

# Elysées Pierre



## Bulletin d'informations n° 01 / 2023 1<sup>er</sup> Semestre 2023 - Du 01.01.2023 au 30.06.2023 Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 02/2023



313, Terrasse de l'Arche - 92 Nanterre - Axe 13

### Edito

Chers Associés,

Les hausses successives et rapides depuis un an des taux d'intérêt décidées par la BCE pour faire face à l'envolée de l'inflation pèsent sur l'activité économique, les marchés immobiliers et la collecte des fonds immobiliers. Le scénario macro-économique de HSBC est un ralentissement conjoncturel en Europe en attendant un desserrement des taux fin 2024, susceptible de relancer la croissance économique.

Pour le moment et s'agissant du marché immobilier, nous constatons toujours de l'attentisme de la part des investisseurs qui escomptent un ajustement à la baisse des valeurs. Nous sommes ainsi très attentifs à l'évolution des valorisations, que ce soit celles du patrimoine de votre SCPI ou plus généralement celles du bureau situé en Ile-de-France, une région qui demeure un pôle d'attractivité majeur en France et en Europe, avec un tissu économique dense et diversifié. En outre, nos immeubles sont acquis uniquement avec le produit de la collecte et non pas au moyen d'emprunts : l'absence d'endettement constitue un atout, dans un environnement de hausse des taux d'intérêt.

Par ailleurs, les revenus locatifs de votre SCPI demeurent solides. Le taux d'occupation financier moyen du 1<sup>er</sup> semestre 2023 se situe à 91,71%, en augmentation par rapport à celui du 2<sup>nd</sup> semestre 2022 (90,05%).

Ce taux d'occupation est cohérent pour une SCPI possédant un large parc immobilier de 115 immeubles et 357 baux. Le taux de recouvrement des loyers du 1<sup>er</sup> semestre 2023 se situe à 98,16% avec pour objectif final un taux supérieur à 99% car nous continuons d'encaisser des loyers après leur échéance. Rappelons également que, dans un contexte inflationniste, Elysées Pierre bénéficie de l'indexation des loyers sur l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) qui a progressé de près de 6% sur une année. Cet indice n'est pas concerné par les récentes mesures de plafonnement des loyers d'habitation ou commerciaux et, pour l'heure, la qualité de nos locataires - composés à 80% de grands groupes et d'entreprises de taille intermédiaire - nous permet de répercuter les progressions de l'indice sur les loyers.

Ces bons indicateurs nous ont permis de relever en début d'année le montant de notre distribution de 3€ par part soit 10% d'augmentation, portant ainsi notre coupon prévisionnel annuel de 30 à 33€ par part.

Ce niveau de distribution est conforté par nos réserves particulièrement significatives puisqu'elles totalisent près de 72 millions au 30 juin 2023, après distribution du coupon du 2<sup>ème</sup> trimestre.

Les performances financières de votre SCPI ont pour principal moteur le dynamisme de l'activité tertiaire en Ile-de-France, et nous devons adapter en permanence notre offre immobilière afin de répondre aux attentes de nos entreprises clientes. C'est ainsi notamment que nous travaillons à leur offrir davantage de flexibilité, notamment dans le cadre de l'essor du travail « hybride » c'est-à-dire lorsque les employés travaillent alternativement au bureau ou en télétravail. Cela se traduit par exemple par davantage de flexibilité dans l'aménagement des locaux, une attention particulière au travail en équipe, des espaces de convivialité, des connexions Internet haut débit...

Nos équipes sont aussi particulièrement concentrées sur les sujets liés à l'évolution des normes environnementales, et plus généralement sur la durabilité et la résilience de nos immeubles. C'est dans ce cadre que nous avons obtenu le label ISR en octobre dernier. L'amélioration de l'efficacité environnementale et énergétique et le confort de nos utilisateurs constituent sans aucun doute un élément clé d'attractivité locative de nos immeubles. L'ensemble de ces mesures donneront leurs pleins résultats à moyen-long terme, avec des perspectives d'augmentation des loyers et donc une meilleure rentabilité pour nos associés. Enfin, nous rappelons que la SCPI Elysées Pierre reste avant tout un produit de placement de long terme permettant de lisser les cycles de marchés haussiers et baissiers sur la durée. Nos taux de rendement internes à 10, 15 et 20 ans qui mesurent la performance globale de la SCPI en sont les témoins, s'établissant respectivement à +6,42%, +7,75% et +11,29%.

Notons également l'arrivée de Pierre Gil depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023 au poste de Président du Directoire d'HSBC REIM en remplacement de Dominique Paulhac, qui a fait valoir ses droits à la retraite. Patricia Liévens conserve ses fonctions en tant que Directeur général en charge des activités de gestion immobilière.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et vous souhaitons un bel été.

