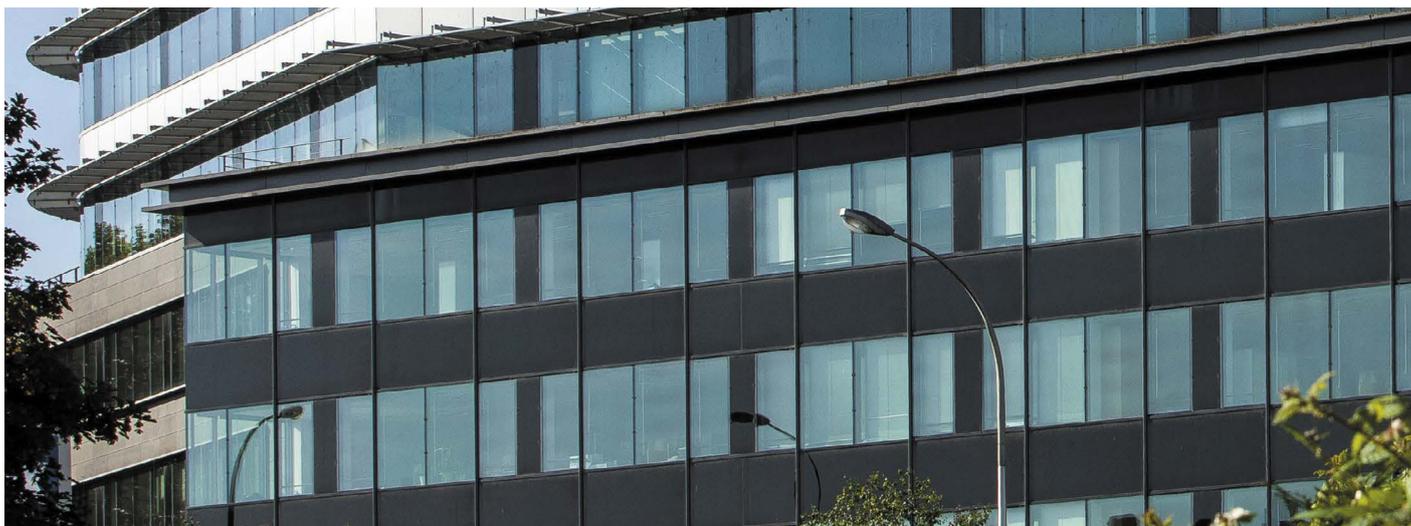


# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 01 / 2021

1<sup>er</sup> Semestre 2021 - Du 01.01.2021 au 30.06.2021

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 02/2021



8 Avenue Lunca - Montigny (78)

### Edito

Chers Associés,

Où en sommes-nous après 16 mois de pandémie ?

Le taux de recouvrement moyen des loyers du premier semestre 2021 se situe à 97,60 %. Un niveau toujours très satisfaisant compte-tenu de la conjoncture actuelle et qui devrait s'améliorer encore car nous continuons d'encaisser des loyers après leur échéance. Ce taux d'encaissement confirme l'intérêt du positionnement d'Elysées Pierre qui vise à privilégier des signatures de locataires de premier rang et à ne pas externaliser la gestion de nos immeubles.

Les réserves s'établissent à 67,2 millions au 30 juin 2021, soit une augmentation de près de 11 millions sur le semestre. Elles représentent plus de 21 € par part et près de 9 mois de distribution, et attestent de la solidité de notre coupon. Ces réserves résultent de cessions d'actifs non stratégiques réalisées dans d'excellentes conditions financières.

De façon générale, les valorisations des actifs de bureau restent très soutenues, notamment en Ile de France, et attestent probablement de la résilience de cette classe d'actifs en dépit du buzz médiatique autour du télétravail et de son impact sur le marché du bureau.

Enfin, toute l'équipe d'HSBC REIM est heureuse et fière de vous annoncer la signature le 30 juillet d'un bail d'une durée de 11 années sur la totalité de l'immeuble AKORA à la Défense. Cet immeuble qui a

fait l'objet d'une restructuration/agrandissement d'envergure sous la conduite de nos équipes, présente une surface de plus 16 000 m<sup>2</sup> et des prestations exceptionnelles en terme architectural.

