

## Bulletin d'informations n° 02 / 2022

### 2<sup>ème</sup> Semestre 2022 - Du 01.07.2022 au 31.12.2022

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01/2023



10, Place des Vosges - 92 Courbevoie - La Défense AKORA

#### Edito

Chers Associés,

L'obtention du Label ISR le 14 octobre 2022 constitue l'un des faits majeurs du second semestre. Obtenu pour une durée de 3 ans, ce label est le reflet de nos convictions. Il repose sur l'évaluation et le suivi de plusieurs critères avec pour objectifs principaux de réduire la consommation d'énergie et l'empreinte carbone de nos immeubles, d'améliorer le confort, la santé, la sécurité, l'accessibilité et la qualité des services offerts à nos locataires en visant une approche commune des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. L'efficacité environnementale et le bien-être de nos utilisateurs constituent sans aucun doute un élément majeur d'attractivité locative de nos immeubles avec des perspectives à terme d'amélioration des loyers et une meilleure rentabilité pour nos associés.

Dans le cadre de cet important travail de fond réalisé sur le patrimoine, nous avons procédé à la cession de 3 actifs au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2022 représentant un montant global de 7,3 millions d'euros. Ces cessions ont généré 5 millions d'euros de plus-value et résultent de la gestion dynamique de notre portefeuille visant à arbitrer certains actifs que nous jugeons obsolètes, trop onéreux à restructurer ou tout simplement sortis de notre cible qualitative. Ces plus-values ont permis d'augmenter sensiblement notre niveau de réserves à 84 millions d'euros au 31 décembre 2022 soit 25 euros par part et 10 mois de distribution. Ces réserves attestent de la solidité et de la pérennité de notre coupon.

En parallèle, nous avons acquis 2 immeubles de bureaux : Le « Kyriel » en septembre pour environ 22 millions d'euros, situé à Maisons-Alfort à proximité immédiate de la station de métro « Maisons-Alfort les Juilliottes ». Il est loué à 4 utilisateurs diversifiés en terme de secteurs d'activités avec des baux d'une durée moyenne de 5 ans et un rendement de 5,11%.

Puis en octobre, l'immeuble « Axe 13 » pour près de 137 millions d'euros, situé dans l'ensemble « Grand Axe » à Nanterre. Cet immeuble présente un accès direct au RER au sein même du bâtiment, et est loué à une grande compagnie d'assurance avec un bail de 8 ans ferme et un rendement de 4,31%.

Bien entendu, ces 2 immeubles disposent de labels répondant aux critères ESG et présentent des qualités environnementales et énergétiques de haut niveau conformes à nos exigences globales dans ces domaines. Enfin nous rappelons que nos acquisitions sont financées par la collecte, sans recours à des financements bancaires, atout indéniable en période de remontée des taux et par voie de conséquence des conditions d'emprunt.

Faisant suite aux expertises menées en fin d'année par nos 2 cabinets indépendants (JLL et BNP Paribas Real Estate Expertises), le patrimoine immobilier de la SCPI a continué de s'apprécier en 2022 en dépit de la hausse des taux. Ainsi à périmètre constant, le patrimoine d'Elysées Pierre a progressé de +1,6%. En effet nous constatons que les valeurs de l'immobilier de bureau francilien restent soutenues, confirmant ainsi notre stratégie d'investissement qui vise principalement le bureau situé en Ile de France, région à forte attractivité économique.

De ce point de vue, le taux d'occupation financier moyen du 2<sup>ème</sup> semestre se situe à 90,05%, en légère augmentation par rapport à celui du semestre précédent (89,74%). Le taux de recouvrement moyen des loyers du 2<sup>ème</sup> semestre se situe à 97,8% avec comme pour les années passées un objectif supérieur à 99% car nous continuons d'encaisser des loyers après leur échéance.

La qualité de nos locataires - composés à 80% de grands groupes et d'entreprises de taille intermédiaire – nous permet de répercuter sans difficulté les progressions des indices sur nos loyers, la quasi-totalité de nos baux étant en effet indexée sur l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) qui a progressé de plus de 5% sur une année.

