

Bulletin trimestriel d'information n°4 - 1^{er} Trimestre 2020

ÉDITORIAL

Chers associés,

L'année 2020 a bien démarré pour la SCPI Elialys avec la concrétisation du premier investissement pour 15,5 m€ (hors droits) à Madrid en Espagne.

Dans un premier temps, nos efforts de recherche d'investissements se sont portés sur l'Espagne et particulièrement à Madrid car la reprise économique a été très importante et régulière depuis la crise de 2008. En parallèle, le marché immobilier de bureaux à Madrid s'est très bien comporté depuis quelques années avec un taux de vacance passant de 16 % en 2014 à environ 8 % en 2019. Le niveau d'investissement en bureaux en 2019 s'est situé à 4 Mds dont 2 Mds uniquement à Madrid, ce qui démontre l'attractivité de la capitale espagnole.

Les premiers résultats financiers nous permettent de distribuer un acompte sur dividende de 6 € par part pour les détenteurs en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2020.

Pour le premier trimestre 2020, la collecte s'est cantonnée en déjà d'1 million d'euro car de nombreux investisseurs étaient en attente du premier investissement, ce qui est fait depuis ce trimestre.

La crise du Covid-19 que nous traversons actuellement vient bien évidemment jeter un flou sur nos perspectives pour les prochains mois de l'année. L'Espagne, comme ses voisins européens, est impactée par le virus et a mis en place des dispositifs de confinement qui viendront sans doute altérer les perspectives de croissance économique. Bien entendu, cette situation va avoir un impact sur la SCPI Elialys notamment avec un ralentissement prévisible de la collecte sur l'exercice 2020 et par voie de conséquence sur le rythme de nos investissements. Par ailleurs, il est encore prématuré de mesurer les impacts liés aux revenus futurs et à la valorisation des parts sur l'exercice 2020.

A ce jour, nous restons très vigilants sur l'évolution de la situation et pensons que grâce à nos critères d'investissement rigoureux notamment sur la qualité de nos locataires, les risques demeurent limités pour la SCPI Elialys, même dans ce contexte très difficile.

John Hewitt

Gérant de la SCPI Elialys



FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique : SCPI à capital variable

RCS : Paris n° 850 103 391

Visa AMF SCPI Elialys : n° 19-08 du 26 avril 2019

Date d'ouverture au public : 15 mai 2019

Capital social maximum : 50 000 000 €

Société de gestion : Advenis Real Estate

Investment Management

Agrément AMF : GP 18000011 en date du 29 juin 2018

CHIFFRES CLÉS

Au 31/03/2020

Prix de souscription : 1 000€/part

Valeur de retrait : 886€/part

AU 31/12/2019

Valeur de réalisation : 887,99 €/part*

Valeur de reconstitution: 1 002,24 €/part*

Valeur indicative IFI: 0 €/part

* Sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale annuelle

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Souscriptions du trimestre (nbr de parts)	129	11 381	3 343	772
Retraits du trimestre	0	0	0	0
Nombre de parts fin de trimestre	1 081	12 462	15 805	16 577
Associés fin de trimestre	35	88	165	200
Capitalisation fin de trimestre	1 081 k€	12 M€	16 M€	17 M€
Capital social fin de trimestre	865 k€	10 M€	13 M€	14 M€

DISTRIBUTION PAR PART

	1T 2020
Dividende après impôts*	6 €
Rendement net de fiscalité espagnole**	0,6 %

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

**calculé sur un prix de part à 1000

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PATRIMOINE



Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI.

Il est calculé en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (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 par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Lors du premier trimestre 2020, la SCPI ELIALYS a acquis un immeuble de bureaux à Madrid pour un montant de 15,5 M€ hors droits. La zone de La Florida, située au nord-ouest de Madrid en bordure de l'autoroute A6 madrilène, est une zone tertiaire et résidentielle de standing.



MADRID

L'actif consiste en un immeuble indépendant à usage de bureaux d'une surface locative totale de 6 444 m² et 189 parkings situés. L'immeuble a été construit en 1989 et comprend un rez-de-chaussée et 2 étages.

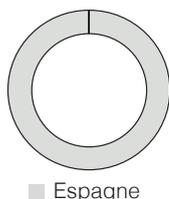


L'occupation actuelle est de 92 % loué à 3 sociétés pour un loyer de 752 K€ Hors Taxes et Hors Charges (HT HC). La durée moyenne des baux est de 5,3 ans et le taux de rendement immobilier de la première année est de 5,56 %.

