



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

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



UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN

SCPI d'entreprise
à capital variable

Lancée en Mai 2019

Société de gestion
ADVENIS REIM

Capital social maximum
50 M€

Majoritairement constituée
d'**immobilier de bureaux en
Espagne, Italie, Portugal et
en France**

Investissements ciblés dans
les grandes métropoles
d'Europe du Sud

Investissement accessible
à partir de 1 000 € *

** Durée de détention recommandée
de 9 ans*

QU'EST-CE QU'UNE SCPI D'ENTREPRISE ?

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

LES ATOUTS DE LA SCPI ELIALYS

- Diversifiez votre patrimoine immobilier d'entreprise et investissez dans les grandes métropoles d'Europe du Sud ;
- Profitez d'un rendement potentiel régulier* net de fiscalité étrangère** ;
- Bénéficiez de l'expérience d'une société de gestion de portefeuille avec une forte expertise européenne en matière d'immobilier de bureaux.

** Ces revenus sont soumis à l'approbation des associés en assemblée générale et ne sont pas garantis.*

*** Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit 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.*

LES RISQUES LIÉS À L'INVESTISSEMENT EN SCPI D'ENTREPRISE

- L'investissement en parts de SCPI présente des risques dont celui de perte en capital, le montant du capital investi n'étant pas garanti ;
- La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion ;
- L'investissement dans une SCPI est soumis aux fluctuations du marché de l'immobilier. Le rendement potentiel dépend de la conjoncture économique : les loyers perçus peuvent varier à la hausse ou à la baisse et ne sont pas garantis ;
- L'investissement en parts de SCPI doit être envisagé sur le long terme et se faire dans le cadre d'une diversification de votre épargne. La durée du placement recommandée est de 9 ans minimum.

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

ADVENIS REIM

Chiffres clés au 31/03/2021



836 M€
Capitalisation



12 847
Associés



72
Immeubles gérés

QUI EST ADVENIS REIM ?

Advenis REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Advenis, conçoit et gère notamment une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA). Son offre de dix SCPI fiscales et d'entreprise s'adresse à une clientèle à la fois privée et institutionnelle.

Un savoir-faire

- | Une expertise en immobilier ancien résidentiel et en immobilier d'entreprise ;
- | Une gamme de SCPI spécialisées et diversifiées ;
- | Une opportunité d'investissement dans les grandes métropoles régionales européennes.

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

POURQUOI INVESTIR DANS UNE SCPI D'ENTREPRISE D'ADVENIS REIM ?

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

- D'une solution d'épargne ;
- D'un complément de revenus potentiels versé trimestriellement par la SCPI d'entreprise* ;
- De la possibilité d'accéder à des SCPI thématiques privilégiant l'immobilier de bureaux en Allemagne ou en Europe du sud ;
- De risques mutualisés grâce à des investissements dans des biens de nature différente, répartis géographiquement, avec une diversité de locataires ;
- D'une délégation de la gestion locative à des experts.



Jean-François Chaury,
Directeur Général
Advenis REIM



La société de gestion Advenis REIM investit en Europe pour le compte de ses fonds depuis plus de 6 ans et s'est forgée une solide réputation en tant qu'investisseur avec plus de 325 M€ hors droits investis en 2020. Le marché immobilier d'Europe du Sud est suffisamment profond et diversifié pour apporter les revenus potentiels* que nos associés attendent sur ce type d'investissement sur du long terme.

* Ces revenus sont soumis à l'approbation des associés en assemblée générale et ne sont pas garantis.

SCPI ELIALYS

Chiffres clés au 31/03/2021



24 M€
Capitalisation



405
Associés



4,10 %
Taux de distribution net
de fiscalité étrangère*
en 2020

**Le taux de distribution correspond au rendement tel qu'il a été perçu par les associés en 2020. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.*

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SÉLECTIVE

- **Une localisation attractive** au cœur des métropoles d'Europe du Sud ;
- **Une cible déterminée** : principalement des immeubles de bureaux et commerces ;
- **Des investissements ciblés** : actifs immobiliers compris entre 4 et 15 M€ par immeuble. La SCPI sélectionne des biens dont la taille et l'activité des locataires diffèrent pour limiter le risque locatif ;
- **Des immeubles modernes** nécessitant peu ou pas de travaux d'ampleur (Core+) ;
- **Des locataires diversifiés** présentant des garanties financières solides ;
- **Des baux de longue durée** : engagements des locataires.