En synthèse, les principaux atouts d'Elysées Pierre, sont un patrimoine de qualité qui se valorise dans le temps, et d'excellents locataires. Ainsi, le taux de rendement interne à 10 ans, qui mesure la performance globale de la SCPI (coupon + revalorisation), s'établit à +6,42% particulièrement appréciable dans le contexte actuel d'inflation.

C'est en ce sens qu'Elysées Pierre est une SCPI patrimoniale, qui a pour objectif d'assurer à nos associés sur le long terme des revenus réguliers et pérennes, et de leur faire bénéficier de l'appréciation de la valeur des immeubles.

## Chiffres Clés

|  | 31/12/2021    | 31/12/2022           |
|--|---------------|----------------------|
| Valeur estimée des actifs immobiliers (en €) | 2 239 113 333 | <b>2 391 746 667</b> |
| Surface totale (en m <sup>2</sup> )          | 546 630       | <b>544 401</b>       |
| Nombre d'immeubles                           | 119           | <b>116</b>           |
| Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>   | 89,28%        | <b>90,05%</b>        |
| ANR (valeur de réalisation) en €             | 720,55        | <b>723,11</b>        |
| Dividende Brut <sup>(2)</sup>                | 33,61         | <b>31,07</b>         |
| Dividende Net <sup>(3)</sup>                 | 30,00         | <b>30,00</b>         |
| Prix de retrait en €                         | 775,50        | <b>775,50</b>        |
| Capital social en €                          | 981 816 045   | <b>1 023 132 565</b> |
| Nombre de parts                              | 3 219 069     | <b>3 354 533</b>     |
| Nombre d'associés                            | 14 620        | <b>15 801</b>        |

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

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

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

## 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 2<sup>ème</sup> semestre est de 59 millions d'euros (tous frais inclus). Les demandes de retraits sur cette même période sont de 29 millions d'euros et ont été intégralement servies.

#### ◆ 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 | <u>520,00 €</u> |
|                    | 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> semestre | 2 <sup>ème</sup> semestre | TOTAL 2022     |
|--|--------------------------|---------------------------|----------------|
| Souscriptions brutes                             | 141 681                  | 71 082                    | <b>212 763</b> |
| Retraits compensés                               | 39 398                   | 37 901                    | <b>77 299</b>  |
| Parts en attente de retrait à la fin du semestre |                          | 0                         |                |

## Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des confrontations du 2<sup>ème</sup> semestre 2022 : le 19 juillet, le 16 août, le 20 septembre, le 18 octobre, le 15 novembre et le 20 décembre.

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

## Distribution des Revenus 2022<sup>(\*)</sup>

| Montant en euros par part | T1<br>22/04/2022 <sup>(*)</sup> | T2<br>21/07/2022 <sup>(*)</sup> | T3<br>20/10/2022 <sup>(*)</sup> | T4<br>19/01/2023 <sup>(*)</sup> | Total          |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Revenus fonciers          | 5,90 €                          | 6,55 €                          | 6,50 €                          | 7,05 €                          | 26,00 €        |
| Revenus financiers nets   | -                               | -                               | -                               | -                               | -              |
| Plus-value nette          | 1,60 €                          | 0,20 €                          | 1,00 €                          | 0,45 €                          | 3,25 €         |
| Report à nouveau          | -                               | 0,75 €                          | -                               | -                               | 0,75 €         |
| <b>Coupon versé</b>       | <b>7,50 €</b>                   | <b>7,50 €</b>                   | <b>7,50 €</b>                   | <b>7,50 €</b>                   | <b>30,00 €</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 avril 2023 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et du 21 juillet 2023 au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 24 novembre 2022, sous la présidence de Monsieur Jean-Bernard JULLIEN.

