

## Bulletin d'informations n° 02 / 2023

### 2<sup>nd</sup> Semestre 2023 - Du 01/07/2023 au 31/12/2023

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01/2024



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

#### Edito

Chers Associés,  
C'est le moment de dresser le bilan de l'année 2023 et de déceler quelles perspectives se profilent sur 2024.

En 2023, la Banque Centrale Européenne (BCE) a durci sa politique monétaire afin de lutter contre l'inflation. Les hausses des taux d'intérêt qui en ont découlé ont conduit à une chute du nombre des transactions immobilières et à une baisse de la valorisation financière des actifs tous secteurs immobiliers confondus.

En dépit de la grande qualité de ses immeubles et de ses locataires, le patrimoine de la SCPI Elysées Pierre a été impacté. Les estimations immobilières menées à mi-année ont acté une baisse de valorisation globale de 6,8% de son patrimoine. De ce fait, dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés, et conformément aux recommandations des autorités de tutelle, nous avons décidé de répercuter en totale transparence cet ajustement sur les prix de souscription et de retrait qui sont passés respectivement à 767 et 720,98 euros, soit une baisse de 7%.

Durant l'année 2023 et dans un contexte de marché immobilier tendu, nous avons enregistré moins de nouvelles souscriptions. De ce fait, les volumes de souscriptions ne permettent pas de compenser les retraits comme auparavant, conduisant les associés vendeurs de parts les plus pressés, à reporter leur ordre sur le marché secondaire en attendant que le marché primaire ne retrouve sa fluidité. Pour information, le marché secondaire fonctionne comme un carnet d'ordres boursier où l'offre rencontre la demande en toute transparence et à un prix librement décidé par le vendeur et l'acheteur, à chaque confrontation mensuelle (le 3<sup>ème</sup> mardi de chaque mois). Le carnet d'ordres est accessible à tous depuis notre site public [www.reim.hsbc.fr](http://www.reim.hsbc.fr) et vous trouverez des informations complémentaires sur le fonctionnement de ce marché en page 4 du présent bulletin semestriel.

Quant aux principaux indicateurs de la SCPI, ils restent globalement bien orientés et solides. Votre SCPI continue de remplir son principal objectif, celui d'assurer à ses associés sur le long terme des revenus réguliers et pérennes. Rappelons la hausse de 10% du coupon annuel annoncée début 2023, le portant ainsi à 33 euros par part, avec une prévision de distribution maintenue pour 2024. Avec un prix de souscription de 767 euros à ce jour, le taux de distribution prévisionnel 2024 s'élève donc à 4,35%.

Les réserves distribuables au 31 décembre 2023, toujours significatives, s'élèvent à 64 millions et représentent plus de 19 euros par part et 7 mois de distribution.

Le taux d'occupation moyen du second semestre 2023 s'établit à 90% et le montant global annuel des loyers facturés en 2023 progresse de 8,4% à 111,4 millions par rapport à l'année 2022. Cette augmentation du montant des loyers, imputable aux acquisitions effectuées fin 2022 et à l'effet positif de l'indexation des loyers, joue pleinement son rôle de protection contre l'inflation.

Le taux de recouvrement moyen des loyers du 2<sup>ème</sup> semestre se situe à 97% avec comme pour les années passées un objectif supérieur à 99% car nous continuons d'encaisser des loyers après leur échéance. Cet excellent résultat est imputable à des locataires soigneusement sélectionnés, composés à 80% de grands groupes et d'entreprises de taille intermédiaire avec un risque de solvabilité faible.

Les expertises du patrimoine de votre SCPI ont été menées en fin d'année comme habituellement par nos 2 cabinets indépendants (JLL et BNP Paribas Real Estate Expertises). L'essentiel de la baisse a été acté lors de nos estimations effectuées à mi-année. La seconde partie de l'année a été moins chahutée, notamment en raison de la stabilité des taux constatée depuis septembre 2023. La perspective de détente sur les taux, susceptible d'intervenir au second semestre 2024 est de bon augure pour l'immobilier, et devrait faire revenir les investisseurs.

Enfin, la cession de l'activité de banque de particuliers en France de HSBC Continental Europe a été opérée le 1<sup>er</sup> janvier 2024, pour laisser place au nouveau CCF. Pour les clients associés de la SCPI Elysées Pierre qui recevaient leurs revenus trimestriels sur leur compte bancaire HSBC, la migration vers leur nouveau compte bancaire CCF a été faite automatiquement et ne nécessite aucune action de leur part. HSBC REIM (France) reste le gérant de la SCPI Elysées Pierre et a conclu des accords durables avec le CCF afin de vous assurer une continuité dans le suivi et la gestion de vos parts de SCPI.

Soyez assurés chers associés, que nous restons totalement mobilisés au service de la performance de votre SCPI.

Très cordialement,  
Le Directoire.

