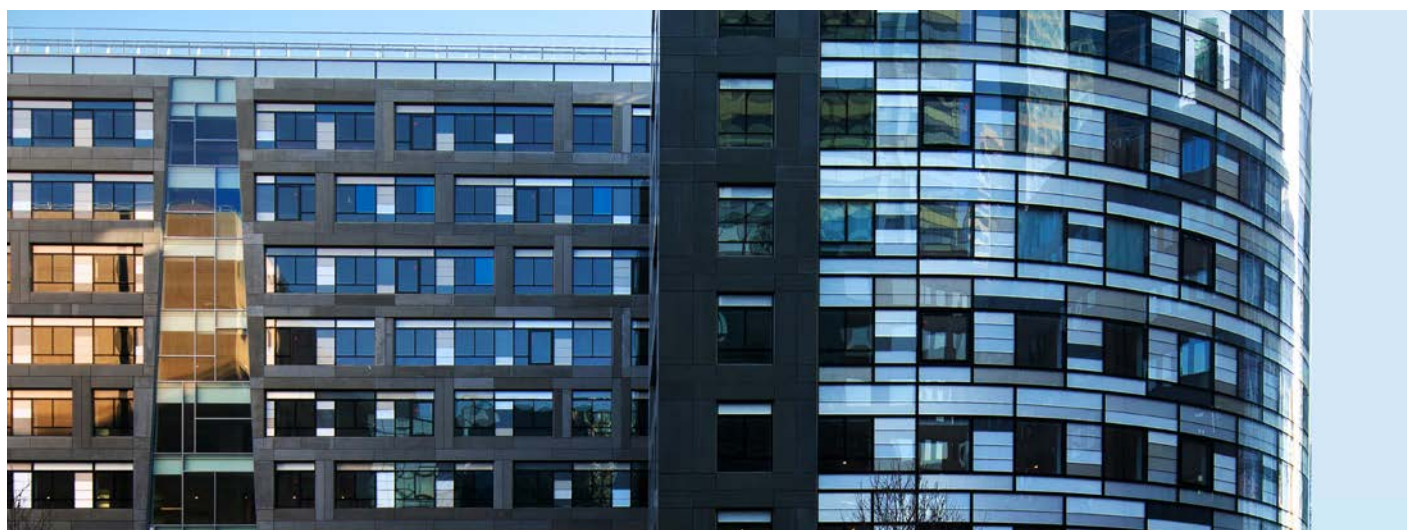


# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 01 / 2022 1<sup>er</sup> Semestre 2022 - Du 01.01.2022 au 30.06.2022 Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 02/2022



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

### Edito

Dans un contexte d'incertitudes sur les marchés financiers et de poussée de l'inflation exacerbée par le conflit russo-ukrainien, Elysées Pierre maintient le cap de la résilience et de la performance.

Le taux de recouvrement moyen des loyers du 1<sup>er</sup> semestre 2022 se situe à 97,9%. Un niveau toujours très satisfaisant et qui devrait s'améliorer encore car nous continuons d'encaisser des loyers après leur échéance, avec pour objectif final un taux supérieur à 99%.

Le taux d'occupation financier moyen du 1<sup>er</sup> semestre se situe à 89,74%, en légère augmentation par rapport à celui du semestre précédent (89,28%). De ce fait nous constatons une amélioration du marché locatif en Ile de France, déjà très actif sur les petites et moyennes surfaces, avec le retour progressif des grandes entreprises sur le marché.

Dans un contexte de reprise de l'inflation, Elysées Pierre bénéficie aussi de l'indexation des loyers sur l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) dont le calcul tient compte du niveau d'inflation, et cette indexation produira progressivement ses effets sur nos loyers. En outre l'absence d'endettement constitue un véritable atout dans une période de remontée des taux d'intérêt car nos immeubles sont acquis uniquement avec le produit de la collecte et non pas au moyen d'emprunts dont les conditions sont susceptibles d'être revues à la hausse.

Ainsi pour l'investisseur et dans le cadre d'un environnement inflationniste, c'est bien la performance globale de la SCPI qui compte, celle qui agrège le coupon et l'évolution de la valeur de la part, et non pas uniquement le rendement immédiat.

C'est en ce sens que notre stratégie est équilibrée : privilégier des actifs de bonne qualité susceptibles de valorisation sur le moyen terme et de protéger ainsi votre capital de l'érosion monétaire, tout en délivrant un rendement en ligne avec la qualité de cet immobilier. Pour rappel, la valeur de réalisation de la part a progressé de 43% sur les 15 dernières années.