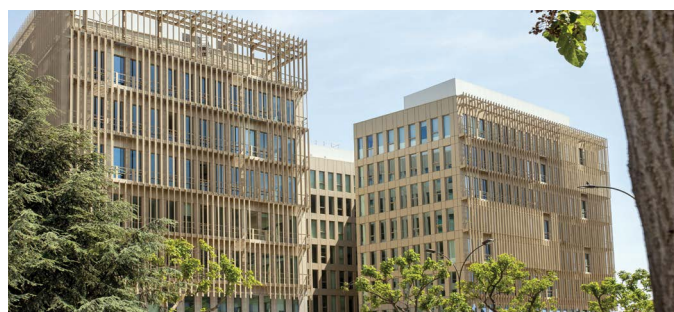
L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022 aura lieu le 21 juin 2023 à 9h30. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

A l'occasion de cette Assemblée Générale, 5 mandats de Membre du Conseil de Surveillance arriveront à échéance.

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, il est nécessaire pour pouvoir faire acte de candidature de satisfaire aux conditions suivantes :

- ◆ posséder au minimum 100 parts de la SCPI,
- ◆ ne pas avoir atteint l'âge de 72 ans à la date de l'Assemblée Générale à laquelle la candidature sera proposée. (Cette condition est également applicable au Représentant de toute personne morale candidate à un poste de membre),
- ◆ fournir la liste de tous les mandats sociaux exercés tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale.

Il conviendra, pour les associés désirant se porter candidat à un poste de Membre du Conseil de Surveillance et remplissant les conditions ci-dessus énoncées, de faire parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2023, un courrier de motivation indiquant leur nom, prénom, âge, le nombre de parts qu'ils possèdent, leurs références professionnelles, la liste de leurs activités au cours des 5 dernières années et de tous les mandats sociaux qu'ils exercent. Des formulaires pour postuler sont disponibles sur notre site Internet.



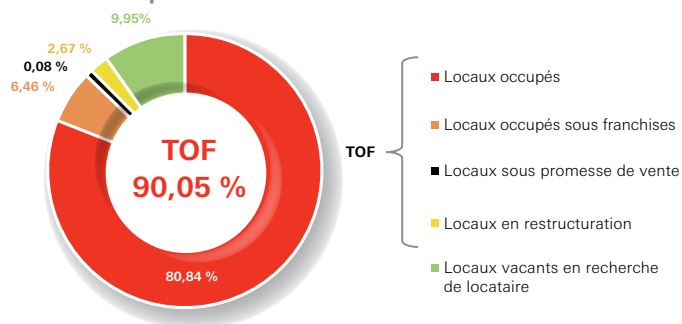
▲ 126-138 avenue de Stalingrad - VILLEJUIF (94)

## Situation Locative

Le taux d'occupation financier semestriel moyen, calculé selon les normes de la profession, s'élève au 2<sup>ème</sup> semestre 2022 à 90,05% en loyers.

Le taux d'occupation semestriel moyen en surface s'élève à 85,15% au 31 décembre 2022.

## Taux d'occupation financier

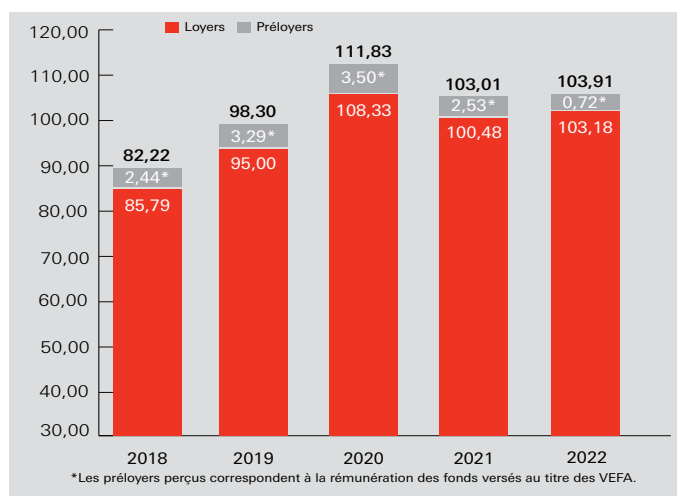


## Taux d'encaissement

- Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 98,06% au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre et à 97,51% au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre.