## Chiffres Clés

|  | 31/12/2022    | 31/12/2023    |
|--|---------------|---------------|
| Valeur estimée des actifs immobiliers (en €) | 2 391 746 667 | 2 165 186 667 |
| Surface totale (en m <sup>2</sup> )          | 562 604       | 558 997       |
| Nombre d'immeubles                           | 116           | 112           |
| Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>   | 90,05%        | 88,80%        |
| ANR (valeur de réalisation) en €             | 723,11        | 645,35        |
| Dividende Brut <sup>(2)</sup>                | 31,07         | 33,34         |
| Dividende Net <sup>(3)</sup>                 | 30,00         | 33,00         |
| Prix de retrait en €                         | 775,50        | 720,98        |
| Capital social en €                          | 1 023 132 565 | 1 010 393 325 |
| Nombre de parts                              | 3 354 533     | 3 312 765     |
| Nombre d'associés                            | 15 801        | 15 632        |

(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>nd</sup> semestre est de 5,8 millions d'euros (tous frais inclus). Les retraits compensés sur cette même période sont de 42,7 millions d'euros. 31 577 parts sont en attente de retrait.

#### ◆ Prix de souscription de la part

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 08 août 2023 à 767 € se décomposant comme suit :

|                    |          |
|--------------------|----------|
| - valeur nominale  | 305,00 € |
| - prime d'émission | 462,00 € |
|                    | 767,00 € |

Une commission de souscription de 6% hors taxes, soit 46,02 € 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 720,98 €.

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                     | 3 <sup>ème</sup> trimestre | 4 <sup>ème</sup> trimestre | Total  |
|--|----------------------------|----------------------------|--------|
| Souscriptions brutes                             | 5 136                      | 2 361                      | 7 497  |
| Retraits compensés                               | 48 793                     | 7 761                      | 56 554 |
| Parts en attente de retrait à la fin du semestre | 31 577                     |                            |        |

## Marché secondaire

Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2023, 85 parts ont été échangées sur le marché secondaire le 19 décembre 2023.

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

| Date       | Nombre de parts échangées | Prix net vendeur par part | Prix d'achat tous frais inclus par part |
|------------|---------------------------|---------------------------|---|
| 19/12/2023 | 85                        | 600,00 €                  | 655,20 €                                |

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

| Montant en euros par part | T1<br>21/04/2023 <sup>(*)</sup> | T2<br>21/07/2023 <sup>(*)</sup> | T3<br>20/10/2023 <sup>(*)</sup> | T4<br>19/01/2023 <sup>(*)</sup> | Total   |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------|
| Revenus fonciers          | 6,56 €                          | 6,09 €                          | 5,97 €                          | 5,82 €                          | 24,44 € |
| Revenus financiers nets   | 0,04 €                          | 0,06 €                          | 0,16 €                          | 0,06 €                          | 0,32 €  |
| Plus-value nette          | 1,65 €                          | 1,98 €                          | 2,12 €                          | 2,37 €                          | 8,12 €  |
| Report à nouveau          | -                               | 0,12 €                          | -                               | -                               | 0,12 €  |
| Coupon versé              | 8,25 €                          | 8,25 €                          | 8,25 €                          | 8,25 €                          | 33,00 € |

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

(\*\*) Dividende net perçu par un associé assujéti en France à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP).

Les prochains paiements de coupons seront effectués autour du 18 avril 2024 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et du 18 juillet 2024 au titre du 2<sup>nd</sup> trimestre 2024.

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 30 novembre 2023, sous la présidence de Monsieur Jean-Bernard JULLIEN. L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023 aura lieu le 20 juin 2024 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 2024, 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.



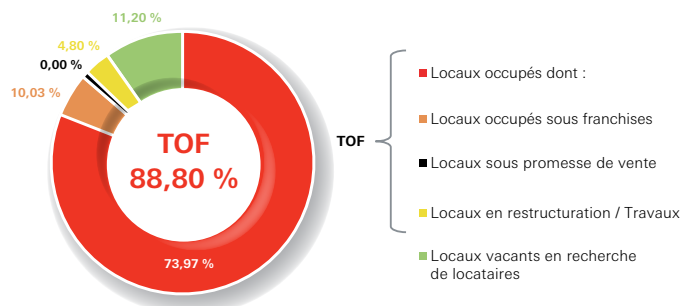
▲ 126-138 avenue de Stalingrad - VILLEJUIF (94)

## Situation Locative

Le taux d'occupation financier semestriel moyen, calculé selon les normes de la profession, s'élève à 88,80%.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation en surface s'élève à 80,81%.

