

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 02 / 2020

2<sup>ème</sup> Semestre 2020 - Du 01.07.2020 au 31.12.2020

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01/2021



23, avenue Carnot - Massy (91)

### Edito

Chers Associés,

Dans le contexte économique et sanitaire inédit de l'année 2020, votre SCPI a fait la preuve de ses exceptionnelles capacités opérationnelles, notamment en raison de la qualité de son patrimoine immobilier et de ses locataires.

En effet du fait de la répartition de son patrimoine, Elysées Pierre a été peu exposée aux répercussions économiques engendrées par la crise sanitaire : Notre exposition aux commerces et hôtels, secteurs les plus sensibles à la crise, ne représente que 2,56% de notre patrimoine.

Ainsi les grands groupes, les entreprises de taille intermédiaire (ETI) et les Administrations publiques représentent ensemble près de 90% des revenus locatifs. Ces 3 catégories de locataires constituent le socle sécurisé de nos loyers. Notre exposition en termes de PME et TPE ne dépasse pas quant à elle 10,4% en pourcentage des loyers encaissés.

Par ailleurs nos 330 locataires, répartis sur 126 immeubles interviennent dans des secteurs économiques différents et donc diversifiés, ce qui constitue un atout indéniable en termes de mutualisation du risque.

Ainsi, notre taux d'encaissement annuel moyen sur les 4 trimestres de 2020 se situe à 98,5%. Un niveau particulièrement satisfaisant compte tenu de la conjoncture actuelle, et susceptible de s'améliorer encore car nous continuons d'encaisser des loyers. 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 son parc immobilier.

Comme annoncé dès juillet 2020 et sur la base d'un résultat par part en 2020 en très nette progression par rapport à 2019 (29,29€ versus 26,82€), nous avons maintenu la distribution prévue sur les 4 trimestres de l'année (7,50 € par part et par trimestre) et en l'état actuel des choses, nous abordons l'année 2021 avec sérénité, confortés par un montant d'environ 56,6 millions d'euros de réserves, soit 18€ par part et plus de 7 mois de loyers.

Les expertises du patrimoine d'Elysées Pierre ont été menées en fin d'année comme habituellement, par nos 2 cabinets d'expertises (BNP Paribas Real Estate Valuation France et JLL Expertises). Au 31/12/2020, notre valeur ANR par part s'établit à 710,69€, en légère augmentation par rapport au 31/12/2019 (708,63€).

Quant au sujet du moment, le télétravail, tout le monde s'interroge sur sa généralisation et dans quelles proportions, car cette tendance pourrait avoir, à terme, un impact sur la demande locative de bureaux. Certes les salariés peuvent réduire le temps passé dans les déplacements domicile-bureau et les entreprises retravailler sur leur empreinte immobilière. Néanmoins les collaborateurs ressentent souvent de la lassitude à travailler de chez eux car il n'y a plus de frontières entre la vie privée et professionnelle tandis que les employeurs s'interrogent sur les effets du télétravail sur la cohésion des équipes et sur la productivité globale de leur organisation.

Dans ce contexte, l'environnement de travail devient, plus que jamais, un critère essentiel pour les utilisateurs.

Sur ce point Elysées Pierre, depuis plusieurs années, mène un programme d'investissement portant essentiellement sur des immeubles neufs ou restructurés, en ligne avec les attentes de nos locataires, à la recherche de confort et de modernité. Egalement un travail important est mené sur notre offre de services, d'espaces de convivialité et de détente.

Enfin nous avons conscience de la difficulté pour les grandes organisations, de s'engager sur des périodes longues de neuf ou douze ans, alors même que personne n'a de certitudes sur la façon dont nous travaillerons dans 3 ans. L'importance et la diversification de notre patrimoine nous permettent de proposer une flexibilité plus importante que la plupart des autres acteurs de l'immobilier.