## Evolution des loyers facturés

Au 31 décembre de chaque année en M€



## Au cours de ce semestre, 8 208 m<sup>2</sup> ont été libérés :

| Localisation | Locaux libérés          | Surfaces libérées en m <sup>2</sup> |
|--------------|-------------------------|-------------------------------------|
| IDF          | PARIS 16 - Delessert    | 303                                 |
|              | VILLEPINTE              | 445                                 |
|              | PARIS 12 - Tour de Lyon | 1 079                               |
|              | PARIS 17 - Brochant     | 874                                 |
|              | BOULOGNE - Morizet      | 418                                 |
|              | PARIS 8 - Madeleine     | 467                                 |
|              | IVRY - Metrosud         | 1 036                               |
|              | CHESSY - Antarès        | 200                                 |
|              | MASSY - Iliade          | 3 028                               |
|              | MAISONS ALFORT - Kyriel | 272                                 |
| REGION       | DIJON                   | 86                                  |
| <b>TOTAL</b> |                         | <b>8 208</b>                        |

## Sur les vacances antérieures, 11 574 m<sup>2</sup> ont été reloués sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2022 :

| Localisation      | Locaux reloués           | Surfaces relouées en m <sup>2</sup> |
|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| IDF               | RUEIL - Ampère           | 534                                 |
|                   | VILLEPINTE               | 445                                 |
|                   | VELIZY - Le Pulma        | 322                                 |
|                   | ARGENTEUIL - Euripide    | 352                                 |
|                   | NEUILLY PLAISANCE        | 583                                 |
|                   | PARIS 10 - Saint Martin  | 31                                  |
|                   | PARIS 12 - Tour de Lyon  | 983                                 |
|                   | PARIS 17 - Brochant      | 430                                 |
|                   | COURBEVOIE - Louis Blanc | 782                                 |
|                   | PARIS 8 - Madeleine      | 467                                 |
|                   | PARIS 19 - Ardennes      | 1 036                               |
|                   | SAINT AUBIN              | 164                                 |
|                   | IVRY - Metrosud          | 986                                 |
|                   | CHESSY - Antarès         | 200                                 |
| ARCUEIL - Baudran | 278                      |                                     |
| MONTIGNY - Native | 552                      |                                     |
| MASSY - Iliade    | 3 229                    |                                     |
| REGION            | DIJON                    | 86                                  |
|                   | TOULOUSE - Futuropolis   | 114                                 |
| <b>TOTAL</b>      |                          | <b>11 574</b>                       |

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2<sup>ème</sup> semestre 2022 sont :

- AIX EN PROVENCE : Remplacement menuiseries
- LYON GERLAND : Réfection étanchéité toiture terrasse
- IVRY TRUILLOT : Réfection parking
- IVRY METROSUD : Rénovation des locaux du 1<sup>er</sup> étage
- PARIS LE BROCHANT : Rénovation de locaux des 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages
- PARIS LES ARDENNES : Rénovation du 5<sup>ème</sup> étage
- IVRY METROSUD : Réfection étanchéité façade

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Les acquisitions du 2<sup>ème</sup> semestre 2022 sont les suivantes :

- Maisons Alfort (94) – KYRIEL, 253 avenue du Général Leclerc acheté le 09 septembre 2022
- Nanterre (92) – Axe 13, 8-12 boulevard des Bouvets acheté le 27 octobre 2022

### Arbitrages

Les cessions du 2<sup>ème</sup> semestre 2022 sont les suivantes :

- Compiègne (60), ZAC La Croix Saint Ouen, vente de l'immeuble pour une surface de 1 088 m<sup>2</sup> le 25 juillet 2022
- Meylan (38), 14, Chemin du Vieux Chêne, vente de l'immeuble pour une surface de 1 601 m<sup>2</sup> le 15 septembre 2022
- Paris 6<sup>ème</sup>, 1, Rue Cassette, vente de l'immeuble pour une surface de 260 m<sup>2</sup> le 14 décembre 2022

Ces ventes ont permis de dégager une plus-value brute de 4,8 millions d'euros.

## Evolution du Capital Social

Le capital maximum est fixé à 2 000 000 290 €, ce qui représente 3 800 000 parts de 305 € chacune.

Au 31 décembre 2022, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 2<sup>ème</sup> semestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 1 023 132 565 €.

Au 31 décembre 2022, la valeur IFI est de 764,64 €.

## 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.**