## Taux d'occupation

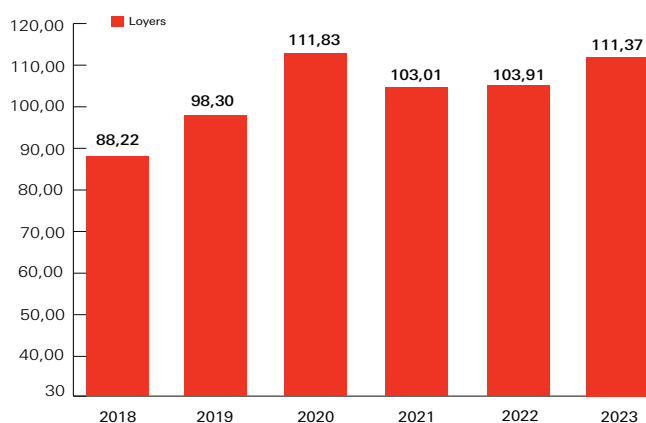


## Taux d'encaissement

- Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 97,80 % au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre et à 96,75 % au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre.

## Evolution des loyers facturés

Au 31 décembre de chaque année en M€.



## Sur les vacances antérieures, 8 047 m<sup>2</sup> ont été reloués sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2023 :

| Localisation | Locaux reloués               | Surfaces relouées en m <sup>2</sup> |
|--------------|------------------------------|-------------------------------------|
| IDF          | LEVALLOIS - Jean Zay         | 2 494                               |
|              | MASSY - Iliade               | 2 199                               |
|              | PARIS - Les Ardennes         | 965                                 |
|              | IVRY - Métrosud              | 767                                 |
|              | PARIS - Brochant             | 461                                 |
|              | PARIS - Delessert            | 303                                 |
|              | LEVALLOIS- Trezel            | 180                                 |
| REGIONS      | BORDEAUX - Allée de Chartres | 280                                 |
|              | LA CHAPELLE SAINT MESMIN     | 208                                 |
|              | BRON - Activillage           | 190                                 |
| <b>TOTAL</b> |                              | <b>8 047</b>                        |

## Au cours de ce semestre, 15 247m<sup>2</sup> ont été libérés :

| Localisation | Locaux libérés                  | Surfaces libérées en m <sup>2</sup> |
|--------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| IDF          | IVRY - Truillot                 | 11 852                              |
|              | MASSY - Iliade                  | 1 354                               |
|              | IVRY - Métrosud                 | 625                                 |
|              | VELIZY - Pulma                  | 465                                 |
|              | BOULOGNE BILLAN COURT - Morizet | 376                                 |
|              | NEUILLY PLAISANCE               | 367                                 |
| REGIONS      | LA CHAPELLE SAINT MESMIN        | 208                                 |
| <b>TOTAL</b> |                                 | <b>15 247</b>                       |

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2<sup>nd</sup> semestre 2023 sont :

- ARGENTEUIL : modernisation des ascenseurs
- TOUR DE LYON : rénovation des locaux du R+7
- NANTERRE - Clemenceau : remise en état du R+2
- IVRY - Métrosud : remise en état du RDC et du R+9
- VELIZY - Émeraude : remplacement de la CVC
- ISSY LES MOULINEAUX - Le Diderot : création d'un espace témoin
- NANTERRE - Clemenceau : création d'un espace services au RDC
- ELANCOURT : travaux d'amélioration du bâtiment

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2023.

### Arbitrages

Les cessions du 2<sup>nd</sup> semestre 2023 sont les suivantes :

- COLOMBES (92), Le Charlebourg, 14/30, Route de Mantes, vente de l'immeuble pour une surface de 1 441 m<sup>2</sup> le 07 juillet 2023
- REIMS (51), 39/45, Impasse R. Fulton, vente de l'immeuble pour une surface de 1 340 m<sup>2</sup> le 11 juillet 2023
- PARIS (18<sup>e</sup>), 85, Rue Caulaincourt, vente de l'immeuble pour une surface de 405 m<sup>2</sup> le 25 juillet 2023

Ces ventes ont permis de dégager une plus-value brute de 6,8 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 31 décembre 2023, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 2<sup>nd</sup> semestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 1 010 393 325 €.

## Les modalités de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 08 août 2023 à 767 € se décomposant en :

- Valeur nominale : 305 €,
- Prime d'émission : 462 €, (y compris une commission de souscription de 6% soit 46,02 €).

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 720,98 € 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 descendant 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 :

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  
[serviceclientscpi@hsbc.fr](mailto:serviceclientscpi@hsbc.fr)

### Pour toute information à caractère administratif :

Changement de RIB ou d'adresse : [scpi-majadresse.hbfr-reim@hsbc.fr](mailto:scpi-majadresse.hbfr-reim@hsbc.fr)  
Succession ou mutation de parts : [scpi-successions.hbfr-reim@hsbc.fr](mailto:scpi-successions.hbfr-reim@hsbc.fr)

### 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. Les informations fournies par des tiers proviennent de sources que nous pensons fiables mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude.

**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.**