



REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT



**ELIALYS**

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE  
SCPI DE MURS D'ENTREPRISES ET DE COMMERCES PRINCIPALEMENT  
INVESTIE EN ESPAGNE, ITALIE, PORTUGAL ET FRANCE

## AVERTISSEMENT FACTEURS DE RISQUES

Les parts de société civile de placement immobilier (ci après « 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.

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.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ELIALYS est une SCPI pouvant recourir à l'endettement :

- à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
- et en tout état de cause, dans la limite d'un montant maximum qui sera fixé par l'Assemblée Générale de telle sorte

qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

De même, il est ici précisé que le rendement potentiel de la SCPI ELIALYS pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra 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'état de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (i) pour les associés personnes physiques qui devraient bénéficier 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 (ii) pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération.

Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit la législation du pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Afin de permettre à la SCPI ELIALYS de réaliser ses premiers investissements, les revenus potentiels, soumis à la décision de l'Assemblée Générale, seront versés annuellement à compter de 2019 et trimestriellement les années suivantes.

## INFORMATIONS SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes :

- le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds,
- la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - la Société de Gestion, ainsi que les Statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois,

et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent,

- l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-11 du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

## ZOOM SUR LA FISCALITÉ :

Quel est l'intérêt de bénéficier de revenus immobiliers de sources étrangères ?\*

*\* Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.*

### Pourquoi investir en Europe ?

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)*

Imposition assujettie 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.

#### CRÉDITS D'IMPÔTS

*(exemple de l'Espagne ou l'Italie)*

Imposition assujettie au lieu de situation des immeubles avec imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français\* correspondant à ces revenus étrangers.

*(\*) Les plus-values de source espagnole ouvrent néanmoins droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt espagnol dans la limite de l'impôt français.*

### POURQUOI INVESTIR DANS UNE SCPI D'ENTREPRISE ?

#### Des revenus complémentaires

Ils sont principalement issus de potentielles recettes locatives. Leur montant est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale et n'est pas garanti.

#### Une mutualisation des risques

Grâce à la diversité des biens acquis, de leur localisation géographique variée et du nombre de locataires présentant des garanties financières solides.

#### Une double expertise Advenis REIM

La réussite d'acquisitions d'immeubles puis leur gestion locative et technique par une présence sur le terrain et une connaissance approfondie des marchés immobiliers.

À noter :

*Rentabilité et rachat des parts non garantis, durée minimale de placement conseillée : 9 ans, Investissement présentant un risque de perte en capital.*

## ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT : L'INNOVATION AU SERVICE DE L'IMMOBILIER

Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM) est une société de gestion agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) qui gère une gamme complète de fonds immobiliers pour compte de tiers via des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI).

Les SCPI gérées sont à vocation fiscale ou de rendement à destination d'une clientèle à la fois privée et institutionnelle. La spécificité d'Advenis REIM : des solutions d'investissement innovantes à haute valeur ajoutée qui la distinguent des gestions traditionnelles.

### Advenis REIM gère 9 SCPI dont :

- Renoyalys 2, 1<sup>ère</sup> SCPI Déficit Foncier créée en 2011,
- Renoyalys Patrimoine, 1<sup>ère</sup> SCPI Monuments Historiques créée en 2016,
- Eurovalys, 1<sup>ère</sup> SCPI principalement investie en Allemagne depuis 2015.

## CHIFFRES-CLÉS



**375**

Millions d'euros  
de capitalisation



**6 863**

associés porteurs  
de parts



**7** SCPI Fiscales  
+ **2** SCPI  
d'entreprise



**86 000** M<sup>2</sup>  
surface locative  
de bureaux



**177**  
locataires  
résidentiels



**56**  
immeubles  
en portefeuille

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT D'ADVENIS REIM

### ADVENIS REIM : UNE EXPERTISE UNIQUE EN IMMOBILIER TERTIAIRE

Advenis REIM a fait le choix de l'immobilier tertiaire comme l'un de ses axes de développement. Cette stratégie repose sur une vision de croissance à long terme et une sélection rigoureuse des biens immobiliers pour leur qualité et leur situation géographique.