La priorité de la société de gestion est de se positionner dans un premier temps comme un investisseur référent en Espagne pour le compte de la SCPI Elialys. Les acquisitions de Madrid et de Barcelone en 2020 illustrent cette volonté de sélectionner des biens de qualité dans les grandes métropoles européennes aussi bien du point de vue de l'emplacement que de la qualité des locataires.

POURQUOI INVESTIR EN EUROPE DU SUD ?

- Des investissements bénéficiant de l'attractivité économique des grandes métropoles européennes : Madrid, Lisbonne, Milan, Barcelone ... ;
- Un **taux de vacance locatif faible** dans les grandes villes ;
- Des investisseurs étrangers très présents pour saisir des opportunités ;
- Une prise en considération des normes **environnementales** dans le processus d'investissement.

Advenis REIM maintient des critères de sélection rigoureux et poursuit sa stratégie de diversification géographique pour un potentiel rendement locatif plus élevé.

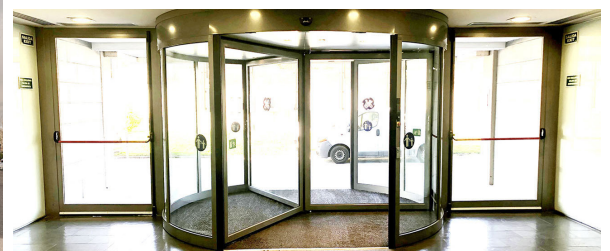
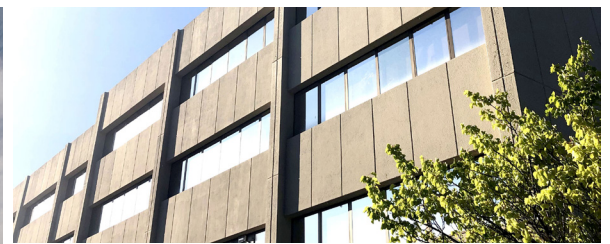
FOCUS SUR NOS ACQUISITIONS