Très cordialement,  
Le Directoire.

## Chiffres Clés

	31/12/2022	30/06/2023
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	2 391 746 667	2 390 434 477
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	562 604	562 183
Nombre d'immeubles	116	115
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	90,05%	91,71%
ANR (valeur de réalisation) en €	723,11	723,11 <sup>(2)</sup>
Dividende Brut <sup>(3)</sup>	31,07	16,59 € <sup>(5)</sup>
Dividende Net <sup>(4)</sup>	30,00	16,50 € <sup>(5)</sup>
Prix de retrait en €	775,50	775,50
Capital social en €	1 023 132 565	1 025 355 710
Nombre de parts	3 354 533	3 361 822
Nombre d'associés	15 801	15 740

(1) Calculé selon les normes de la profession (ASPIM)

(2) Valeur au 31/12/2022

(3) Dividende brut perçu par une entité ne relevant pas du régime d'imposition des particuliers

(4) Dividende net perçu par un associé assujéti à l'IRPP

(5) Dividende cumulé au 30/06/2023

## Marché des Parts

Les associés peuvent intervenir soit sur le marché des souscriptions / retraits, soit sur le marché secondaire par confrontation des ordres.

### Souscriptions / Retraits

La collecte du 1<sup>er</sup> semestre est de 47 millions d'euros (tous frais inclus). Les demandes de retraits sur cette même période sont de 39 millions d'euros et ont été intégralement servis.

#### ◆ Prix de souscription de la part

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 23 juillet 2019 à 825 €.

Il se décompose comme suit :

- valeur nominale	305,00 €
- prime d'émission	520,00 €
	825,00 €

Une commission de souscription de 6% hors taxes, soit 49,50 € HT par part, est versée par la SCPI à la Société de gestion.

#### ◆ Prix de retrait de la part

Le prix de retrait, correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes, s'élève à 775,50 €.

Nous vous rappelons que les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions du trimestre en cours et des deux trimestres précédents.

Mouvement en nombre de parts	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	TOTAL 1 <sup>er</sup> semestre 2023
Souscriptions brutes	48 893	8 100	56 993
Retraits compensés	20 671	29 033	49 704
Parts en attente de retrait à la fin du semestre		0	

## Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des confrontations du 1<sup>er</sup> semestre 2023 : le 17 janvier, le 21 février, le 21 mars, le 18 avril, le 16 mai et le 20 juin. 216 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré.

## Distribution des Revenus 2023<sup>(\*\*)</sup>

Montant en euros par part	T1 21/04/2023 <sup>(*)</sup>	T2 21/07/2023 <sup>(*)</sup>	Total
Revenus fonciers	6,56 €	6,09 €	12,65 €
Revenus financiers nets	0,04 €	0,06 €	0,10 €
Plus-value nette	1,65 €	1,98 €	3,63 €
Report à nouveau	-	0,12 €	0,12 €
<b>Coupon versé</b>	<b>8,25 €</b>	<b>8,25 €</b>	<b>16,50 €</b>

(\*) Dates de mise en paiement du coupon trimestriel.

(\*\*) Dividende net perçu par un associé assujéti à l'IRPP.

Les prochains paiements de coupons auront lieu autour du 21 octobre 2023 au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 et du 21 janvier 2024 au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 6 avril dernier, sous la présidence de Monsieur Jean-Bernard JULLIEN.

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 21 juin 2023 a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Eric RITTER et Christophe VANPOULLE. Trois nouveaux membres ont été élus : Messieurs Jean-Marc ETIENNE, Bertrand SAGOT et Emmanuel ESVAN.



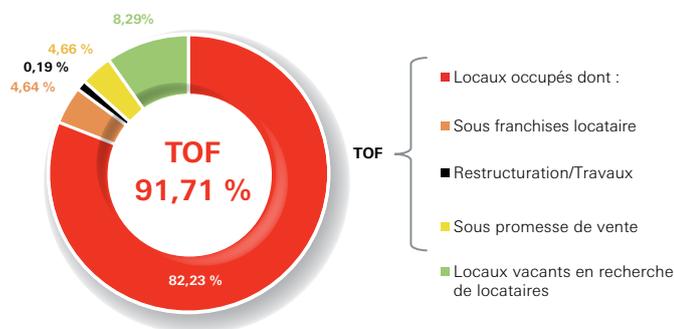
▲ 126-138 avenue de Stalingrad - VILLEJUIF (94)

## Situation Locative

Le taux d'occupation financier semestriel moyen, calculé selon les normes de la profession, s'élève au 1<sup>er</sup> semestre 2023 à 91,71% en loyers.

Au 30 juin 2023, le taux d'occupation en surface s'élève à 80,53%.