Le locataire est une entreprise leader dans son domaine, une réelle « success story ». Elle a choisi pour regrouper ses équipes actuellement sur plusieurs sites en Région Parisienne, notre immeuble pour la qualité de ses prestations, sa situation géographique dans le quartier de la Défense et son esthétique emblématique de valeurs de modernité et de professionnalisme. A cet égard, il est prévu que cet immeuble changera de dénomination pour porter le nom de ce locataire.

Le bail prendra effet au cours de l'année 2022 après l'obtention des dernières autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de l'immeuble. Au-delà de cette réussite qui doit beaucoup au professionnalisme des équipes d'HSBC REIM, cette transaction apporte une preuve éclatante que « le bureau n'est pas mort » et que le quartier de la Défense reste un pôle d'attractivité majeur, confortant de ce fait notre stratégie.

Nous vous souhaitons un très bel été.

Très cordialement,  
Le Directoire.

## Chiffres Clés

	31/12/2020	30/06/2021
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	2 230 560 333	2 217 366 562
Surface totale (en m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	574 037	556 418
Nombre d'immeubles	126	123
Taux d'occupation financier semestriel <sup>(2)</sup>	84,66 %	84,23 %
Taux d'occupation de gestion locative semestriel <sup>(3)</sup>	90,90 %	89,47 %
ANR (valeur de réalisation) en €	710,69	710,69 <sup>(4)</sup>
Dividende	30	15 € <sup>(5)</sup>
Prix de retrait en €	775,50	775,50
Capital social en €	956 200 925	964 900 745
Nombre de parts	3 135 085	3 163 609
Nombre d'associés	14 326	14 544

(1) Les immeubles en VEFA non encore livrés ne sont pas pris en compte dans la surface totale

(2) Calculé selon les normes de la profession ASPIM.

(3) Hors site en restructuration ou en vente et y compris les préloyers sur VEFA.

(4) Valeur au 31/12/2020.

(5) Dividende cumulé au 30/06/2021.

## Marché des Parts

Les associés peuvent intervenir soit sur le marché des souscriptions / retraits, soit sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

## Souscriptions / Retraits

La collecte du 1<sup>er</sup> semestre est de 53 millions d'euros (hors frais).

Les demandes de retraits sur cette même période sont de 31 millions d'euros et ont été intégralement servies.

### ◆ Prix de souscription de la part

Le prix de souscription de la part est fixé à 825,00 €, dont prime d'émission de 470,50 € et commission de souscription maximum de 49,50 €.

### ◆ Prix de retrait de la part

Le prix de retrait, correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription égale à 6 % toutes taxes incluses, 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 au 1 <sup>er</sup> semestre
Souscriptions brutes	37 541	30 869	68 410
Retraits compensés	19 475	20 411	39 886
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 2021: le 19 janvier, le 16 février, le 16 mars, le 20 avril, le 18 mai, et le 15 juin.

682 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré.

## Distribution des Revenus

Distribution 2021 par part, par trimestre, en euros après prélèvements fiscaux à la source.

Montant en euros par part	T1	T2	Total
Revenus fonciers	6,31 €	6,31 €	12,62 €
Revenus financiers nets	0,14 €	0,14 €	0,28 €
Plus-value nette distribuée par part	1,05 €	-	1,05 €
Report à nouveau	-	1,05 €	1,05 €
<b>Coupon versé (*)</b>	<b>7,50 €</b>	<b>7,50 €</b>	<b>15,00 €</b>

\* Pour les personnes physiques résidentes de l'UE.

Les prochains paiements de coupons auront lieu autour du 21 octobre 2021 au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 et du 20 janvier 2022 au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 31 mars dernier, sous la présidence de Monsieur Gérard POPPE.

