Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORT ANNUEL 2021



ADVENIS
Real Estate
Investment Management

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



ÉDITO





Chers associés,

Après une année 2020 impactée économiquement par la crise de la Covid-19, le retournement attendu en 2021 a finalement été constaté avec une croissance du PIB en Europe de l'ordre de 5,2% dont 5% en Espagne, 4,9% au Portugal, 6,5% en Italie et 7% en France.

En Espagne plus particulièrement, les différents indicateurs économiques ont fortement progressé en 2021, ce qui a eu pour conséquence de redonner une visibilité et une attractivité forte aux investisseurs.
Sur le marché immobilier, cela se traduit par une augmentation des volumes de transactions entre 2021 et 2020 de +33% . Les classes d'actifs comme le bureau, le résidentiel et la logistique ont été très recherchées notamment par les investisseurs internationaux.

De son côté, votre SCPI Elialys a augmenté de manière significative sa collecte avec une progression de 106 % par rapport à 2020 soit un montant collecté de 11,6M€ et voit ainsi sa capitalisation passer de 21,5M€ à 33,1M€, soit +54% en un an. Nous sommes ravis de cette croissance de la collecte et positifs quant à son développement futur. Le positionnement de votre fonds, la qualité de son portefeuille immobilier, le potentiel des marchés d'Europe du Sud sur le long terme et le niveau de rendement distribué à ce jour dans un environnement toujours contrarié par la pandémie sont autant d'atouts qui nous permettent d'être confiants quant à la collecte future de votre véhicule.

Portés par un suivi dynamique de la gestion locative de nos immeubles en 2021 et la bonne résilience des locataires de votre SCPI, nous avons pu augmenter le rendement annuel brut de fiscalité espagnole à 5,01% * pour une part en jouissance du 1er janvier au 31 décembre 2021. Concernant la distribution, le dividende versé sur l'année 2021 s'élève à 44 €* net de fiscalité étrangère par part en pleine jouissance sur l'année. Soutenue par une revalorisation importante des actifs barcelonais, la valeur du patrimoine d'Elialys a pu croître de 7% en passant de 27,7 millions d'euros hors droits à la fin de l'année 2020 à 29,7 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2021.

Au cours de l'année écoulée, la société de gestion a travaillé sur plusieurs sujets d'investissement dans différentes villes en Espagne. L'un d'entre eux s'est concrétisé en début d'année 2022. En effet, le 16 février 2022, Elialys a finalisé l'acquisition de son cinquième actif en portefeuille. Il est situé à Zaragosse, cinquième ville espagnole (cf. « Evènements post clôture » page 42).

C'est donc sur ce bon élan que votre SCPI Elialys entame l'année 2022 avec des ambitions plus importantes en termes de collecte et d'investissement. Certes, de nombreux sujets pandémiques, économiques, et politiques restent facteurs d'incertitudes en ce début d'année mais nous sommes conscients que la transformation de l'immobilier vers un développement plus durable va entraîner une augmentation des volumes de transactions sur le long terme, ce qui créera à n'en pas douter des opportunités d'investissements.
Nous vous invitons à découvrir plus en détail, dans ce rapport, les éléments clés qui ont marqué l'année 2021 et nous 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

** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Nous attirons l'attention des investisseurs sur le fait que les modalités de calcul du rendement ont changé. Le rendement affiché est brut et non plus net de fiscalité allemande. Retrouvez plus de détails dans le glossaire.*
Sources : AFP, ISTAT, INSEE, CBRE Research

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



SOMMAIRE

ELIALYS EN BREF 4

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE 5

LES FAITS MARQUANTS 2021 6

LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2021 8

POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2021 9

PERSPECTIVES POUR 2022 11

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 12

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS 13

PERFORMANCES 14

PATRIMOINE 15

GESTION LOCATIVE 16

ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX, ET DE GOUVERNANCE 19

RÉSULTATS FINANCIERS 22

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI 25

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS 27

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 29

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE 31

SUIVI ET GESTION DES RISQUES 33

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 36

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI 38

ÉTAT DU PATRIMOINE 39

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 40

COMPTE DE RÉSULTAT 41

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2021 43

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 49

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 50

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES 53

PROJET DES RÉSOLUTIONS 55

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 56

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 58

GLOSSAIRE 61

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ELIALYS EN BREF



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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	50 000 000 €
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 Alain COGNARD,
Monsieur Thierry GONTARD,
GILBERT LADREYT AVOCATS représentée par Monsieur Gilbert LADREYT,
M2L CAPITAL ; représentée par Monsieur David GIRAUD,
Monsieur Olivier PERRIN,
SC 3JCA représentée par Monsieur Jean-Jacques VIGOUROUX,
Madame Irène WILLEMS.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



LES FAITS MARQUANTS 2021

Collecte 2021 nette des retraits	11 669 000 €
Capital social au 31/12/2021	26 502 400 €
Capitalisation au 31/12/2021	33 128 000 €
Associés au 31/12/2021	596
Parts au 31/12/2021	33 128
Nouvelles acquisitions au cours de l'année 2021	0
Nombre d'immeubles au patrimoine	4
Taux de distribution 2021 (brut de fiscalité étrangère)	5,01%*
Taux de distribution 2021 net de fiscalité étrangère	4,40%*
Taux d'occupation physique	84,72%
Taux d'occupation financier 2021	87,38%

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*
Retrouvez plus de détails sur les indicateurs de performance dans le glossaire.

Le mot du Directeur Général

« Un des éléments marquants de l'année 2021 pour Advenis REIM est la mise en place de la charte ESG. Advenis REIM s'est engagée dans la concrétisation de sa démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) afin de contribuer à un secteur immobilier plus sobre et résilient. Dans cet objectif, elle a commencé un travail d'identification et de priorisation de ses enjeux ESG pour ses activités d'investissement et de gestion, en s'appuyant sur une large consultation auprès de parties prenantes internes et externes. Advenis REIM est convaincue que la prise en considération des enjeux ESG est une priorité pour assurer la qualité, l'attractivité, la liquidité des actifs immobiliers et leur valeur dans le temps.

Pour 2022, Advenis REIM souhaite se consacrer pleinement à la mise en place des critères ESG définis dans sa charte pour sa recherche de nouveaux investissements et la gestion de ses actifs existants.

Nous sommes heureux de vous annoncer que la SCPI Elialys a obtenu la labellisation ISR en février 2022 et illustre ainsi pleinement la volonté de la société de gestion de construire un portefeuille immobilier vertueux et créateur de valeur pour ses associés. Vous trouverez dans ce rapport annuel et sur le site www.advenis-reim.com toute la documentation relative à notre démarche ESG. »

Jean-François Chaury,
Directeur Général d'Advenis REIM



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Barcelone - Citypark





Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2021



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL EN 2021

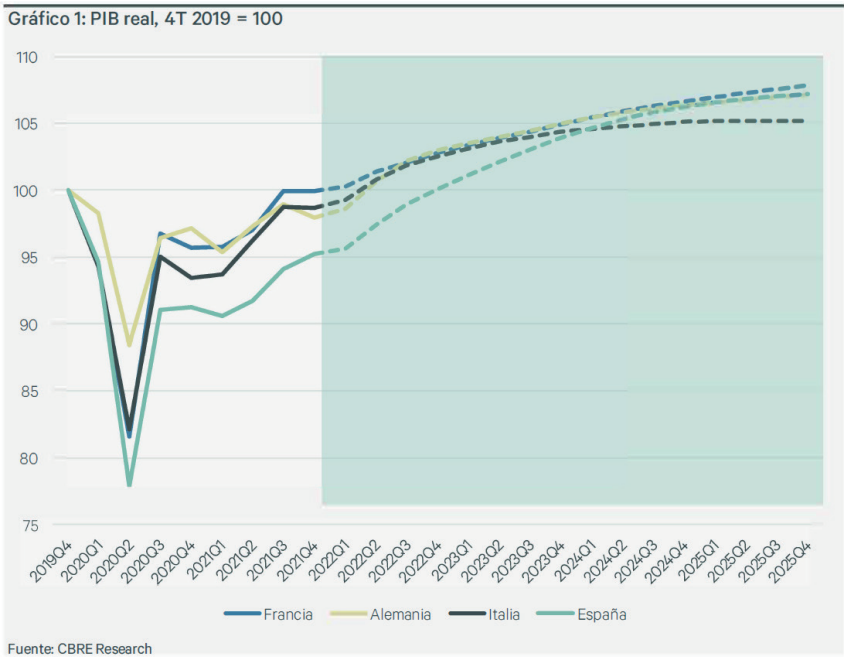
L'année 2021 aura été une année particulière, mouvementée et finalement, très intéressante. Nous pouvions anticiper une reprise économique et par conséquent une amélioration de l'environnement du marché de l'immobilier à la suite de la crise sanitaire de 2020 mais sans non plus avoir de certitude en début d'année et encore moins en cours d'année 2021 tant les différentes vagues pandémiques ont soufflé le chaud et le froid sur nos anticipations et nos croyances. Nous ne pouvons pas à ce jour être complètement certains que cette crise inédite est derrière nous mais nous pouvons à minima faire un bilan de l'exercice 2021.