## Taux d'occupation financier

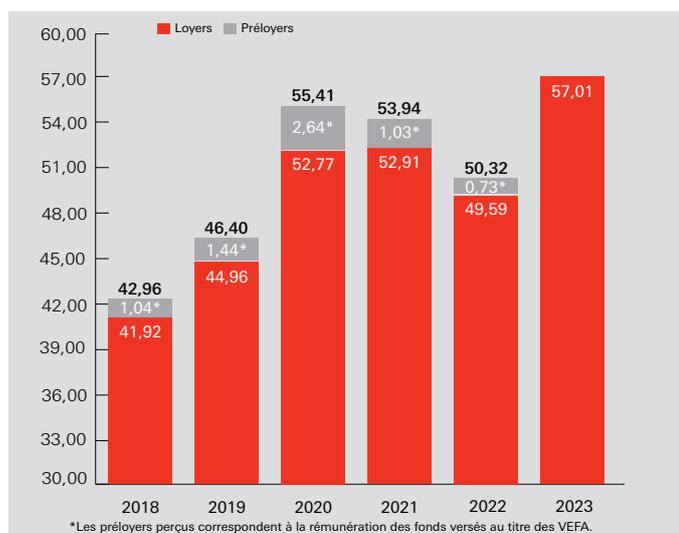


## Taux d'encaissement

- Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 98,55% au titre du 1<sup>er</sup> trimestre et à 97,76% au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre.

## Evolution des loyers facturés

Au 30 juin de chaque année en M€



## Sur les vacances antérieures, 4 125 m<sup>2</sup> ont été reloués sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
IDF	BOULOGNE – Gallieni	1 172
	CRETEIL – Le Pythagore	1 077
	PARIS 17 – Brochant	413
	RUEIL – Ampère	349
	IVRY – Métrosud	315
	LE PECQ – Parc des Grillons	183
REGION	LYON – Gerland	616
<b>TOTAL</b>		<b>4 125</b>

## Au cours de ce semestre, 27 053 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
IDF	CHESSY - Cassiopée	9 151
	CHESSY - Sirius	3 590
	LEVALLOIS - Gutenberg	2 494
	PARIS 12 – Tour de Lyon	2 158
	BOULOGNE - Gallieni	1 172
	IVRY – Métrosud	1 063
	VELIZY – Dame Rose	990
	PARIS 19 – Ardennes	965
	PARIS 18 – Caulaincourt	413
	COURBEVOIE – Louis Blanc	360
REGION	REIMS	1 340
	REZE	1 320
	EYBENS	1 231
	LYON – Gerland	616
	BRON – Activillage	190
<b>TOTAL</b>		<b>27 053</b>

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1<sup>er</sup> semestre 2023 sont :

- PARIS TOUR DE LYON : Rénovation des locaux du 8<sup>ème</sup> étage
- LEVALLOIS TREZEL : Réfection étanchéité et menuiseries
- VILLEPINTE CLEMENCEAU : Sécurisation du parking
- NANTERRE CLEMENCEAU : Réfection étanchéité toiture
- PARIS LES ARDENNES : Rénovation du hall
- ARGENTEUIL : Rénovation des locaux du 2<sup>ème</sup> étage

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

### Arbitrages

Les cessions du 1<sup>er</sup> semestre 2023 sont les suivantes :

- Montigny-le-Bretonneux (78), Le Campus, 6, rue J.P. Timbaud, vente partielle de l'immeuble pour une surface de 220 m<sup>2</sup> le 3 avril 2023
- Paris 7<sup>ème</sup>, 16/18 avenue de Villars, vente de l'immeuble pour une surface de 201 m<sup>2</sup> le 24 mai 2023

Ces ventes ont permis de dégager une plus-value brute de 0,5 millions d'euros.

## Evolution du Capital Social

Le capital maximum est fixé à 1 159 000 000 €, ce qui représente 3 800 000 parts de 305 € chacune.

Au 30 juin 2023, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 1 025 355 710 €.

## Les modalités de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 23 juillet 2019 à 825 € se décomposant en :

- Valeur nominale : 305 €,
- Prime d'émission : 520 €, (y compris une commission de souscription de 6% soit 49,50€).

La jouissance des parts débute le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> trimestre qui suit le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription.

## Information sur les modalités de sortie

**Trois possibilités de sortie totale ou partielle sont offertes aux associés :**

• **le remboursement des parts par le biais d'une demande de retrait** faite à la Société de Gestion, au moyen de l'imprimé prévu à cet effet, adressé par courrier recommandé avec accusé de réception, sur la base d'un prix de retrait fixé à 775,50 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> jour du trimestre au cours duquel a lieu l'annulation de ses parts.