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 18 juin 2021 en huis-clos du fait des mesures de limitation et d'interdiction de rassemblements collectifs demandées par le Gouvernement dans le cadre de la pandémie du COVID-19, a approuvé les résolutions à caractère ordinaire proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Arnaud BARLET, Jean-Bernard JULLIEN et Christophe PERONI ainsi que la SOCIETE D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE – SACRA, représentée par M. Stève BAUMANN. Un nouveau membre a été élu : SAS ORANO RECYCLAGE – filiale du Groupe ORANO SA, représentée par M<sup>me</sup> Alexandra AUBONNET.

A l'issue de l'Assemblée, le Conseil de Surveillance s'est réuni et a désigné Monsieur Jean-Bernard JULLIEN, Président du Conseil de Surveillance.

## Fiscalité

### Revenus fonciers

L'impôt sur les revenus fonciers de l'exercice 2021 fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire du contribuable, sur la base de la déclaration de revenus fonciers faite en 2021 au titre des revenus perçus en 2020.

### Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sont imposés au niveau des associés et relèvent de la catégorie des produits de placements à revenu fixe. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 (LF 2018 et LFSS 2018), les revenus financiers de la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques résidentes en France, soit une imposition globale de 30 %. Le contribuable a la possibilité d'opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Cette option est globale pour l'ensemble des revenus financiers perçus et plus-values réalisées par le foyer fiscal (intérêts, dividendes, plus-values, produits d'assurance-vie en cas de rachat...).

### Régime fiscal applicable

Le régime fiscal applicable aux flux versés par la SCPI à ses associés dépend de la situation personnelle de chaque associé.

Le traitement fiscal est susceptible d'être modifié ultérieurement en fonction des évolutions réglementaires.

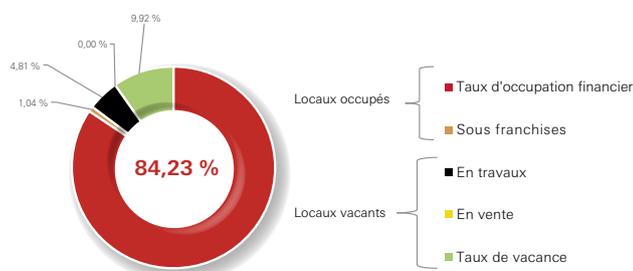
### Imposition sur plus-value de cession d'immeubles ou de parts de SCPI

L'imposition sur plus-value de cession d'immeubles ou de parts de SCPI n'a pas été modifiée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. En revanche, le résident français et affilié à un régime obligatoire français de sécurité sociale, est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession\*\*, s'élève au 1<sup>er</sup> semestre 2021 à 84,23 % en loyers et à 86,95 % en surface au 30/06/2021. En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise, en tenant compte des immeubles en VEFA pour lequel des préloyers ont été encaissés au titre de la rémunération des fonds versés, et en excluant le site du Balzac AKORA situé à la Défense qui fait l'objet d'une restructuration lourde, ce taux passe à 89,47 % en loyers et 89,40 % en surface, ce qui nous paraît être un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur ce semestre.

\*\*ASPIIM

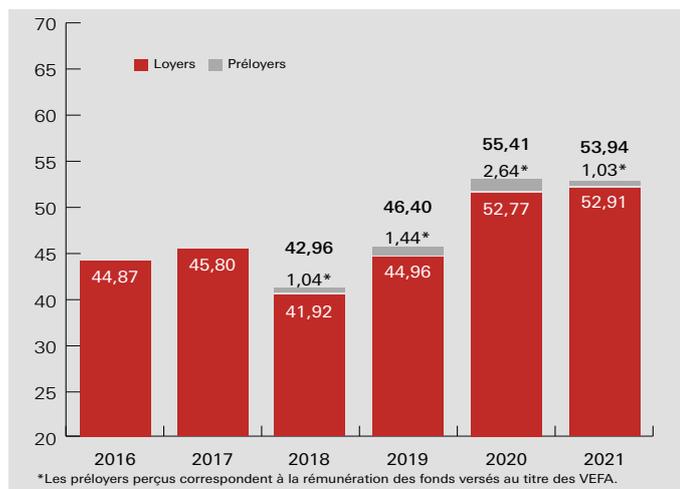


## Taux d'encaissement

- Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 97,91 % au titre du 1<sup>er</sup> trimestre et à 97,30 % au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre.