S'agissant du marché de l'investissement, nous observons que les valeurs de l'immobilier de bureau francilien restent toujours très soutenues. Nous avons profité de ce contexte pour céder certains actifs non stratégiques dégageant une plus-value brute de 18,9 millions au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre.

Ces cessions ont permis de renforcer nos réserves qui s'élèvent à 80,94 millions d'euros au 30 juin 2022, soit 24,37 € par part et représentant 9,7 mois de distribution. Elles renforcent nos perspectives de solidité du coupon.

Enfin nous avons initié la labellisation ISR d'Elysées Pierre et avons bon espoir d'aboutir d'ici la fin de l'année. Cette démarche est extrêmement intéressante car elle nous permet d'avoir une vision très précise et pertinente de nos immeubles pour en améliorer encore les performances et en fin de compte l'attractivité locative. A terme, ce sont des loyers plus élevés et une meilleure rentabilité pour nos associés.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,  
Le Directoire.

## Chiffres Clés

	31/12/2021	30/06/2022
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	2 239 113 333	<b>2 198 061 694</b>
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	546 630	<b>526 392</b>
Nombre d'immeubles	119	<b>117</b>
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	89,28%	<b>89,74%</b>
ANR (valeur de réalisation) en €	720,55	<b>720,55<sup>(2)</sup></b>
Dividende Brut <sup>(3)</sup>	33,61	<b>15,90<sup>(4)</sup></b>
Dividende Net <sup>(5)</sup>	30,00	<b>15,00<sup>(4)</sup></b>
Prix de retrait en €	775,50	<b>775,50</b>
Capital social en €	981 816 045	<b>1 013 012 360</b>
Nombre de parts	3 219 069	<b>3 321 352</b>
Nombre d'associés	14 620	<b>15 409</b>

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

(2) Valeur au 31/12/2021

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

(4) Dividende cumulé au 30/06/2022

(5) Dividende net perçu par une personne physique fiscalement domiciliée en France

## 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 117 millions d'euros (tous frais inclus). Les demandes de retraits sur cette même période sont de 30,6 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 € se décomposant en :

- 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> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	Total au 1 <sup>er</sup> semestre
Souscriptions brutes	71 561	70 120	<b>141 681</b>
Retraits compensés	15 554	23 844	<b>39 398</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 1<sup>er</sup> semestre 2022 : le 18 janvier, le 15 février, le 15 mars, le 19 avril, le 17 mai et le 21 juin.

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

## Distribution des Revenus 2022

Montant en euros par part	T1	T2	Total
Revenus fonciers	5,90 €	6,55 €	12,45 €
Revenus financiers nets	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plus-value	2,47 €	0,23 €	2,70 €
Report à nouveau	0,00 €	0,75 €	0,75 €
<b>Distribution brute<sup>(3)</sup></b>	<b>8,37 €</b>	<b>7,53 €</b>	<b>15,90 €</b>
<b>Distribution nette<sup>(5)</sup></b>	<b>7,50 €</b>	<b>7,50 €</b>	<b>15,00 €</b>

Les prochains paiements de coupons auront lieu autour du 21 octobre 2022 au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 et du 20 janvier 2023 au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 7 avril 2022 sous la présidence de Monsieur JULLIEN. La prochaine réunion se tiendra le 25 novembre 2022.

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire réunie le 15 juin 2022 a approuvé les résolutions à caractère ordinaire proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de AAAZ SCI, représentée par Monsieur Serge BLANC, Madame Pascale COUMES, Monsieur Geoffroy DELION, la SCI DIONYSOS, représentée par Monsieur André PERON, Monsieur Fabien GROELLY.

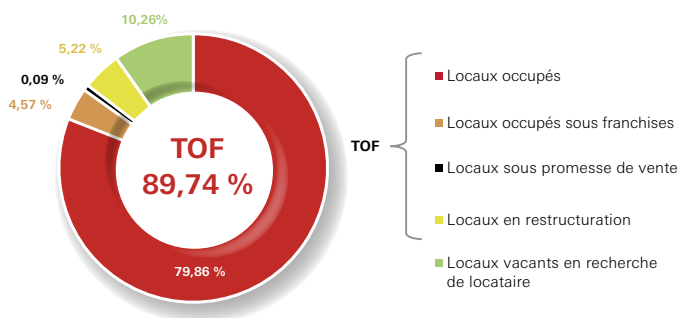
Les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées en seconde convocation le 30 juin 2022.



## Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession, s'élève au 1<sup>er</sup> semestre 2022 à 89,74% en loyers et à 84,57% en surface au 30/06/2022.

## Taux d'occupation

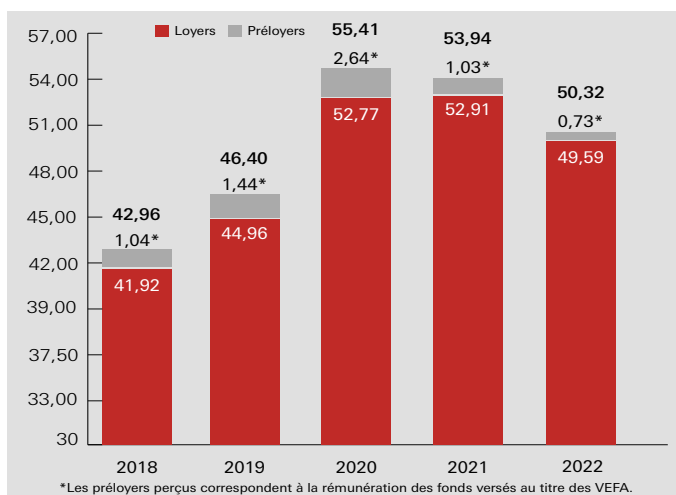


## Taux d'encaissement

- Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 98,82% au titre du 1<sup>er</sup> trimestre et à 96,89% au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre.

## Evolution des loyers facturés

Au 30 juin de chaque année en M€



## Sur les vacances antérieures, 9 593 m<sup>2</sup> ont été reloués sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022 :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>	
IDF	NEUILLY PLAISANCE - Cézanne	1 206	
	IVRY - Truillot	974	
	MASSY - Carnot	970	
	NANTERRE - Clémenceau	885	
	GUYANCOURT - Hélène BOUCHER	864	
	IVRY - Hippolyte Marquès	619	
	BOULOGNE BILLANCOURT - Avenue André Morizet	548	
	ARGENTEUIL - Euripide	528	
	CRETEIL	454	
	LA DEFENSE - Tour Atlantique	344	
	PARIS 10 - Saint Martin	240	
	REGIONS	LILLE - LT6	586
		ROUEN- Challenger	561
TOULOUSE - Futuropolis		293	
BRON - Activillage		285	
COMPIEGNE - La Croix Saint Ouen		236	
<b>TOTAL</b>		<b>9 593</b>	

## Au cours de ce semestre, 9 538 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup> (*)
	VELIZY VILLACOUBLAY - Dame rose	1 767
	PARIS 19 - Ardennes	1 036
	MASSY - Carnot	970
	LEVALLOIS - Voctor Hugo	854
	PARIS 14 - Ferrus	812
	NEUILLY PLAISANCE - Cézanne	580
	VELIZY VILLACOUBLAY - Europe	560
	VELIZY VILLACOUBLAY - Nieuport	466
	SAINT AUBIN - Epicure	370
	CRETEIL	281
	BOULOGNE - Morizet	205
	PARIS 7 - Villars	201
	MEYLAN	1 601
<b>TOTAL</b>		<b>9 538</b>

(\*)Ne tient pas compte du site MONTIGNY LE BRETONNEUX - Hérons sur lequel un projet de restructuration est à l'étude.

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1<sup>er</sup> semestre 2022 sont :

- VITROLLES : réfection de l'étanchéité
- PARIS RUE CASSETTE : travaux de curage
- ARGENTEUIL : travaux de remise en état R+1 et R+2
- COURBEVOIE LAFAYETTE : travaux de remise en état du R+6
- RUNGIS : remplacement menuiseries
- IVRY TRUILLOT : travaux étanchéité toiture du RIE

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Il n'y a eu aucune acquisition au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

### Arbitrages

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

- Saint Ouen (93), 22 rue Dieumegard, vente de l'immeuble pour une surface de 19 803 m<sup>2</sup> le 18/03/2022 au prix de 68 millions d'euros,
- Montigny Le Bretonneux (78), 6 rue Jean-Pierre Timbaud, vente partielle d'une surface de 223 m<sup>2</sup> le 11/05/2022 au prix de 260 000 euros
- Arcueil (94), 47 avenue Laplace, vente de l'immeuble pour une surface de 245 m<sup>2</sup> le 17/06/2022 au prix de 850 000 euros.

Ces ventes ont permis de dégager une plus-value brute de 18,9 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 2022, 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 1 013 012 360 €.

## 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.

### 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.

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.**