MADRID - GOBELAS

Volume d'investissement
10,68 M€

Surface
6 444 m²

Taux d'occupation
92,22 %

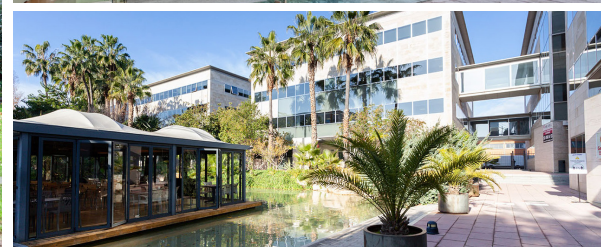


BARCELONE - CITYPARK

Volume d'investissement
15,5 M€

Surface
5 546 m²

Taux d'occupation
100 %



FOCUS SUR LA FISCALITÉ

Une fiscalité compétitive pour les épargnants français

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

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

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

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

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

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

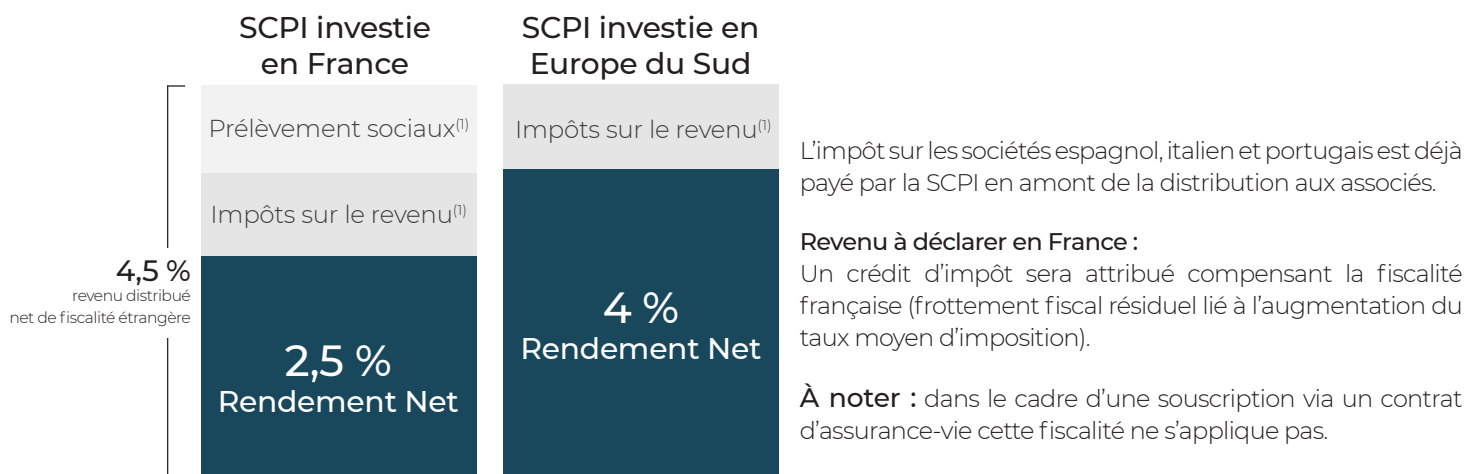
Ces dispositions conventionnelles permettent aux revenus immobiliers de source étrangère de ne pas être soumis aux prélèvements sociaux (en ce compris la CSG et la CRDS) qui représentent ensemble 17,2 %, avant prise en compte de la part déductible de l'IRPP, comme le serait un revenu immobilier de source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

Attention : toutes les conventions fiscales bilatérales ne sont pas rédigées de la même manière et peuvent être amenées à évoluer. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus.

* Le taux de distribution correspond au rendement. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer.

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

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



⁽¹⁾ Dans cet exemple, la fiscalité française se compose de 17,2 % de prélèvements sociaux dont 6,8 % déductibles en N+1 ; et d'un taux marginal d'imposition de 30 %.

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

AVERTISSEMENTS | FACTEURS DE RISQUES

Les parts de société civile de placement immobilier (ci après « SCPI ») sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 9 ans.

La durée de vie de la SCPI est de 99 ans. La SCPI Elialys est pour le moment un produit classé article 6 au sens du Règlement Disclosur. Dans le cadre de la concrétisation de la démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) d'Advenis REIM en 2021, l'objectif est d'intégrer les risques en matière de durabilité et les principales incidences négatives en matière de durabilité dans ses processus d'investissement tels que définis dans sa note d'information. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte pour le moment les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

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

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

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

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

- à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets

de frais non encore investis.

- et en tout état de cause, dans la limite d'un montant maximum qui sera fixé par l'Assemblée Générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

De même, il est ici précisé que le rendement potentiel de la SCPI Elialys pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'état de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (i) pour les associés personnes physiques qui devraient bénéficier sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et (ii) pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération.

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

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

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

La souscription à crédit peut entraîner un risque pour l'associé dans l'hypothèse où le produit de la vente des parts et les dividendes seraient insuffisants pour rembourser en totalité le crédit. Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI pour faire face à ses obligations de remboursement.

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

INFORMATIONS SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

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

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

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

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

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

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

Minimum de souscription : 1 part

Frais de souscription : 11,4 % TTI / part souscrite

Frais de gestion annuels : 12 % TTI du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI

Entrée en jouissance : 1^{er} jour du 4^{ème} mois qui suit la réception intégrale des fonds par la société sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme

Durée de placement : il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum

CONTACTEZ-NOUS

La documentation réglementaire visée par l'AMF de la SCPI Elialys est disponible :

- au siège social d'Advenis Real Estate Investment Management, 52 rue de Bassano, 75008 Paris, elle vous sera adressée sur demande écrite.
- par e-mail à l'adresse suivante : contact@advenis.com

Pour toutes demandes d'informations, contactez nos conseillers : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com

SCPI Elialys

SCPI d'entreprise à capital variable
52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n° 850 103 391
Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019
Notice publiée au BALO le 26/04/2019
Dépositaire : CACEIS Bank



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 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899