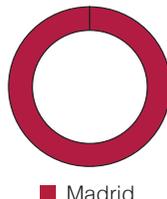
- General Electric Healthcare
- General Electric Capital Funding (devenu Genpact au cours du trimestre)
- General Electric Energy

Pays	Ville	Adresse	Date de construction	Surface locative	Parkings	Taux d'occupation	Locataires principaux
Espagne	Madrid	Calle Gobelás	1989	6 444 m ²	189	92 %	General Electric Healthcare

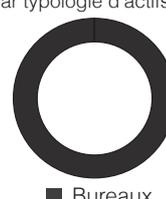
Répartition du patrimoine par pays (m²)



Répartition du patrimoine par ville (m²)



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs (m²)



ASSET MANAGEMENT

L'immeuble est en cours de rénovation de surfaces avec l'agrandissement de la cuisine et de la salle de sport. Les travaux devraient être finis au cours du deuxième trimestre de l'année 2020. Ce projet permettra aux employés de profiter des services adaptés à leurs besoins.

Une surface de 1 058 m² sera libérée par General Electric Healthcare à partir de Janvier 2021. L'équipe d'Elialys est d'ores et déjà en contact avec un candidat locataire appartenant à un grand groupe international offrant des garanties financières solides qui a exprimé son intérêt pour cette surface.

Nous étudions avec grand intérêt pour les années à venir, des projets d'amélioration du bâtiment, comme la végétalisation d'une partie de la façade ou l'installation de panneaux solaires sur le toit, qui permettraient de réduire l'empreinte carbone et la consommation énergétique de l'immeuble, et ainsi donner plus de confort à nos locataires.

ANALYSE DU MARCHÉ

ESPAGNE INVESTISSEMENT 2019

Le volume global investi en actifs de bureaux en Espagne en 2019, meilleure année enregistrée depuis 2007, a augmenté de 55 % par rapport à 2018.

MARCHÉ LOCATIF MADRID ET BARCELONE

À Madrid et Barcelone, fin 2019, les perspectives de l'année 2020 restaient très positives avec 550 000 m² d'absorption d'espaces de bureaux à Madrid et 350 000 m² pour la ville de Barcelone. En ce qui concerne le premier trimestre de l'année 2020, la demande placée à Madrid s'élevait à 83 225 m², soit une diminution de 42 % par rapport au même trimestre de l'année 2019.

Depuis la crise du COVID-19 et son impact sur le marché, les experts prévoient une diminution de la demande en 2020 avec une absorption de 350 000 m² et 250 000 m² respectivement, ainsi qu'un meilleur appétit pour les immeubles de catégories A à B+.

Il n'est pas prévu de baisse de loyer à court terme, mais une augmentation du pouvoir de négociation des usagers concernant les mesures d'accompagnement.

Le taux de vacance du 1^{er} trimestre 2020, d'environ 8 %, n'a pas évolué.

MARCHÉ INVESTISSEMENT MADRID ET BARCELONE

Le marché de l'investissement ne prévoit pas forcément une baisse de la valeur du capital (capital value) en 2020, mais une plus grande flexibilité de la part de propriétaires concernant les garanties locatives.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Dans le contexte de la crise du Covid-19, le lieu où il est prévu que l'assemblée se tienne étant visé par une mesure administrative limitant ou interdisant les rassemblements de personnes pour des motifs sanitaires, cela va entraîner l'organisation de la réunion à « huis clos ». Ainsi, l'assemblée aura lieu sans que les associés de la SCPI Elialys n'assistent à la séance en y étant présents physiquement. Les membres de l'assemblée participeront et voteront selon les autres modalités prévues par la loi à savoir le vote par correspondance ou la procuration. Les modalités de tenue de l'assemblée générale encadrées par les décrets n°2020-321 et 2020-418 vous seront précisées dans le courrier de convocation.

INFORMATIONS AUX ASSOCIÉS

L'AMF, par une instruction de février 2019, a donné la possibilité aux sociétés de gestion de SCPI de ne réaliser que deux bulletins semestriels et non plus quatre bulletins trimestriels. La société de gestion Advenis REIM a décidé de poursuivre sa communication trimestrielle pour la SCPI Elialys afin d'informer plus régulièrement ses associés de ses évolutions de la SCPI Elialys.

Pour information, tous les bulletins ainsi que les rapports annuels des SCPI gérées par Advenis REIM sont disponibles sur son site Advenis REIM : www.advenis-reim.com, rubrique «Documentation SCPI».

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital statutaire maximal fixé à 50M€
Visa AMF SCPI	Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019
Commercialisation	Appel public à l'épargne à partir du 15 mai 2019
Minimum de souscription	1 part
Prix minimum de la part	1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
Frais de souscription	11,4 % TTI
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
Retrait	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.
Durée de placement	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum
Jouissance des parts de souscription	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société
Expert Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Commissaire aux Comptes	PWC - PriceWaterhouseCoopers
Distribution des dividendes	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale l'année suivante.

INFORMATIONS

Facteurs 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. 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. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ELIALYS est une SCPI pouvant recourir à l'endettement. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Conditions de cession

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.

Fiscalité

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).

Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a la possibilité de demander soit, le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante, soit demander la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts ou enfin de demander la cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et du Document d'Information Clé (DIC)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SCPI Elialys

52 rue Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n° 850 103 391
Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019

Dépositaire : CACEIS Bank
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com

Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris 833 409 899