Le rebond de l'Espagne après la crise sanitaire

Cet exercice a été marqué par la reprise de l'économie mondiale à la suite de la pandémie de COVID-19. L'Espagne a su rebondir et a même déjoué les perspectives du FMI. La croissance du PIB espagnol, attendue à 4,6%, a finalement atteint 5% en 2021. Ce rebond n'efface en rien la forte récession de 2020 (-10,9%) mais donne de l'espoir pour 2022.

En effet, avec l'un des taux de vaccination les plus élevés d'Europe de l'Ouest (82% de la population à mi-février 2022), les anticipations suggèrent qu'enfin en 2022, l'économie espagnole retrouvera son niveau d'avant mars 2020, tirée par le rattrapage de la consommation et l'emploi.

Ce dernier a été la clé de la relance en 2021. L'Espagne a connu une grande réduction annuelle du chômage de plus de 20 % en 2021 par rapport à 2020, la baisse la plus importante depuis janvier 2007. Grâce à une croissance record dans le secteur des services, l'emploi a augmenté en 2021 à un taux de +4,08% , contre +2,02% en 2019 et -1,86% en 2020.



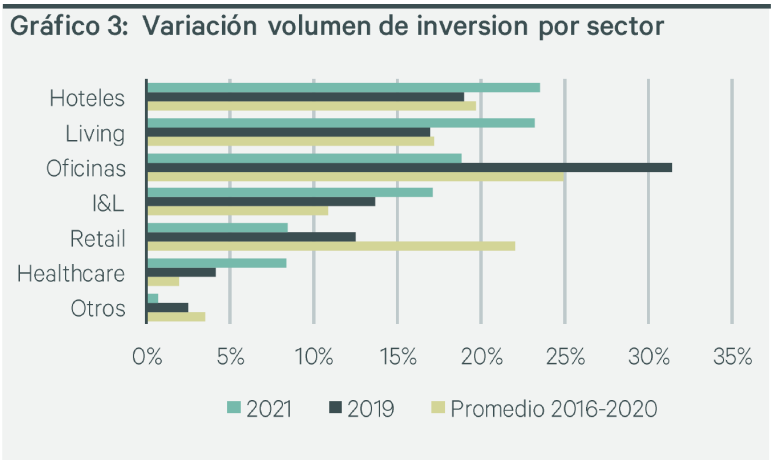
Graphique : Comparatif de l'évolution du PIB et perspectives, 4T2019 = 100
Source : CBRE Research

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Le marché de l'investissement en Espagne en 2021

Les bonnes tendances des différents indicateurs économiques ont redynamisé l'attractivité de l'Espagne pour les investisseurs immobiliers. Les actifs de bureaux, résidentiels et logistiques ont été très recherchés notamment par les investisseurs internationaux dont les acquisitions 2021 représentent plus de 80 % des transactions de l'année. Les investisseurs espagnols ne sont pas en reste et semblent être les premiers convaincus de la reprise économique locale.
Sur le marché immobilier, cela se traduit par une augmentation du volume de transactions (+ 33 % entre 2021 et 2020), avec une appétence toute particulière pour la région catalane qui a capté 75 % du volume d'investissement global.

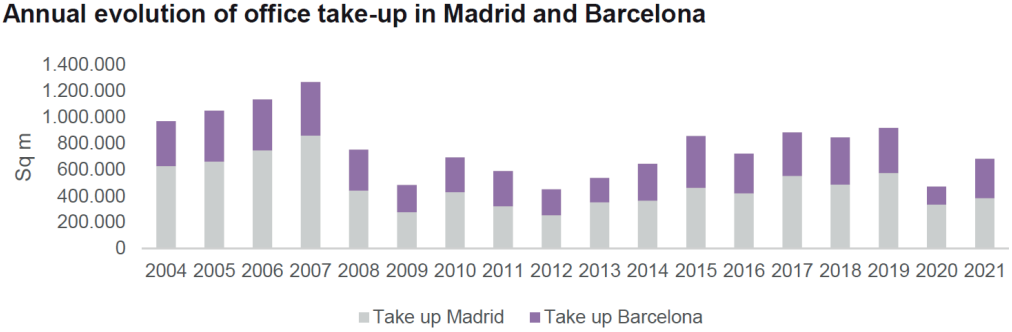
En effet, en 2021, le volume de transactions a atteint 12,7Mds€ soit le même niveau qu'avant la crise sanitaire. Le secteur qui a compté le plus de transactions en Espagne est le secteur « living » (résidentiel et hôtelier), en captant 46 % du total de transactions, porté par de nombreux projets de développements résidentiels à louer. Il est suivi par les bureaux qui représentent près de 20 % du volume de transactions global, le segment industriel et logistique (17 %), le commerce et la santé tous deux à 8 % et les secteurs alternatifs (1 %).



Graphique : Variation du volume d'investissement par secteur
Source : CBRE Research

Focus sur Madrid et Barcelone

L'incertitude économique de 2020 avait poussé les dirigeants d'entreprise à reporter leurs projets de location de surfaces à un futur plus ou moins proche.
De ce fait, la demande placée en bureaux en 2021 a bien redécollé mais peine à retrouver les niveaux d'avant crise.



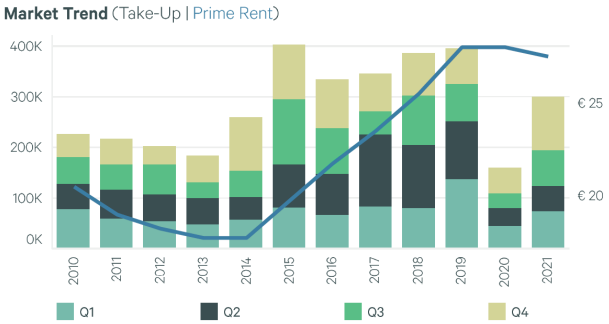
Graphique : Evolution annuelle de la demande placée de bureaux à Madrid et Barcelone
Source : JLL Research



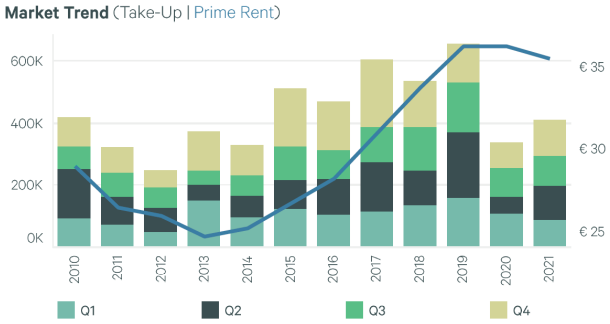
A Madrid, le volume de demande placée sur l'année a augmenté de 22 % sur un an mais reste inférieur de 20% à la moyenne des 5 années précédentes à la crise.
Barcelone tire son épingle du jeu grâce notamment aux nombreuses livraisons du quartier @22 en plein essor. La demande placée y a augmenté de 115% sur un an glissant.

En ce qui concerne le taux de vacance, à Madrid il se situe à 12,4 % , soit une stabilisation par rapport à 2020. Le marché barcelonais enregistre un taux de vacance de 10,5% en nette augmentation par rapport à 2020 (7,2%) qui découle des livraisons du quartier @22.

Dans ce contexte de diminution de la demande placée et d'un taux de vacance à la hausse, le loyer prime moyen n'a étonnement pas été impacté d'une manière significative. Ainsi, le loyer prime moyen se situe respectivement à 34,50 €/m²/mois et 27,25 €/m²/mois à Madrid et Barcelone. Ce niveau est encore éloigné des niveaux avant crise financière de 2008 qui étaient de 44€/m²/mois à Madrid et 38 €/m²/mois à Barcelone.