Nous restons donc convaincus de la cohérence de notre stratégie. Notre rendement brut actuel d'environ 3,60% sur la base du coupon de 30€ en est le reflet. La prime de risque comparée à l'OAT 10 ans se situe à près de 400 points de base et la perspective du maintien des politiques monétaires accommodantes avec à la clé des taux d'intérêt long-terme toujours extrêmement bas nous apparait constituer un soutien efficace au marché immobilier. Elysées Pierre présente ainsi toutes les caractéristiques d'un produit performant à long terme, en atteste son TRI 10 ans à 7,42%.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une très bonne année 2021.

Très cordialement,  
Le Directoire.

## Chiffres Clés

	31/12/2019	31/12/2020
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	2 147 466 814	2 230 560 333
Surface totale (en m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	544 504	574 017
Nombre d'immeubles	127	126
Taux d'occupation financier semestriel <sup>(2)</sup>	84,71%	84,66%
Taux d'occupation de gestion locative semestriel <sup>(3)</sup>	92,48%	90,90%
ANR (valeur de réalisation) en €	708,63	710,69
Dividende	30,00	30,00
Prix de retrait en €	775,50	775,50
Capital social en €	932 896 485	956 200 925
Nombre de parts	3 058 677	3 135 085
Nombre d'associés	13 900	14 326

(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.

## 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 2<sup>ème</sup> semestre est de 42 millions d'euros (hors frais). Les demandes de retraits sur cette même période sont de 37 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	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Souscriptions brutes	36 036	18 483
Retraits compensés	20 988	27 125
Parts en attente de retrait au 31/12/2020	0	

## Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des confrontations du 2<sup>ème</sup> semestre 2020 : le 21 juillet, le 18 août, le 15 septembre, le 20 octobre, le 17 novembre et le 15 décembre 2020.

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

## Distribution des Revenus

### Distribution 2020 par part, par trimestre, en euros après prélèvements fiscaux à la source

Montant en euros par part	T1	T2	T3	T4	Total
Revenus fonciers	6,90	6,02	6,76	7,41	27,09
Revenus financiers nets	0,00	0,61	0,14	0,09	0,84
Plus-value nette distribuée par part	0,60	0,87	0,60	0,00	2,07
<b>Coupon versé (*)</b>	<b>7,50</b>	<b>7,50</b>	<b>7,50</b>	<b>7,50</b>	<b>30,00</b>

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

Les prochains paiements de coupons auront lieu autour du 23 avril 2021 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et du 23 juillet 2021 au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre.

## Vie Sociale

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire réunie le 15 septembre 2020 a approuvé les résolutions à caractère ordinaire proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Madame Evelyn CESARI, Messieurs Marc BARATON et Monsieur Eric RITTER. Deux nouveaux membres ont été élus : Messieurs Marco GIBELLINI et Monsieur Christophe VANPOULLE.

Les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées en seconde convocation le 29 septembre 2020.

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 24 novembre dernier, sous la présidence de Monsieur Gerard POPPE.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020 aura lieu le 18 Juin 2021 à 9 heures 30. 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 2021, 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.

### Fiscalité

#### Revenus fonciers

L'impôt sur les revenus fonciers de l'exercice 2021 fait l'objet d'acomptes calculés 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 fonciers 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.

#### 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 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Sur les vacances antérieures, 10 421 m<sup>2</sup> ont été reloués sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2020 :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
IDF	LA VARENNE SAINT HILAIRE, rue du Bac	994
	VILLEPINTE, allée des Erables	720
	VILLEPINTE, avenue Georges Clemenceau	445
	BRIE COMTE ROBERT, rue Gustave Eiffel	370
	CRETEIL, rue Olof Palme	698
	ARGENTEUIL, Rue Michel Carré	177
	NEUILLY PLAISANCE, rue Paul Cézanne	145
	PARIS, rue des Ardennes	4 912
	IVRY, rue Truillot	1 490
	CHESSY, rue de la Galmy	470
<b>TOTAL</b>		<b>10 421</b>

