

Bulletin semestriel d'information n°5 - 1^{er} semestre 2020

Période de validité du 1^{er} Juillet - 31 Décembre 2020

ÉDITORIAL

Chers associés,

En raison de la crise sanitaire sans précédent que nous vivons actuellement, nous avons connu un premier semestre 2020 plein de contrastes avec un premier trimestre très positif en termes de perspectives du marché immobilier européen et de collecte des SCPI et un second trimestre très perturbé faisant place à beaucoup d'incertitudes.

Sur le plan de la collecte, la SCPI Elialys n'a pas profité de l'effet booster de la première acquisition réalisée au premier trimestre à Madrid et a subi le ralentissement général de la collecte des SCPI au second trimestre. La collecte s'est établie à 1,6 millions d'euros sur le premier semestre 2020. En parallèle, nous constatons une décollecte nulle compte tenu du contexte, ce qui démontre la résilience du modèle des SCPI et notamment la confiance des investisseurs envers les SCPI pour répondre à leurs objectifs sur le long terme. La capitalisation se situe par conséquent à 17,4 millions d'euros à fin juin 2020.

Les revenus locatifs de l'investissement de Madrid perçus sur le second trimestre 2020, nous permettent de distribuer un rendement de 1 %, soit 10 € par part en pleine jouissance, en progression de 66,7 % par rapport au premier trimestre et en ligne avec nos objectifs de distribution sur 1 année glissante. Compte tenu de la date de création de la SCPI Elialys et de la récente constitution du parc immobilier, nous n'avons pas eu à gérer à ce jour de négociations avec nos locataires.

La gestion de la crise sanitaire en Espagne a été très pénalisante pour la population et les estimations des économistes sont assez dures en termes d'impact pour l'économie espagnole pour 2020. Le marché de l'investissement, après quelques mois atones, est de nouveau actif et nous sommes particulièrement attentifs à la qualité des dossiers d'investissements que nous recevons, notamment sur la solidité financière des locataires.

Nous envisageons le second semestre avec confiance et prudence, d'une part en étant très vigilants sur les impacts de la résurgence d'une deuxième vague de la COVID 19 en Europe et d'autre part, sur la capacité de retournement des pays d'Europe du Sud, comme déjà démontrée par le passé, et sur le fait de pouvoir saisir des opportunités d'investissement, qui ne manqueront pas d'arriver, comme durant chaque crise économique.

John Hewitt

Gérant de la SCPI Elialys



FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique : SCPI d'entreprise 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 statutaire : 50 000 000 €
Société de gestion : Advenis Real Estate Investment Management
Agrément AMF : GP 18000011 en date du 29 juin 2018

CHIFFRES CLÉS

Au 30/06/2020

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1S 2019	2S 2019	1S 2020	Variation sur 2020
Souscriptions du semestre (nbr de parts)	1 081	14 724	1 629	+ 1 629
Retraits du semestre (nbr de parts)	0	0	0	0
Nombre de parts fin de semestre	1 081	15 805	17 434	+ 1 629
Associés fin de semestre	88	165	221	+ 56
Capitalisation fin de semestre	1 M€	16 M€	17 M€	+ 1,6 M€
Capital social fin de semestre	865 k€	13 M€	14 M€	+ 1,3 M€

DISTRIBUTION PAR PART

	1T 2020	2T 2020
Dividendes après impôts*	6 €	10 €
RENDEMENT NET DE FISCALITÉ ESPAGNOLE**	0,6 %	1,00 %

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

** calculé sur un prix de part à 1 000 €

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.

*Walt (Weighted Average Lease Term) désigne la durée restant des baux.

ACQUISITION DU SEMESTRE

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

ASSET MANAGEMENT

Les travaux de rénovation des surfaces arrivent à leur fin. Malgré le confinement, les surfaces bureaux occupées par GE Healthcare ont été rénovées et repensées pour le confort au travail et le bien être des employés. Concernant la salle de sport et la cantine, elles sont en cours de travaux, avec une date de livraison estimée pour fin septembre.

Le projet de relocation de la surface au première étage qui sera libérée début 2021 est en cours de négociation avec une société qui avait exprimée son intérêt pour cette surface en début d'année. Néanmoins, une appel d'offre a été lancée fin juin afin de minimiser le risque de vacance.

Des travaux de végétalisation de la façade annoncés le trimestre dernier ont commencé et un projet d'installation de panneaux solaires est en cours d'analyse.



FOCUS LOCATAIRES CORONAVIRUS

Le système financier espagnol soutient les sociétés impactées par la crise du coronavirus à travers des transferts de liquidité garantis par le gouvernement. Aucune mesure de report de loyers n'a été adoptée pour les surfaces bureaux. A ce stade, nous n'avons eu aucune demande de la part de nos locataires concernant le règlement de ces loyers et nous n'avons eu aucun impayé.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle d'ELIALYS s'est tenue le 4 juin 2020 à 10 h 30 à « huis-clos » sur convocation de la société de gestion. Toutes les résolutions présentées aux assemblées ont été adoptées.

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	Offre au public 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 pour une part souscrite
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 les années suivantes

INFORMATIONS

Informations aux associés

L'AMF dans son Instruction 2019-04 du 13 mars 2019 a modifié les conditions d'application de l'obligation d'information des associés en imposant 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 les associés de ses évolutions. Pour information, tous les bulletins ainsi que les rapports annuels sont disponibles sur le site Advenis REIM www.advenis-reim.com, rubrique « Documentation SCPI ».

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 - 75 008 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
1-3 Place Valhubert - 75 013 Paris



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano – 75 008 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 n° 833 409 899