitions phares

### Valladolid

CALLE DUQUE DE LA VICTORIA



VOLUME D'INVESTISSEMENT

**19,5 M€**

SURFACE

**5 092 m<sup>2</sup>**

TYPOLOGIE

**Bureaux**

LOCATAIRE

**BBVA**

### Barcelone

KANTAR



VOLUME D'INVESTISSEMENT

**6,75 M€**

SURFACE

**3 850 m<sup>2</sup>**

TYPOLOGIE

**Bureaux**

LOCATAIRE

**Kantar**

### Madrid

GOBELAS 35



VOLUME D'INVESTISSEMENT

**15,5 M€**

SURFACE

**6 444 m<sup>2</sup>**

TYPOLOGIE

**Bureaux**

LOCATAIRE

**Multi**

## Focus sur la fiscalité

### Une fiscalité compétitive pour les épargnants français :

#### Quel est l'intérêt de bénéficier de potentiels revenus immobiliers de sources étrangères ?

Pour un taux de distribution équivalent entre une SCPI investie uniquement en France et une SCPI investie au sein de l'Europe, le taux de distribution net de fiscalité d'une SCPI investie en Europe est supérieur au taux de distribution net de fiscalité d'une SCPI investie à 100 % en France.

En vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI Elialys vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun de ces pays.

#### Quels sont les 2 grands types d'imposition des revenus immobiliers de source européenne ?

Impôt forfaitaire (exemple du Portugal)	Crédit d'impôt (exemples de l'Espagne ou de l'Italie)
Imposition au lieu de situation des immeubles avec exonération de l'impôt sur le revenu français et prise en compte du revenu pour le Taux Effectif d'Imposition applicable aux autres revenus en France	Imposition au lieu de situation des immeubles avec imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers

#### Des conventions fiscales bilatérales évitent une double imposition et/ou des prélèvements sociaux (en ce compris la CSG et la CRDS).

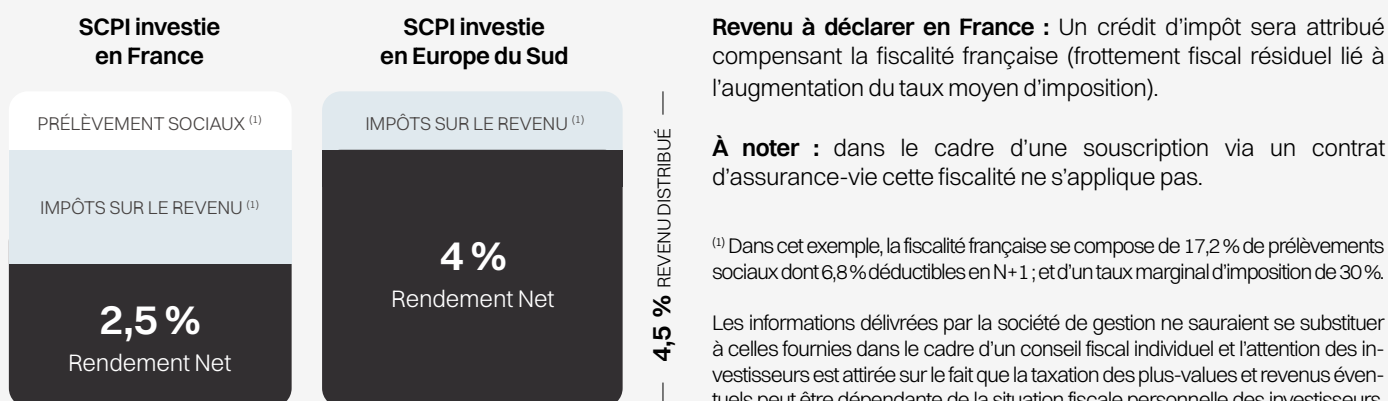
Ces dispositions conventionnelles permettent aux revenus immobiliers de source étrangère de ne pas être soumis aux prélèvements sociaux (en ce compris la CSG et la CRDS) qui représentent ensemble 17,2 %, avant prise en compte de la part déductible de l'IRPP, comme le serait un revenu immobilier de source française chez un investisseur (personne physique) résident de France.