## Evolution des loyers facturés

Au 30 juin de chaque année en M€



## Sur les vacances antérieures, 7 206 m<sup>2</sup> ont été reloués sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
IDF	VILLEPINTE	890
	PARIS 8 - Madeleine	866
	ARCUEIL - Le Baudran	676
	NANTERRE - Clemenceau	602
	ANTONY	596
	MASSY - Iliade	525
	PARIS 8 - Madeleine	467
	COURBEVOIE - Vème Avenue	346
	RUNGIS - Strategic Orly	291
	CRETEIL - Le Pythagore	122
	RUNGIS - Strategic Orly	92
	REGIONS	SCHILTIGHEIM
LILLE - Lt6		451
ROUEN - Challenger		277
LA CHAPELLE SAINT MESMIN		201
ROUEN - Challenger		157
TOULOUSE - Futuropolis		86
<b>TOTAL</b>		<b>7 206</b>

## Au cours de ce semestre, 10 797 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
IDF	COURBEVOIE - Lafayette	3 122
	ARGENTEUIL - Euripide	1 578
	MASSY - Iliade	1 270
	IVRY - Metrosud	1 089
	PARIS 12 - Tour de Lyon	1 079
	PUTEAUX - Tour atlantique	394
	NANTERRE - Clemenceau	376
	GONESSE - Erables	357
	ARCUEIL - Le Baudran	278
REGIONS	LILLE - Lt6	451
	ROUEN - Challenger	561
	NICE - Bd Dubouchage	242
<b>TOTAL</b>		<b>10 797</b>

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1<sup>er</sup> semestre 2021 sont :

- LES ARDENNES : Remise en état R+5
- VELIZY-EMERAUDE : Remplacement des groupes froids
- PARIS BROCHANT : Réfection étanchéité façade, Réfection parking
- LE CLEMENCEAU : Etanchéité Toiture
- LA DEFENSE AREVA : Remise en état du R+2
- IVRY-METROSUD : Remise en état du R+2 (travaux en cours)

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Il n'y a eu aucune acquisition au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### Arbitrages

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

- Toulouse Labège (31), Technoparc 2, vente de l'immeuble pour une surface de 971 m<sup>2</sup> le 29/01/2021
- Rosny-Sous-Bois (93), ZA la Garenne, vente de l'immeuble pour une surface de 6 440 m<sup>2</sup> le 08/02/2021
- Gentilly (94), 9 rue d'Arcueil, vente de l'immeuble pour une surface de 9550 m<sup>2</sup> le 05/03/2021
- Paris Nord II (95), 20/23 allée des Erables, vente partielle de l'immeuble pour une surface de 357 m<sup>2</sup> le 26/03/2021
- Schiltigheim (67), 1/3 rue Jean Monnet vente partielle pour une surface de 334 m<sup>2</sup> le 20/04/2021

## Evolution du Capital Social

Le capital maximum est fixé à 1 000 000 145 €, ce qui représente 3 278 689 parts de 305 € chacune.

Au 30 juin 2021, 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 964 900 745 €.

## Informations

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

Fax de la Société de Gestion : 01 40 70 32 41

### 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.

Des documents complémentaires seront nécessaires au traitement des dossiers des clients ayant leur compte de versement des revenus de la SCPI dans un établissement financier autre que HSBC.

### 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 sur le site Internet de la Société de Gestion, dûment rempli et signé, complété des documents obligatoires nécessaires demandés dans le mandat.

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. L'article 8 des statuts adopté lors de l'Assemblée du 5 juin 2014 prévoit notamment que la cession des 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.

La demande d'agrément indiquant les noms, prénoms, profession, adresse et nationalité du cessionnaire proposé, le nombre des parts dont la cession est envisagée, le prix offert, ainsi que l'évaluation en cas de cession à titre gratuit est notifiée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. A défaut pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction de capital. 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 ou sur demande au siège de la Société de Gestion. En cas de mutation des parts par succession ou donation, les frais perçus par la Société de Gestion sont d'un montant forfaitaire de 480 € TTC par héritier.

Ils doivent être acquittés préalablement au transfert des parts de la SCPI.

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.**