Graphique : Barcelone - tendance de marchée
Source : CBRE Research



Graphique : Madrid - tendance de marchée
Source : CBRE Research

PERSPECTIVES POUR 2022

La forte liquidité, associée à des taux d'intérêt stables et particulièrement bas, continuera à soutenir le marché de l'investissement. La polarisation observée en 2021 sur les segments qui ont le mieux et le moins bien résisté aux perturbations de la pandémie va s'atténuer. L'écart entre les actifs de catégorie A et les autres se creuse, tant pour les occupants que pour les investisseurs.

En effet, il existe aujourd'hui sur le marché une grande disparité de qualité des biens immobiliers. Nous constatons un marché à deux vitesses avec des actifs dits de type A : neufs, reconfigurés, très demandés par les investisseurs et les locataires et les actifs "dégradés" ou souffrant d'un mauvais emplacement et qui, par conséquent, sont délaissés et moins recherchés.
En tant que gérants d'actifs, nous devons rester vigilants et accroître notre sélectivité sur la qualité des actifs que nous recherchons.

Par ailleurs, nous observons que le volume de transactions progresse du fait notamment des arbitrages opérés par les propriétaires pour respecter la nouvelle règlementation européenne en lien avec les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) pour un immobilier plus vertueux.

Cette tendance aura pour effet de créer une dynamique de marché et sera source d'opportunités d'investissements. La sélectivité sera par contre de rigueur pour respecter les critères ESG que nous avons définis dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI Elialys, obtenue le 23 février 2022.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Informations sur le capital

La collecte nette des retraits de l'exercice s'élève à 11 669 000 € portant le montant total de la capitalisation de la SCPI à 33 128 000 €.

Au 31 décembre 2021, le capital social est de 26 502 400 € pour 596 associés détenant un total de 33 128 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

Évolution du prix de la part

	2021	2020
Prix de souscription au 31/12 [1]	1 000 €	1 000 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	0,00 %	0,00 %
Prix moyen de la part sur l'année	1 000 €	1 000 €

[1] Le prix de souscription de la part au 31 décembre 2021 est de 1 000 € et n'a pas évolué. 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 1er jour du 4ème 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.

Conseils et souscription en ligne avec Clerly en cliquant ici



PERFORMANCES

Taux de de distribution (pour une part en jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année N)

	2021	2020	2019
Prix de souscription au 31/12	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Dividende annuel brut avant fiscalité étrangère versé au titre de l'année [1]	50,12 €	46,13 €	0 €
Taux de distribution annuel (Taux brut avant fiscalité étrangère) [2]	5,01 %	4,61 %	0 %
Taux de distribution annuel net de fiscalité étrangère [3]	4,40 %	4,10 %	0 %
Report à nouveau cumulé par part au 31/12 [4]	1,48 €	2,14 €	-4,78 €

[1] Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année N.

[2] Le taux de distribution est la division entre le dividende brut par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N (pour 2021: prix de part au 01/01/2021, soit 1 000 €). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

[3] Division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et 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 (prix de part au 01/01/2021, soit 1 000 €). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

[4] 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 n'a pas enregistré de demandes de retrait de parts en 2021 comme les deux années précédentes.

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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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 1er février.

PATRIMOINE

Acquisitions

En 2021, la SCPI Elialys n'a acquis aucun immeuble.

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2021.

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2021, 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)	100,0 %	100,0 %
Ville B (Valence, Bilbao, Saragosse, Malaga)	0,0 %	0,0 %
Ville C (Séville, Las Palmas de Gran Canaria etc.)	0,0 %	0,0 %
Ville D	0,0 %	0,0 %

Conseils et souscription en ligne avec Clerly en cliquant ici



GESTION LOCATIVE

Situation locative

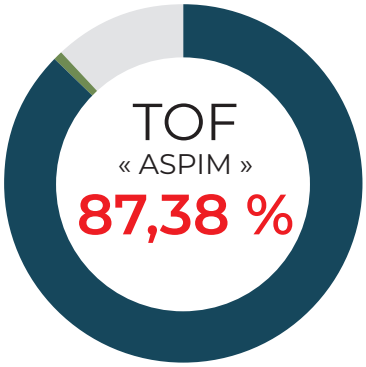
Le patrimoine de la SCPI Elialys est composé de 11 990 m² à usage exclusif de bureaux qui sont loués principalement à de grandes entreprises internationales ou des entreprises espagnoles de taille moyenne.

Taux d'occupation

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique (TOP) ressort à 84,72 % . Le taux d'occupation financier (TOF) annuel est de 87,38 % .

	2021	2020
Surfaces louées	10 158 m²	11 512 m²
Surfaces vacantes	1 832 m²	478 m²
Surfaces totales	11 990 m²	11 990 m²
Taux d'occupation physique ou TOP (1)	**84,72%**	**96,01 %**
Taux d'occupation financier ou TOF 1er semestre (2)	88,05%	93,00 %
TOF 2ème semestre	86,73%	96,60 %
Taux d'occupation financier ou TOF annuel	**87,38%**	**94,34 %**

(1) 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).
(2) Le TOF 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.



Locaux occupés : 88,11 %
- Taux d'occupation financier : 87,38 %
- Locaux sous franchise de loyer : 0,73%

Locaux vacants : 11,89 %
- En recherche de locataires : 11,89 %
- Locaux sous promesse de vente : 0,00 %
- Locaux en travaux de restructuration : 0,00 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Impayés

Au 31 décembre 2021, la SCPI Elialys clôture l'année 2021 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 99,68% . Les sommes restant impayées sont telles que ci-dessous :

Adresse	Type de surface	Surface en m²	Loyer annuel en €	Montant impayé en €	Commentaire
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	Bureaux	381,04	50 122,08	4 176,84	Retard de paiement
Citypark Cornellà - Bruselas - Barcelone	Parkings	10 unités	8 709,60	725,80	Retard de paiement
	TOTAL	**381,04**	**58 831,68**	**4 902,64**	

Ces impayés ont été réglés au mois de janvier 2022.

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 5,9 ans au 31/12/2021.

	2021	2020
Durée moyenne des baux restants à courir	5,9 ans	5,3 ans

Répartition des risques locatifs

Les 4 immeubles de la SCPI Elialys sont loués à 23 locataires au total. Les 10 plus gros locataires représentent 85,33 % des loyers et General Electric Healthcare représente à lui seul 47,99 % du revenu annuel global pour une année 2021 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 m²)	Loyer annuel (en €)	Proportion
GE Healthcare	4 430 m²	745 116 €	47,99 %
Thermo Fisher	488 m²	112 219 €	7,23 %
Sauter Iberica	626 m²	79 310 €	5,11 %
OHL	596 m²	75 004 €	4,83 %
Genpact	478 m²	71 954 €	4,63 %
SIA (INDRA)	381 m²	58 831 €	3,79 %
Apollo Vredespain	332 m²	50 268 €	3,24 %
Meiko clean solutions	350 m²	48 715 €	3,14 %
Intimus	390 m²	44 019 €	2,84 %
Citizen	396 m²	39 384 €	2,54 %
TOTAL	**8 467 m²**	**1 324 820 €**	**85,33 %**

Conseils et souscription en ligne avec Clerly en cliquant ici



Locaux vacants

Les 2 sites comprennent des surfaces vacantes pour un total de 1 832 m² et un loyer additionnel potentiel de 230 919 €.