### UNE STRATÉGIE DURABLE

Advenis REIM investit pour ses SCPI de rendement, dans des immeubles récents ou reconfigurés bénéficiant d'un emplacement « core », au cœur de villes majeures ou de capitales régionales afin de garantir l'attractivité durable des biens. Cette démarche qualitative se traduit également par une optimisation de nos critères de sélection autour de trois éléments-clés :

- Des locataires « prime » offrant un risque d'impayé très faible,
- Des bâtiments éco-responsables qui respectent les normes environnementales, notamment avec une faible consommation de CO<sub>2</sub>,
- Des engagements à long terme de la part des locataires avec des baux fermes.

## ADVENIS REIM, UNE AMBITION EUROPÉENNE

Après la création d'Eurovalys en 2015, 1<sup>ère</sup> SCPI d'entreprise principalement investie en Allemagne, Advenis REIM concrétise sa stratégie tertiaire internationale avec la SCPI Elialys tournée vers les pays du Sud de l'Europe.



### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI ELIALYS

- Une recherche d'investissements ciblée principalement en France, en Espagne, au Portugal et en Italie au sein des capitales et/ou au cœur des grandes métropoles régionales.
- Un marché offrant des opportunités avec plus de 50 Mds € de transactions de bureaux en 2018 et un marché locatif profond.
  - Une étude approfondie sur la solidité financière des locataires en amont de chaque investissement,
  - Une priorité d'investissement sur les bâtiments éco-responsables qui respectent les normes environnementales en vigueur.



## DES MARCHÉS DE DIVERSIFICATION ET D'OPPORTUNITÉS

### UNE DEMANDE EN BUREAUX ACCRUE

Une reprise économique des pays d'Europe du sud et une demande de bureaux en location qui augmente de façon significative.

### UNE PROFONDEUR DU MARCHÉ

Les marchés cumulés de la France, l'Espagne, le Portugal et l'Italie représentent en volume d'investissement en immobilier d'entreprise de plus de 50 Mds €.

### DES LOYERS EN PROGRESSION

La forte demande de bureaux en Europe conjuguée à une offre insuffisante entraîne une pression sur les loyers.

### DES RENDEMENTS ATTRACTIFS

Les métropoles régionales ainsi que les capitales du Sud de l'Europe peuvent permettre d'investir avec des taux plus attractifs pour une même catégorie de biens.

Source : MSCI Real Estate Global market 2018

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

<b>SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
<b>CARACTÉRISTIQUES</b>	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital statutaire fixé à 50 M€
<b>VISA AMF SCPI</b>	Visa SCPI N°19-08
<b>COMMERCIALISATION</b>	Appel public à l'épargne à partir du 15/05/2019
<b>MINIMUM DE SOUSCRIPTION</b>	1 part
<b>PRIX MINIMUM DE LA PART</b>	1000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
<b>FRAIS DE SOUSCRIPTION</b>	11,4 % TTI
<b>FRAIS DE GESTION ANNUELS</b>	12 % TTI du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
<b>RETRAIT</b>	Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds
<b>DURÉE DE PLACEMENT</b>	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum
<b>JOUISSANCE DES PARTS DE SOUSCRIPTION</b>	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société
<b>EXPERT EXTERNE EN EVALUATION</b>	BNP Paribas Real Estate Valuation France
<b>DISTRIBUTION DES DIVIDENDES</b>	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes

La documentation contractuelle à caractère publicitaire doit être remise gratuitement, préalablement à toute souscription, conformément aux textes applicables. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n° 19-08 du 26/04/2019. Tous les risques afférents au placement dans une SCPI sont décrits dans les documents réglementaires visés par l'AMF.

Advenis Real Estate Investment Management - Siège social : 52, rue de Bassano, 75008 Paris. S.A.S au capital de 3 561 000 € - R.C.S. Paris 833 409 899. Les associés de la SCPI Elialys ont également accès à la documentation contractuelle sur simple demande auprès d'Advenis Real Estate Investment Management ou sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)