Attention : toutes les conventions fiscales bilatérales ne sont pas rédigées de la même manière et peuvent être amenées à évoluer. Le revenu imposable pouvant augmenter, certains avantages fiscaux peuvent être perdus ou la tranche d'imposition peut évoluer. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.

### Comparaison d'une SCPI investie à 100 % en France et d'une SCPI investie à 100 % en Espagne, Portugal et Italie

Exemple : souscription de 75 000 € par un investisseur personne physique avec un taux marginal d'imposition de 30 % (revenu global 100 000 €, 2 parts fiscales) ; comparatif entre deux SCPI, une investissant en France et une investissant en Espagne, Portugal et Italie, bénéficiant chacune d'un revenu locatif distribué de 4,5 % net de fiscalité étrangère.

L'impôt sur les sociétés espagnol, italien et portugais est déjà payé par la SCPI en amont de la distribution aux associés.



## Avertissements | Facteurs de risques

<b>Durée de placement minimale recommandée</b>	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum.
<b>Modalités de sorties du produit</b>	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.
<b>Diversification des placements</b>	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
<b>Impact de la fiscalité</b>	Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe 4 A et B « de la note d'information » « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne »).
<b>Risque de perte en capital</b>	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.
<b>Risque de marché</b>	Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
<b>Risque locatif</b>	La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
<b>Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier</b>	Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 17 mai 2022 de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la Société de Gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statuaire Celle-ci a fixé à 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties 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.
<b>Risque de liquidité</b>	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.
<b>Risque de change</b>	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
<b>Risque ESG et de durabilité</b>	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). L'analyse ESG réalisée repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées.
<b>Autres risques</b>	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.

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

L'analyse produite appartient à la société de gestion, repose sur des hypothèses et ne constitue pas une promesse. Les informations diffusées 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.



## Conditions de souscription et frais

DEPUIS LE 01/01/2024

**Prix de souscription de la part :** 1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €

**Minimum de souscription :** 1 part

**Entrée en jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois qui suit la réception intégrale des fonds par la société sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme

**Durée de placement minimale recommandée :** 9 ans

**Frais de souscription :** 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse

Elle rémunère :

- les frais de collecte ;
- les frais de recherche des investissements.

**Valeur de retrait de la part :** 886 €

**Frais de gestion annuels :** 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI.

Elle rémunère :

- la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;
- la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

**Frais d'acquisition ou de cession d'actifs :** 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.

**Commissions de cession :**

- Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.
- Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006.



## Contactez-nous

LA DOCUMENTATION RÉGLEMENTAIRE VISÉE PAR L'AMF DE LA SCPI ELIALYS EST DISPONIBLE :

AU SIÈGE SOCIAL D'ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

**52 rue de Bassano, 75008 Paris**

ELLE VOUS SERA ADRESSÉE SUR DEMANDE ÉCRITE.

PAR E-MAIL À L'ADRESSE SUIVANTE :

**contact@advenis.com**

POUR TOUTES DEMANDES, CONTACTEZ NOS CONSEILLERS :

**01 78 09 88 34**

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion ([www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)), ou directement auprès de votre conseiller. Plaquette actualisée le 01/01/2024.



### Advenis REIM

52 RUE DE BASSANO - 75008 PARIS

TÉL. : 01 78 09 88 34

WWW.ADVENIS-REIM.COM

AGRÉMENT AMF N° GP 18000011

N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR01833409899

S.A.S. AU CAPITAL DE 3 561 000,00 €

RCS PARIS N° 833 409 899

### SCPI Elialys

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

52 RUE DE BASSANO - 75008 PARIS

RCS PARIS N° 850 103 391

VISA SCPI N° 19-08 DU 26 AVRIL 2019

NOTICE PUBLIÉE AU BALO LE 26/04/2019

DÉPOSITAIRE : CACEIS BANK



Rendez-vous sur : <https://www.lalabelisr.fr/>  
pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.