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Loyer potentiel annuel HT HC (en €)
Calle Gobelas 35 - Madrid	Bureaux	1 536 m²	193 536 €
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Bureaux	296 m²	37 383 €
	TOTAL	**1 832 m²**	**230 919 €**

Congés

Trois congés ont été reçus en 2021.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m²	Loyer annuel en €	Date de départ
Calle Gobelas 35 - Madrid	GE Healthcare	Bureaux	1 000 m²	135 000 €	01/01/2021
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Farnell	Bureaux	453 m²	47 130 €	31/01/2021
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Sauter Iberica	Archives	240 m²	20 880 €	31/01/2021
		TOTAL	**1 693 m²**	**203 010 €**	

Locations (nouveaux baux, renouvellements et avenants)

Relocations

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m²	Loyer annuel en €	Date d'effet
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Citizen	Bureaux	156 m²	17 784 €	30/07/2021
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Citizen	Archives	240 m²	21 600 €	30/07/2021
		TOTAL	**396 m²**	**39 384 €**	

Prolongations / Renouvellements

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m²	Ancien loyer annuel en €	Nouveau loyer annuel en €	Nouvelle date de fin
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	Sauter Iberica	Bureaux	626 m²	69 475 €	76 610 €	31/10/2023
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone	Anton Paar	Bureaux	131 m²	15 738 €	16 264 €	31/10/2024
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	Emco	Bureaux	122 m²	14 640 €	15 372 €	19/02/2027
		TOTAL	**879 m²**	**99 853 €**	**108 246 €**	

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Travaux

Adresse	Détail des travaux	Montant HT (en €)
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone	Installation système aération et ligne de vie	185 000 €
Calle Gobelas 35 - Madrid	Changement asphalte, peinture et loge sécurité	70 000 €
Calle Gobelas 35 - Madrid	Mise en conformité de l'accessibilité des ascenseurs	9 600 €
Calle Gobelas 35 - Madrid	Obtention de la certification OCA sur les ascenseurs	3 800 €
	TOTAL	**268 400 €**

ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX, ET DE GOUVERNANCE

Engagements de la société de gestion

Le 9 août dernier, le Groupe Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) a publié le 1er volet de son 6ème rapport afférent au changement climatique[1] démontrant que les concentrations de gaz à effet de serre (GES) n'ont jamais été aussi élevées dans l'atmosphère.

L'environnement bâti européen est responsable à lui seul d'environ 40% de la consommation d'énergie et de 36% des émissions de GES[2].

Aussi, conscient de l'enjeu de ce défi, Advenis REIM, en tant qu'acteur de l'immobilier de demain, souhaite insuffler et participer au changement en améliorant son impact notamment environnemental.

Pour ce faire, et après avoir procédé à un état des lieux de son parc immobilier, elle a déployé en 2021 une nouvelle feuille de route stratégique d'investissement et de gestion responsable et durable. Véritable document de référence, elle fixe le cap d'Advenis REIM dans ses choix 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. Retrouvez la sur www.advenis-reim.com rubrique « Actualités ».

En premier lieu, elle identifie et priorise les enjeux Environnementaux Sociaux et de Gouvernance (ESG) pour ses activités en s'appuyant sur une large consultation auprès de parties prenantes internes et externes. Parmi les 18 enjeux thématiques mis en exergue, 8 ont en effet été identifiés comme prioritaires à la fois du point de vue de la société de gestion et de ses parties prenantes :

1. La consommation énergétique et efficacité énergétique ;
2. La sobriété carbone ;
3. Les relations investisseurs et la transparence ;
4. L'engagement des prestataires ;
5. La santé et la sécurité des occupants ;
6. Les mobilités durables et multimodalités ;
7. La maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG ;
8. Les labels et certifications.

[1] Contribution du groupe de travail I du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC),2021. Changement climatique généralisé et rapide, d'intensité croissante. Premier volet du sixième Rapport d'évaluation du GIEC.

[2] Groupe européen d'experts techniques sur la finance durable (TEG), 2020. Annexe technique au rapport final Taxonomie.

Conseils et souscription en ligne avec Clerly en cliquant ici



En second lieu, elle s'engage sur son parc immobilier et engage ses parties prenantes.

D'une part, Advenis REIM s'engage à renforcer le dialogue et l'accompagnement des locataires :
● En les encourageant à adopter des pratiques et réflexes alignés sur ses ambitions durables en développant un guide occupant des bonnes pratiques remis à chaque arrivée ;
● En poursuivant leur sensibilisation sur ces sujets fondamentaux par le biais d'une campagne d'affichage dans nos immeubles ;
● En prévoyant d'inclure, sur son parc tertiaire, dans les comités de durabilité ou comités verts un point ESG.

D'autre part, Advenis REIM s'engage à inclure ses principales autres parties prenantes dans sa démarche :
● En les impliquant concrètement dans le cadre de la signature d'une Charte prestataires (impliquant une évaluation et un suivi dans le comité annuel d'évaluation prestataires) ;
● En contractualisant avec ses principaux gestionnaires et facility managers.

Advenis REIM s'engage enfin à étendre sa politique de transparence aux performances ESG (indicateurs) en informant ses clients de ses actions et de ses résultats.

Pour 2022, Advenis REIM souhaite ainsi se consacrer pleinement à ses engagements afin de construire un portefeuille immobilier vertueux et créateur de valeur pour ses associés.

En conformité avec l'article L. 533-22-2-4 du Code monétaire et Financier, Advenis REIM s'est par ailleurs fixée pour objectif de maintenir la parité existante au sein de la société de gestion entre hommes et femmes parmi ses équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

Engagements de la SCPI

La SCPI ne pratique pas de politique d'exclusion à l'égard d'activités ou d'entreprises sur des critères relevant de l'Investissement Socialement Responsable (ISR).

Toutefois, elle combine les objectifs financiers et extra-financiers dans ses processus d'investissement et de gestion. Cela lui permet d'évaluer ses opportunités et ses actifs sous gestion à travers le prisme de leurs qualités financières et extra financières et d'optimiser leurs impacts extra-financiers afin de contribuer activement, aux côtés de ses pairs, à une démarche qui s'inscrit dans le développement durable.

Les objectifs spécifiques ESG liés au label ISR pour la SCPI sont les suivants :

● Objectifs environnementaux

- Réduire les consommations énergétiques et l'empreinte carbone des actifs sous gestion considérés comme sous performants par la société de gestion ;

- Végétaliser et promouvoir la biodiversité de son parc ;

- Cibler des labels et certifications lors de rénovations significatives (enveloppe du bâtiment, rénovation énergétique, travaux d'isolation) sous réserve des opportunités de CAPEX*.

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



● Objectifs sociaux

- Déployer des mesures de santé, de sécurité et de confort des locataires dans son parc ;

- Faire progresser le raccordement des actifs aux nœuds de transports en valorisant les solutions de mobilités décarbonées.

● Objectifs de gouvernance

- Sensibilisation les locataires ;

- Sensibiliser les autres principales parties prenantes afin de décliner notre approche responsable sur toute notre chaîne de valeur et surtout afin qu'elles nous accompagnent sur ce chemin de transition et partagent notre vision du bâtiment de demain.

Le détail des objectifs, les critères d'évaluation et leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion (notamment le détail des processus internes) figurent dans la Méthodologie ESG et le code de transparence de la SCPI disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet : www.advenis-reim.com.

La société a été labelisée ISR
le 23 février 2022.

Conseils et souscription en ligne avec Clerly en cliquant ici



RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat par part

Résultat par part [1]	EXERCICE 2021 Montant (en €)	EXERCICE 2021 En % des produits	EXERCICE 2020 Montant (en €)	EXERCICE 2020 En % des produits
PRODUITS				
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges Facturées	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits financiers	54,40	48,62%	53,12	39,91 %
Produits divers	57,49	51,38 %	79,98	60,09 %
TOTAL	111,89	100,00 %	133,10	100,00 %
CHARGES				
Rémunération de la société de gestion				
Autres frais et rémunération				
Commission de souscription	57,53	51,42 %	40,13	30,15 %
Frais d'acquisition	0,05	0,05 %	39,85	29,94 %
Charges locatives non récupérées				
Autres charges d'exploitation	4,19	3,74 %	3,26	2,45 %
Autres charges	0,00	0,00 %	0,58	0,43 %
Sous-total charges externes	61,77	55,21 %	83,82	62,98 %
Amortissements nets				
Provisions nettes	0,00	0,00 %	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	0,00		0,00	
TOTAL	61,77	55,21 %	83,82	62,98 %
RÉSULTAT	50,12	44,79 %	49,28	37,02 %
Report à nouveau annuel	0,00	0,00 %	3,15	2,36 %
Report à nouveau cumulé	1,48	1,33 %	2,14	1,61 %
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (avant prélèvements[2])	50,12	44,79 %	46,13	34,66 %
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (après prélèvements[2])	44,00	39,32 %	41,00	30,80 %
Nombre de parts au 31 décembre	33 128		21 459	

[1] Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année n.