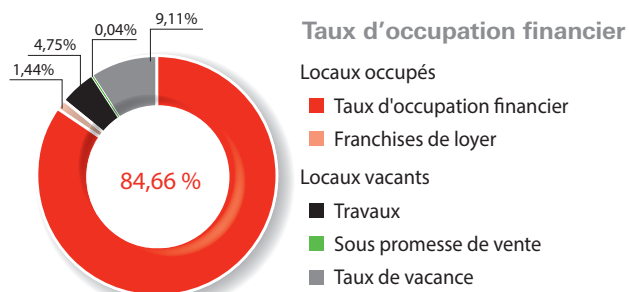
### Au cours de ce semestre, 13 348 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
IDF	ARCEUIL, avenue Laplace	245
	PARIS, avenue de Maine	1 755
	RUNGIS, rue de Pont des Halles	92
	CRETEIL, rue Olof Palme	122
	ARGENTEUIL, rue Michel Carré	528
	NANTERRE, avenue Georges Clemenceau	2 801
	PARIS, rue des Ardennes	1 139
	SURESNES, avenue Franklin Roosevelt	6 080
	GENTILLY, rue d'Arcueil	586
	<b>TOTAL</b>	

### Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession\*\*, s'élève au 2<sup>ème</sup> semestre 2020 à 84,66% en loyers et à 87,63% en surface au 31/12/2020. 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 90,90% en loyers et 90,02% en surface, ce qui nous paraît être un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur ce semestre.

\*\*ASPIM

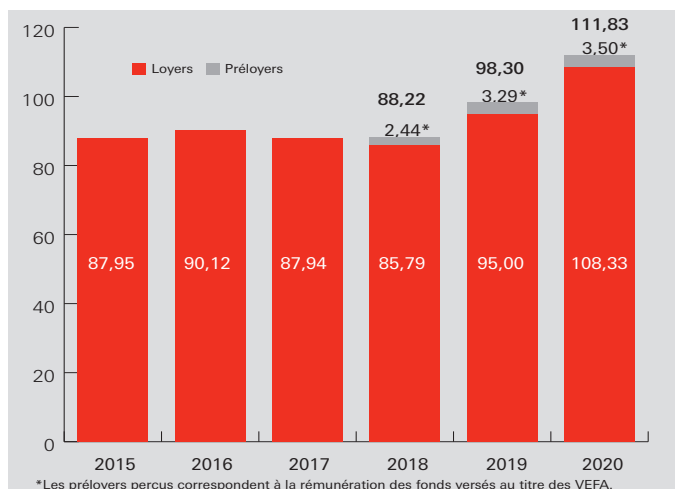


### Taux d'encaissement

- Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 98,28% au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre et à 97,04% au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre.

### Evolution des loyers facturés

Au 31 décembre de chaque année en M€



### Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2<sup>ème</sup> semestre 2020 sont :

- Meylan : Rénovation de la climatisation
- Vincennes : Réfection étanchéité verrière
- Le Pecq : Rénovation Rez-de-chaussée
- Rungis : Rénovation Rez-de-chaussée
- Créteil : Remise en état R+1
- Ivry Truillot : Remise en état du R+2
- Chessy Antarès : Travaux d'accessibilité des terrasses

### Evolution du Patrimoine

#### Investissements

Il n'y a eu aucune acquisition au cours du second semestre 2020

#### Arbitrages

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

- Paris 14<sup>e</sup>, boulevard Jourdan, vente partielle pour une surface de 97m<sup>2</sup> le 11/09/2020
- Montrouge (92), avenue Pierre Brossolette, vente de l'immeuble le 11/09/2020 pour une surface de 1 668 m<sup>2</sup>
- Paris Montparnasse (75), avenue du Maine, 15<sup>e</sup> arrondissement, vente d'un commutateur le 13/10/2020
- Boulogne (92), rue de Sèvres, vente partielle d'un lot le 02/11/2020 pour une surface de 38 m<sup>2</sup>
- Paris 8<sup>e</sup>, Madeleine, vente partielle le 03/12/2020 pour une surface de 610 m<sup>2</sup>
- Noisy Le Grand, boulevard du Mont d'Est, vente partielle d'une surface de 253 m<sup>2</sup> le 18/12/2020.

### Evolution du Capital Social

Le capital maximum est fixé à 2 000 000 290 €, ce qui représente 6 557 378 parts de 305 € chacune.

Au 31 décembre 2020, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 956 200 925 €.



## 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 Paris. 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.