• **la vente des parts sur le marché secondaire**, en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion. La confrontation des ordres d'achat et de vente de parts continue d'avoir lieu le 3<sup>ème</sup> mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 3<sup>ème</sup> mardi est un jour férié ou chômé, la détermination du prix d'exécution intervient le deuxième jour ouvré suivant à 11 heures.

Les associés désirant céder des parts sur le marché secondaire doivent adresser directement à la Société de Gestion, HSBC REIM (France), avant 16 heures 30, la veille de la confrontation, un mandat de vente, disponible auprès de la Société de Gestion, dûment rempli et signé, complété des documents obligatoires nécessaires demandés dans le mandat.

Une commission égale à 3,50 % hors taxes du montant de la transaction est à la charge du vendeur.

La Société de Gestion ne peut être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des ordres de retrait ou de vente.

• **la vente des parts de gré à gré**, directement entre les associés, à des conditions librement débattues entre les intéressés. Lors des opérations de gré à gré, les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier soit 240 € TTC.

**Jouissance des parts :** en cas de cession, les acomptes sur le revenu des parts sont acquis à l'acquéreur, dès le 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil au cours duquel intervient la cession, quelle que soit la date de cession des parts.

**Précision importante :** l'option pour le retrait des parts au prix de retrait fixé par la Société de Gestion et l'option pour la vente des parts sur le

marché secondaire au prix proposé par l'associé constituent deux options distinctes et non cumulatives.

Si l'associé constate que sa demande de retrait n'est pas satisfaite dans le délai souhaité et que ses parts restent en attente de nouvelles souscriptions, il peut alors annuler sa demande de retrait et passer un ordre de vente de ses parts sur le marché secondaire. Par ailleurs, si l'associé constate que son ordre de vente sur le marché secondaire n'est pas exécuté, il peut alors l'annuler et adresser une demande de retrait à la Société de Gestion. En aucun cas, les parts d'un associé ne pourront faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et d'un enregistrement à la vente sur le marché secondaire. Le transfert d'un ordre d'un marché à l'autre ne pourra se faire que sur l'ordre exprès de l'associé.

Pour plus de précisions sur ces différentes modalités, veuillez vous reporter à la Note d'information qui a obtenu de l'AMF le visa SCPI n° 11-33 en date du 30 septembre 2011 disponible sur le site Internet [www.reim.hsbc.fr](http://www.reim.hsbc.fr) ou sur demande au siège de la Société de Gestion.

**Agrément :** La Société de gestion pourra agréer ou non tout souscripteur de parts non encore associé, ou tout candidat acquéreur de parts sur le marché secondaire, non encore associé. La cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de gestion, qu'elle ait lieu à titre onéreux ou gratuit, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant. Pour plus de précisions sur les modalités de l'agrément, veuillez vous reporter à l'Article 8 des Statuts.

**En cas de mutation** des parts, les frais perçus par la Société de Gestion sont d'un montant forfaitaire de 480 € TTC par ayant-droit, donataire ou bénéficiaire. Ils doivent être acquittés préalablement au transfert des parts de la SCPI.

## Informations

[www.reim.hsbc.fr](http://www.reim.hsbc.fr)

**Pour toute information commerciale pour les associés porteurs de parts :**

Directeur Commercial : Jean-François CROSET -

Tél. : 01 58 13 81 32

Anne-Béatrice MAURICE - Tél. : 01 40 70 32 44

Sonia GONCALVES - Tél. : 01 57 66 51 66

## En cas de modification de vos données personnelles

En cas de modification de vos données personnelles (changement de RIB, d'adresse, situation fiscale...), nous vous remercions de bien vouloir nous adresser votre demande signée, accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité, un justificatif de domicile de moins de 3 mois et tout autre justificatif relatif à ce changement.

Ce bulletin est produit et diffusé par HSBC REIM (France). Toute reproduction ou utilisation non autorisée des commentaires et analyses de ce document engagera la responsabilité de l'utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites. Les commentaires et analyses reflètent l'opinion de HSBC REIM (France) sur le marché et son évolution, en fonction des informations connues à ce jour. Ils ne sauraient constituer un engagement de HSBC REIM (France). En conséquence, HSBC REIM (France) ne saurait être tenu responsable d'une décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base de ces commentaires et/ou analyses. Par ailleurs, les performances passées relatives aux valeurs de parts et aux revenus distribués ne préjugent pas des performances futures. Toutes les données sont issues de HSBC REIM (France) sauf avis contraire.

**HSBC REIM (FRANCE) - 722 028 206 RCS Nanterre. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros. Filiale à 100 % de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France). Siège social et adresse postale : Immeuble Cœur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie. Elysées Pierre est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France), qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014. Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la Note d'information le visa SCPI n° 11-33, en date du 30 septembre 2011. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs. Publication de la notice au BALO du 19/10/2011.**