[2] Prélèvements d'impôts en Espagne et prélèvements sociaux sur les produits financiers en France

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Distribution 2021 (pour une part en jouissance du 1er janvier au 31 décembre 2021)

La société de gestion a versé 4 acomptes sur dividendes correspondant à un rendement de 4,40 % net de fiscalité espagnole et de prélèvements fiscaux et sociaux en Espagne, pour une part en pleine jouissance sur l'année 2021.
Le tableau ci-dessous détaille la distribution calculée sur le prix moyen de la part en 2021 à 1 000 €.

	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	TOTAL 2021
Dividendes avant impôts (en €) (1)	13,13	12,69	12,21	12,10	50,12
TAUX DE DISTRIBUTION (2)	**1,31 %**	**1,27 %**	**1,22 %**	**1,21 %**	**5,01 %**
Dividendes versés (après impôts) (3) (en €)	11,00	11,00	11,00	11,00	44,00
TAUX DE DISTRIBUTION NET DE FISCALITE ETRANGERE(4)	**1,10 %**	**1,10 %**	**1,10 %**	**1,10 %**	**4,40 %**

(1) Dividendes avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versés au titre de l'année 2021.
(2) Le taux de distribution annuel de la SCPI est la division entre le dividende brut, avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fond pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N, par le prix de souscription au 1er janvier de l'année (prix de part au 01/01/2021 = 1 000 €).
(3) Dividendes nets versés au titre de l'année, après prélèvements libératoires et fiscalité étrangère payée par le fond pour le compte de l'associé.
(4) calculé sur un prix de part au 01/01/2021, soit 1 000 €. Le rendement net de fiscalité étrangère est la division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et 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 (prix de part au 01/01/2021 = 1 000 €).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2021 (en €)	Montant par part en jouissance en 2021 (en €)	Taux de distribution par part en jouissance en 2021
Résultat annuel de la SCPI	**1 158 775**	**50,12 €**	**5,01 %**
Revenu immobilier	1 158 775	50,12 €	5,01 %
Revenu financier			
Report à nouveau antérieur	34 329	1,48 €	0,15 %
Résultat distribuable	**1 193 104**	**51,60 €**	**5,16 %**
Distribution brute	**1 158 773**	**50,12 €**	**5,01 %**
Impôt sur les Sociétés	137 291	5,91 €	0,59 %
Prélèvement fiscaux et sociaux			
Distribution nette de fiscalité	**1 021 482**	**44,00 €**	**4,40 %**
Report à nouveau cumulé	34 331	1,48 €	0,15 %

Conseils et souscription en ligne avec Clerly en cliquant ici



Tableau d'emploi des fonds

	Total cumulé au 31/12/2020 (en €)	Durant l'année 2021 (en€)	Total cumulé au 31/12/2021 (en €)
Fonds collectés	**21 398 072**	**11 669 000**	**33 067 072**
+ cessions d'immeubles			
+ divers			
Fonds décaissés	**30 127 876**	**1 598 666**	**31 726 542**
- commissions de souscription	2 337 798	1 330 266	3 668 064
- achat d'immeubles			
- frais d'acquisition	640 078		640 078
- divers achat	27 150 000	268 400	27 418 400
Emprunts bancaires	**10 500 000**		**10 500 000**
= somme restant à investir	**1 770 196**	**10 070 334**	**11 840 530**

Effet de levier et endettement

La SCPI Elialys peut, de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. L'assemblé générale constitutive a fixé ainsi à 33 000 000 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.
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.

	Montant (en €)	Levier
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence	**29 700 000**	
Disponibilités	10 382 406	
TOTAL	40 082 406	
Dettes au 31 décembre 2021	**10 500 000**	**26,20%**
Autorisation	*16 032 962*	*40,00%*

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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 2021 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des immeubles détenus par la SCI ELIALYS SIM 1 et la SCI ELIALYS SIM 2.

	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais (en €)	Valeur d'expertise 2021 (en €)	Valeur d'expertise 2020 (en €)
DÉTENTION INDIRECTE				
SCI Elialys SIM 1	**99,99 %**			
Calle Gobelas 35 - Madrid	2020	15 500 000	16 715 000	17 050 000
SCI Elialys SIM 2	**99,99 %**			
Citypark Cornellà - Londres - Barcelone	2020	4 600 000	5 830 000	4 600 000
Citypark Cornellà - Atenas - Barcelone	2020	3 600 000	4 468 000	3 600 000
Citypark Cornellà - Brussels - Barcelone	2020	2 486 000	2 687 000	2 486 000
	TOTAL	**26 186 000**	**29 700 000**	**27 736 000**

Valeur du patrimoine

La SCPI ne détient aucun immeuble en détention directe.

La valeur des titres de participations et des créances rattachées est de 19 058 872 €.

Adresse	Quote-part détenue	Date d'acquisition ou apport	Valeur bilantielle des titres (en €)	Avance en compte courant (en €)	Valeur 2021 (en €)
TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES					
SCI Elialys SIM 1	99,99 %	2019	657 746	10 918 696	11 576 442
SCI Elialys SIM 2	99,99 %	2020	744 466	6 737 962	7 482 428
	TOTAL		**1 402 212**	**17 656 658**	**19 058 870**

Conseils et souscription en ligne avec Clerly en cliquant ici



Valeurs représentatives de la SCPI

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2021	Valeure globale (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence [1]	**29 700 000**	**896,52**
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	19 058 870	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	10 374 467	
Valeur comptable [2]	**29 433 337**	**888,47**
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant	19 789 169	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	10 374 467	
Valeur de réalisation [3]	**30 163 636**	**910,52**
Frais d'acquisition	1 598 467	
Commissions de souscription	4 086 512	
Valeur de reconstitution [4]	**35 848 615**	**1 082,12**

[1] 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.

[2] 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 2021.

[3] 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.

[4] 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 :

	2021 (en €)	2020 (en €)
Valeur comptable	888,47	889,82
Valeur de réalisation	910,52	842,98
Valeur de reconstitution	1 082,12	1 034,03
Nombre de parts	33 128	21 459

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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.

** 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.*

Conseils et souscription en ligne avec Clerly en cliquant ici



FISCALITÉ DES ASSOCIÉS SOUMIS A L'IR	Revenus fiscaux par transparence (SCPI et SCI)		
	Total en €	Pour une part en €	% du prix de la part
REVENU FONCIER			
Revenu foncier brut	1 051 915	45,31	4,53 %
Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)			
Intérêts d'emprunt			
REVENU FONCIER NET	**1 051 915**	**45,31**	**4,53 %**
REVENU FINANCIER			
Revenu financier brut			
Prélèvements fiscaux et sociaux 17,2%			
REVENU FINANCIER NET			
REVENU TOTAL 2021	**1 051 915**	**45,31**	**4,53 %**

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur au 31/12/2021 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 722,85 € 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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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 filialies.

En €	2021	2020
	TTC ou TTI	TTC ou TTI
1° Commission de souscription		
Taux de commission	11,40% TTI	11,40% TTI
Montant de la souscription prime d'émission incluse	11 669 000	5 654 000
Total facturable	1 330 266	644 556
Commissions perçues	**1 330 266**	**644 556**
2° Commission de gestion		
Taux de commission	12,00% TTI	12,00% TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	1 562 180	-
Total facturable	187 462	-
Commissions perçues (Elialys + filiales)	**87 745**	-
3° Commission d'acquisition ou de cession		
Taux de commission	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	-	26 186 000
Total facturable	-	377 078
Commissions perçues (Elialys + filiales)	-	**377 078**
4° Commission de suivi et de pilotage		
Taux de commission	2,40% TTC	2,40% TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	268 400	0
Total facturable	6 442	0
Commissions perçues (Elialys + filiales)	**0**	**0**
5° Commission pour l'organisation du marché des parts		
Taux de commission	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	**0**	**0**

Conseils et souscription en ligne avec Clerly en cliquant ici



Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2021, 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 2021, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 18 collaborateurs fin 2021, se sont élevées à 986 007 € se décomposant en :

- 854 288 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 494 694 € versés à l'ensemble du personnel identifié, soit 6 collaborateurs fin 2021

- 131 719 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 81 893 € versés à 6 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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



PROCÉDURES 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

Dans le cadre des dispositions prévues par le RGAMF, Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité 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. Ce dispositif s'inscrit dans la continuité de celui qui existait au sein d'Advenis Investment Managers et qui était relatif à la gestion des SCPI. 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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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 de second niveau permanent placé sous la responsabilité de la RCCI qui s'assure du respect de la règlementation et des règles de déontologie applicables, 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. La RCCI d'Advenis REIM est également en charge du contrôle des risques de second 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 dépositaire, CAC, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques et permanents sont 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 et au passif des véhicules qu'elle gère.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



SUIVI ET 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 26 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 : 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

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 33 000 000 €, 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 : La SCPI a été labelisée ISR le 23 février 2022 et est en conséquence classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. 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.

Conseils et souscription en ligne avec Clerly en cliquant ici



Suivi et évaluation des risques

Advenis REIM maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Elle met en œuvre des politiques et procédures efficaces de gestion des risques afin de détecter, mesurer, gérer et suivre en permanence tous les risques liés à la stratégie d'investissement de chaque SCPI et auxquels chaque SCPI est exposée ou susceptible d'être exposée.

Plus précisément, elle 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.

Enfin, elle gère et suit ses risques au travers d'outils de contrôle divers et aux côtés d'acteurs majeurs de l'écosystème de la société de gestion et des SCPI.

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 conduite 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 et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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).

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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2021 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 de la SCI ELIALYS SIM 1 et SCI ELIALYS SIM 2 détenues.

Évolution du patrimoine
Au cours de l'exercice 2021, la SCPI Elialys n'a acquis aucun immeuble.

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 2021. 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 2021
Le résultat de l'exercice s'est établi à 1 158 775 euros soit 50,12 euros par part en jouissance. La SCPI a distribué 1 158 773 euros, soit 50,12 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé est de 34 331 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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2021 Valeurs bilantielles	EXERCICE 2021 Valeurs estimées	EXERCICE 2020 Valeurs bilantielles	EXERCICE 2020 Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives				
Immobilisations en cours				
Titres de participation et créances				
Immobilisations financières non contôlées	1 402 212	2 132 511	1 005 076	
Créances rattachées				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 402 212	2 132 511	1 005 076	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	17 656 658	17 656 658	17 785 837	17 785 837
TOTAL II	17 656 658	17 656 658	17 785 837	17 785 837
Créances				
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	350 599	350 599	289 658	289 658
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	10 382 406	10 382 406	697 726	697 726
TOTAL III	10 733 005	10 733 005	987 384	987 384
Dettes				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-23 009	-23 009	-395 530	-395 530
Dettes diverses	-335 529	-335 529	-288 165	-288 165
TOTAL IV	-358 538	-358 538	-683 695	-683 695
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V				
Capitaux propres comptables	29 433 337		19 094 602	
Valeur estimée du patrimoine		30 163 636		18 089 526

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2021	Affectation 2021	Autres mouvements 2021	Situation de clôture 2021
CAPITAL	17 167 200		9 335 200	26 502 400
Capital souscrit	17 167 200		9 335 200	26 502 400
Capital en cours de souscription				
PRIME D'ÉMISSION	1 893 074		1 003 534	2 896 608
Prime d'émission	4 230 872		2 333 800	6 564 672
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 337 798		-1 330 266	-3 668 064
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	-16 201	50 530		34 329
Résultat de l'exercice	791 483	-791 483	1 158 775	1 158 775
Acomptes sur distribution	-740 953	740 953	-1 158 775	-1 158 775
TOTAL	50 530	-50 530		
TOTAL GÉNÉRAL	19 094 603		10 338 734	29 433 337

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en euros Hors Taxes)	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS D'EXPLOITATION		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers		
Charges facturées		
Produits participations contrôlées	1 257 810	853 149
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés		
SOUS-TOTAL	1 257 810	853 149
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
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	1 329 126	1 284 634
Autres produits	133	2
SOUS-TOTAL	1 329 259	1 284 636
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	2 587 069	2 137 785
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers		
Dont produits financiers soumis à prélèvement		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL DES PRODUITS	2 587 069	2 137 785
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		
TOTAL GÉNÉRAL	2 587 069	2 137 785

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



CHARGES (en euros Hors Taxes)	31/12/2021	31/12/2020
CHARGES D'EXPLOITATION		
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretiens		
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Autres charges immobilières		
SOUS-TOTAL		
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Rémunération de la société de gestion		
Commission de souscription	1 330 266	644 556
Frais d'acquisitions	1 260	640 078
Diverses charges d'exploitation	96 768	52 380
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges		9 288
SOUS-TOTAL	1 428 294	1 346 302
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 428 294	1 346 302
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges financières diverses		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL DES CHARGES	1 428 294	1 346 302
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET	1 158 775	791 483
TOTAL GÉNÉRAL	1 158 775	791 483

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2021

Principes et méthodes comptables

▸ Évènements principaux de l'exercice

Le montant total de la souscription 2021 est de 11 669 000 €.

Le capital est de 26 502 400 €, la prime d'émission de 6 564 672 €.

Le nombre de parts au 31/12/2021 est de 33 128.

La SCPI Elialys a réalisé un apport en capital de 397 136 € au profit de la SCI Elialys SIM 1 via une conversion de compte courant en capital.

▸ 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 2021 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 2021 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 2021.

Conseils et souscription en ligne avec Cicery en cliquant ici



▸ Évènements post-clôture

Première acquisition de 2022
Le 16 février 2022, la SCPI Elialys a acquis son cinquième actif, un immeuble de bureaux à Saragosse en Espagne pour un montant hors droits de 11,6 millions d'euros.

L'actif de bureau est un bâtiment indépendant totalisant une surface de 6 162 m² répartie sur 4 niveaux : 3 niveaux à destination de bureaux et un sous-sol disposant de 70 places de parkings toutes équipées de chargeurs pour voitures électriques. Cette acquisition concorde avec les engagements pris par Advenis REIM dans sa charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) mise en place en 2021.

L'unique locataire occupe l'intégralité de l'immeuble depuis plus de 20 ans et en était propriétaire au début des années 2000. La durée résiduelle du bail est de 6 ans fermes À proximité directe du centre historique de Saragosse, ce bâtiment bénéficie d'une localisation attractive entre deux zones de bureaux consolidées au Nord et au Sud du quartier touristique et de la gare centrale de Saragosse à l'Ouest. Le bien jouit d'une accessibilité rapide à l'autoroute A2 menant à Barcelone et Madrid (10 minutes en voiture).

Labellisation ISR
Dans la suite logique de la mise en place en 2021 de la charte ESG au niveau de la société de gestion, nous avons le plaisir de vous annoncer que la SCPI Elialys a obtenu le 23 février 2022 la labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable) qui vient matérialiser notre conviction que l'industrie immobilière doit apporter sa contribution à l'effort commun sur le réchauffement climatique.

La SCPI Elialys va par conséquent intégrer, dans sa politique d'investissement et de gestion de ses actifs immobiliers, des critères extra-financiers et ainsi s'inscrire dans un plan de progression en vue d'améliorer les performances E, S et G de son parc immobilier. Vous trouverez les éléments détaillants les différents enjeux et critères choisis dans le cadre de la gestion de la SCPI Elialys dans les publications suivantes disponibles sur le site www.advenis-reim.com : code de transparence, DIC (document d'information clé), notice/statuts et le reporting ISR qui sera publié début 2023.

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

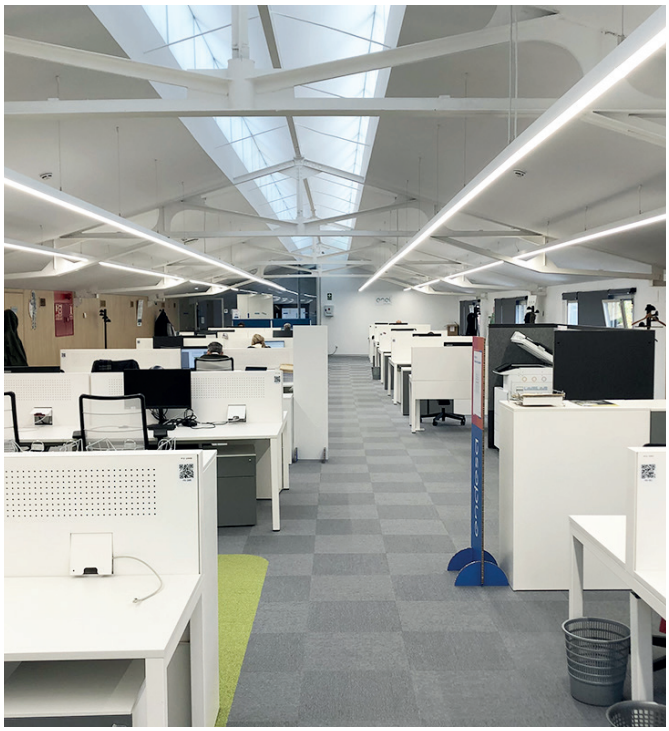
Il n'y a pas de terrains et de constructions locatifs au 31 décembre 2021.
Il n'y a pas d'immobilisations en cours au 31 décembre 2021.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Zaragoza - Joaquín Aznar Molina





Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Titres de participations et comptes rattachés

En €	Valeur bilantielle (en €)	Valeur estimée (en €)
Titres de participation	1 402 212	2 132 511
Compte courant	17 656 658	17 656 658

Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCI Elialys SIM 1	657 747	99,99%	La SCI Elialys SIM 1 a été créée en 2019
SCI Elialys SIM 2	744 467	99,99%	La SCI Elialys SIM 2 a été créée en 2020

Informations sur les créances rattachées aux titres de participation

Société	Valeur bilantielle des comptes courants 2021 (en €)	Valeur bilantielle des comptes courants 2020 (en €)
SCI Elialys SIM 1	10 918 696	11 471 895
SCI Elialys SIM 2	6 737 962	6 313 942

▸ Autres créances

Autres créances	350 599 €
Dont créances liées aux souscriptions	322 000 €
Dont créances fiscales	819 €
Dont autres créances	27 780 €

▸ Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de :
- Disponibilités en banque : 10 382 406 €

▸ Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 33 128 parts de 800 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part (en €)	Total (en €)
Fondateurs	952	800	761 600
Hors fondateurs	32 176	800	25 740 800
TOTAL	**33 128**	**800**	**26 502 400**



Tableau des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	17 167 200	9 335 200		26 502 400
Primes d'émission	4 230 872	2 333 800		6 564 672
Prélèvement sur primes d'émission	-2 337 798	-1 330 266		-3 668 064
Report à nouveau	-16 201	50 530		34 329
Résultat	791 483	1 158 775	-791 483	1 158 775
Acompte sur distribution	740 953	-1 158 775	-740 953	-1 158 775
TOTAL	**19 094 603**	**10 389 264**	**-50 530**	**29 433 337**

▸ Dettes

Dettes d'exploitation (en €)	
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 876 €
Dont dettes fiscales	133 €
TOTAL	**23 009 €**

Dettes diverses (en €)	
Dont dettes fournisseurs d'immobilisations	9 999 €
Dont autres dettes	325 530 €
TOTAL	**335 529 €**

▸ Prélèvements sur primes d'émission

La prime d'émission en 2021 a été de 2 333 800 € dont 1 330 266 € ont été prélevés.

En €	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2020	1 893 074	-
Prime d'émission 2021	2 333 800	-
Commission de souscription 2021	-	1 330 266
Solde de la prime d'émission à la fin 2021	2 896 608	-

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



▸ Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : 1 158 775 €.

▸ Etat de l'actif immobilisé

Néant

Informations relatives au compte de résultat

▸ Produits

Les produits d'exploitation s'élèvent à 2 587 k€. Ils sont composés des intérêts statutaires pour 1 258 k€ et de transfert de charges pour 1 330 k€. Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : 1 158 775 €

▸ 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 2021 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 1 330 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 ».

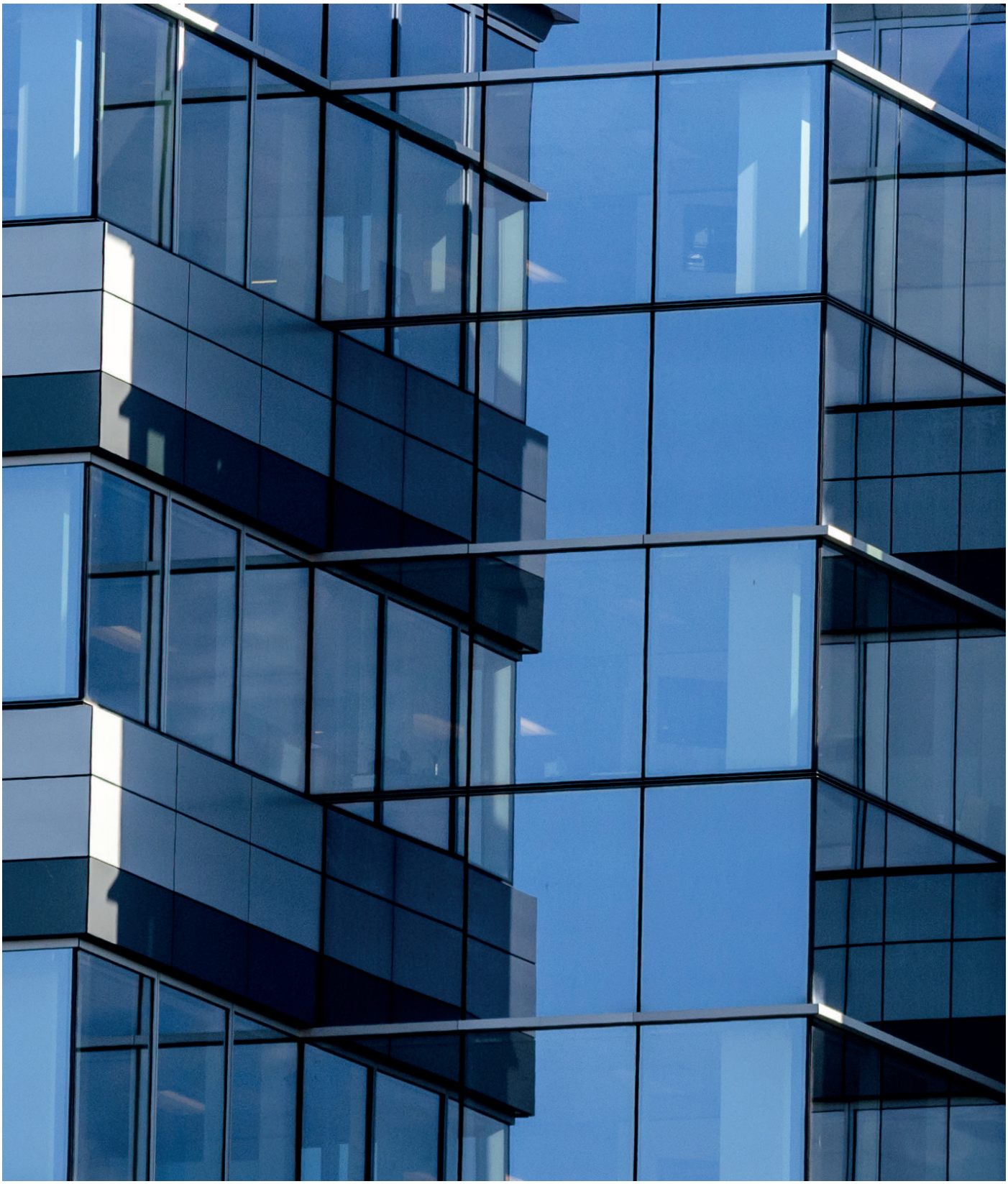
Les commissions d'acquisition facturées par la société de gestion sont nulles.

Les frais d'acquisition sont composés d'honoraires sur acquisitions pour 1,2 k€.

Les diverses charges d'exploitation, soit 96 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et d'avocats (78,7 k€), de frais dépositaires (12 k€), de services bancaires (2 k€) et de frais postaux (2 k€).

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

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 ELIALYS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables.

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 telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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 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.

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.

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 du gérant 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.

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.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

● il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 8 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

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 :
  - pour couvrir les frais de collecte 9% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts),
  - et pour couvrir 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 2021, votre SCPI a versé à la société de gestion 1 330 266 € TTI.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



● 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 2021, votre SCPI a perçu 87 745 € TTI de commissions de gestion de la part des filiales.

● 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 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

● 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 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Avec la SCI ELIALYS SIM 1

Dans le cadre de la convention 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 10 743 783,68 € au 31 décembre 2021.

Avec la SCI ELIALYS SIM 2

Dans le cadre de la convention 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 6 559 956,49 € au 31 décembre 2021.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

PROJET DES RÉSOLUTIONS



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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 2021, 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 2021 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 2021 de la manière suivante :

31/12/2021	Total (en €)	Par part (en €)
Résultat net	1 158 775	50,12
Report à nouveau	34 329	1,48
Total à affecter	1 193 104	51,60
Dividende brut	1 158 773	50,12
Dividende net	1 021 482	44,00
Report à nouveau après affectation	34 331	1,48

En conséquence, le dividende net par part en pleine jouissance pour l'exercice 2021 s'élève à 44,00 €.

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	29 433 337	888,47
Valeur de réalisation	30 163 636	910,52
Valeur de reconstitution	35 848 615	1 082,12

Septième résolution — Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2021.

L'assemblée générale approuve la nomination de sept membres au moins et de dix membres au plus au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2024 parmi la liste des candidats ci-dessous. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Les associés figurant ci-après ont envoyé leur candidature (classé par ordre alphabétique) :

- Associés sortants se représentants :

Nom / Prénom	Âge	Profession / Activité	Nombre de parts de Elialys détenues	Nombre de mandats au sein d'autres Conseils de Surveillance, toutes SCPI confondues
Xavier ANDRE	43	Docteur vétérinaire et associé d'une clinique vétérinaire. Egalement associé gérant d'une société civile investissant dans des actifs mobiliers et immobiliers	21	3
Anne BARRAND-D'HUMIERES	68	Coach et graphologue conseil	37	0
Florence BEDET	47	Présidente de société	20	0
Alain COGNARD	68	Professeur de management depuis plus de 35 ans. Professeur à l'université de technologie chimique de Pékin depuis 2019	133	0
GILBERT LADREYT AVOCAT, repré-sentée par Gilbert LADREYT	63	Avocat, membre de l'International Fiscal Association (IFA), de l'institut des Avocats Conseil Fiscaux (IACF), de la Compagnie des Conseils et Experts Financiers (CCEF) et de l'International Academy of Estate and Trust Law (IAETL)	20	0
Thierry GONTARD	59	Avocat à la Cour depuis 1988, Partner, Managing Partner puis Senior Partner du cabinet Simmons&Simmons LLP à Paris, Membre du Conseil de l'Ordre des avocats au Barreau de Paris, Secrétaire de la Commission des Finances et Trésorier de l'Ordre, Membre du Comité de direction de la CARPA de Paris et de l'Union Nationale des CARPA	32	1
M2L CAPITAL, représentée par David GIRAUD	54	société de holding dans le secteur immobilier	32	0
SCI 3JCA, représentée par Jean-Jacques VIGOUROUX	64	Retraité après une carrière dans le marketing et le management international, notamment avec l'Espagne et l'Italie. Gerant de la SCI 3JCA, société d'investissement immobilier à travers des SCPI.	43	2

- Associés faisant acte de candidature :

Nom / Prénom	Âge	Profession / Activité	Nombre de parts de Elialys détenues	Nombre de mandats au sein d'autres Conseils de Surveillance, toutes SCPI confondues
Xavier BONNEFOY	39	Auditeur interne. Anciennement Commissaire aux comptes, diplômé de l'expertise comptable	15	0
Axel ROTIER	33	Gestionnaire de patrimoine, ancien acheteur industriel et ingénieur méthodes	8	0

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Huitième résolution — Conformément à l'article 20 des statuts, l'assemblée générale fixe, sur proposition de la société de gestion à 3 000 euros le montant global des rémunérations des membres qui sera alloué au conseil de surveillance. Ce montant sera réparti entre chaque membre prorata temporis de sa présence aux réunions du conseil. Les membres du conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront engagés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation d'une pièce justificative.

Neuvième 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.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les associés de la SCPI ELIALYS seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre extraordinaire suivant :

Dixième résolution (Augmentation du capital social statutaire maximum) — L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet de ce jour, l'article 6 des statuts de la société par un texte modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 6 – Capital social statutaire Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à cinquante millions d'euros (50 000 000 €). L'offre au public des titres de la société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de 50 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois. Conformément à la règlementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions a été publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture. [...]	Article 6 – Capital social statutaire Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à **deux cents millions d'euros (200 000 000 €).** L'offre au public des titres de la société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de **200 000 000 €**, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois. Conformément à la règlementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions a été publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture. [le reste de l'article reste inchangé]

Onzième résolution (Modification des alinéas relatifs au montant maximum des emprunts souscrits par la société de gestion) — L'assemblée générale extraordinaire décide de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence de ce nouveau plafond de capital statutaire. L'assemblée générale a fixé à 133 000 000 € 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 notamment hypothécaires et instruments de couverture 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.

Douzième résolution (Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau – modification corrélative de l'article 6) — L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la société de gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Afin de faire correspondre les statuts de la société, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet au 1er janvier 2022, l'article 6 des statuts de la société, par un texte rédigé ainsi qu'il suit :

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 6 – Capital social statutaire [...] Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection des opérations immobilières et d'augmentation du capital de la société est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information. Tout nouvel associé peut souscrire pour une part. Aucune souscription de parts d'Elialys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. [...]	Article 6 – Capital social statutaire [...] Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection des opérations immobilières, d'augmentation du capital de la société **et à préserver l'égalité des associés** est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information. **A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.** Tout nouvel associé peut souscrire pour une part. Aucune souscription de parts d'Elialys ne pourra être réalisée par **ou au bénéfice direct ou indirect d'**une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. [le reste de l'article reste inchangé]

Treizième résolution (Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau – modification corrélative de l'article 9) — Afin de faire correspondre les statuts de la société, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, l'article 9 des statuts de la société, par un texte rédigé ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 9 – Augmentation et réduction du capital Le capital social de la société pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés. Tout nouvel associé peut souscrire pour une part. Lors des augmentations de capital successives, les associés ne sont pas tenus de participer. Aucune souscription de parts d'Elialys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Augmentation du capital Il pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur en sus du nominal d'une prime d'émission destinée à : · amortir les frais de prospection des capitaux, de sélection et d'augmentation du capital de la société ; · sauvegarder, par son évolution, les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées. [...]	Article 9 – Augmentation et réduction du capital Le capital social de la société pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés. Tout nouvel associé peut souscrire pour une part. Lors des augmentations de capital successives, les associés ne sont pas tenus de participer. Aucune souscription de parts d'Elialys ne pourra être réalisée par **ou au bénéfice direct ou indirect d'**une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Augmentation du capital Il pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur en sus du nominal d'une prime d'émission destinée à : · amortir les frais de prospection des capitaux, de sélection et d'augmentation du capital de la société ; · sauvegarder, par son évolution, les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées ; · **préserver l'égalité des porteurs.** [le reste de l'article reste inchangé]

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Quatorzième résolution (Modification des modalités de nantissement des parts suite à la réforme des sûretés) — L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, conformément à la réglementation applicable, à effet de ce jour, l'article 12 des statuts de la société par un texte modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 12 – Cession de parts entre vifs [...] Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la société dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts. Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la société de gestion un mois avant la vente. [...]	Article 12 – cession de parts entre vifs [...] Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution **Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 2355 du code civil.** Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la société dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts. Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la société de gestion un mois avant la vente. [le reste de l'article reste inchangé]

Quinzième résolution (Adoption des résolutions et des nouveaux statuts dans leur ensemble) — L'assemblée générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI Elialys.

Seizième résolution (Pouvoirs à donner pour l'accomplissement des formalités) — L'assemblée générale extraordinaire 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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

GLOSSAIRE



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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 règlementaire 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.

Code Monétaire et Financier (CMF)

Codification à droit constant des dispositions législatives relatives à la monnaie ainsi qu'aux activités bancaires et financières.

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.

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



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).

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 ou rendement brut de fiscalité étrangère 2021

Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1er janvier de l'année N (prix de part au 01/01/2021, soit 1 000 €).

Taux de distribution ou rendement net de fiscalité étrangère 2021

Division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité étrangère (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur au 1er janvier de l'année n(prix de part au 01/01/2021, soit 1 000 €).

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 TOF constaté au 31 décembre de l'exercice précédent 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.

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).

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ADVENIS
Real Estate
Investment Management



Advenis Real Estate Investment Management
52 rue de 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 €
RCS Paris 833 409 899
Visa AMF SCPI Elialys n° 19-08 du 26 avril 2019
Dépositaire : CACEIS Bank