

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 01 / 2020

**1<sup>er</sup> Semestre 2020 - Du 01.01.2020 au 30.06.2020**

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 02 / 2020



23, avenue Carnot - Massy (91)

### Edito

Chers Associés,

Ce 1<sup>er</sup> semestre a été marqué par la pandémie du Coronavirus qui a donné lieu à une crise sanitaire et a déclenché une crise économique inédite.

Dès le 16 mars, HSBC REIM a activé son plan de continuité et toutes les équipes se sont organisées afin de poursuivre leur activité en télétravail (Investissement, Gestion Locative et Technique, Gestion Administrative, Gestion des Associés et Direction Commerciale). Le marché des parts est resté fluide, toutes les souscriptions ont été enregistrées, et tous les retraits servis.

Il est encore trop tôt pour mesurer l'impact à moyen terme du Covid-19 sur les perspectives du marché, mais voici quelques éléments d'informations sur votre SCPI à fin juin 2020.

Le patrimoine de votre SCPI est constitué de bureau à 95,5%. Les entrepôts et locaux d'activité représentent 1,94%. Les hôtels et les commerces, qui constituent les secteurs les plus sensibles, ne représentent que 2,56% du patrimoine.

En ce qui concerne les locataires, les grands groupes représentent 68,2% de nos loyers, les Entreprises de taille intermédiaire (ETI) représentent 13,1% et les Administrations publiques 8,3%. Ces 3 catégories de locataires que nous considérons comme plutôt sécurisées représentent 89,6% des loyers. Les Très petites entreprises (TPE) éligibles au plan de soutien gouvernemental et les PME qui constituent les catégories de locataires les plus fragiles représentent respectivement 0,8% et 9,6% des loyers.

Les 128 immeubles sont occupés par plus de 330 locataires, agissant dans des secteurs économiques différents donc diversifiés, ce qui constitue un atout en terme de mutualisation du risque. A noter que HSBC REIM assure en direct la gestion des immeubles. De ce fait nous sommes en contact régulier avec les locataires et donc en mesure de répondre efficacement et de façon maîtrisée aux demandes qu'ils sont amenés à exprimer.

Plus concrètement au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, nous avons encaissé 99,2% des loyers et avons distribué 100% du coupon prévu.

Concernant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, nous avons encaissé 96,8% des loyers au 10/07/2020, jour où nous finalisons cet édit.

Dans ces conditions, nous maintenons nos prévisions de distribution sur l'année 2020 à 30€ par part.

De plus, Elysées Pierre dispose de près de 48 millions d'euros de réserves au 30/06/2020, soit environ 15€ par part et 6 mois de loyers.

Nous vous rappelons que nous avons acquis un nouvel immeuble en janvier 2020, répondant parfaitement à nos critères de qualité et bénéficiant de certifications environnementales. Le « Synergies » est situé à Montigny Le Bretonneux (78), d'une surface de 14 893 m<sup>2</sup> et loué à une grande entreprise du secteur de l'énergie pour une durée ferme de 6 années.

La crise du Covid-19 nous a contraint à décaler la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le mardi 15 septembre 2020 à 9 heures à Paris,

au 109 avenue des Champs Elysées. Nous aurons le plaisir de vous détailler les résultats et les perspectives de votre SCPI.

Notre site public a été modernisé et il est désormais accessible à l'adresse [www.reim.hsbc.fr](http://www.reim.hsbc.fr). Vous y retrouverez des informations chiffrées concernant votre SCPI, qui devraient être à même de vous donner un éclairage complémentaire.

Dans ce contexte de crise économique et de marchés financiers pour le moins volatils et chahutés, Elysées Pierre confirme son profil de produit stable, prudent, résilient et performant.

Bien que faisant partie des classes d'actifs ayant le mieux résisté à la crise actuelle, certains s'interrogent sur l'avenir du bureau. Certes, le télétravail a permis aux entreprises de poursuivre leurs activités durant le confinement, néanmoins nous considérons qu'il n'est pas la panacée, et il serait illusoire de penser qu'il annonce la fin du travail en entreprise. Le marché du bureau a traversé moult crises dans le passé et saura faire face aux défis futurs en s'adaptant aux éventuelles demandes de transformation des espaces de travail.

Nous restons convaincus du bien-fondé de notre stratégie concentrée sur le bureau de qualité situé en Ile de France.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons un bel été.

Très cordialement,

Le Directoire.

## Chiffres Clés

	31/12/2019	30/06/2020
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	2 147 466 814	2 212 171 505
Surface totale (en m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	544 504	559 181
Nombre d'immeubles	127	128
Taux d'occupation financier semestriel <sup>(2)</sup>	84,71 %*	85,14 %
Taux d'occupation de gestion locative semestriel <sup>(3)</sup>	92,48 %	91,67 %
ANR (valeur de réalisation) en €	708,63	708,63 <sup>(4)</sup>
Dividende	30,00	15,00 <sup>(5)</sup>
Prix de retrait en €	775,50	775,50
Capital social en €	932 896 485	954 247 095
Nombre de parts	3 058 677	3 128 679
Nombre d'associés	13 900	14 269

(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 31/12/2019

(5) dividende cumulé au 30/06/2020

## 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 97 millions d'euros (frais inclus). Les demandes de retraits sur cette même période sont de 43 millions d'euros et ont été intégralement servis.

Nous vous rappelons que les retraits peuvent être servis par compensation avec les souscriptions du trimestre en cours et des deux trimestres précédents.

### ◆ 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 €.

Mouvement en nombre de parts	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre
Souscriptions brutes	100 327	25 317
Retraits compensés	15 879	39 763
Parts en attente de retrait au 30/06/2020	0	

## Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des confrontations du 1<sup>er</sup> semestre 2020 : le 21 janvier, le 18 février, le 17 mars, le 21 avril, le 19 mai et le 16 juin 2020.

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

## Distribution des Revenus

Les versements du 1<sup>er</sup> trimestre et 2<sup>ème</sup> trimestre ont respectivement été effectués :

- Le 23 Avril 2020 pour 7,50 € par part, dont 0,60 € de plus-value de cessions d'immeubles\* ;
- Le 22 Juillet 2020 pour 7,50 € net par part\* , dont :
  - 6,63 € de résultat courant net d'impôt sur produits financiers\*,
  - et 0,87 € de plus de cessions d'immeubles.

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

Les prochains paiements de coupons auront lieu autour du 23 octobre au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre et du 22 janvier 2021 au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre.

## Vie Sociale

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, l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019, aura lieu le 15 septembre 2020 à 9 heures, dans les locaux d'HSBC France – 109, avenue des Champs Elysées – salle Benjamin ROSSIER. Il s'agira d'une assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire. Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 15 juin dernier, sous la présidence de Monsieur Gérard POPPE.

## Fiscalité

### Revenus fonciers

L'impôt sur les revenus fonciers de l'exercice 2020 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 faite en 2020 au titre des revenus perçus en 2019.

### 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. A compter du 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

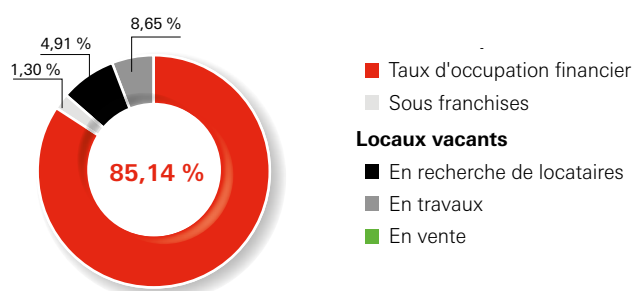
L'imposition sur plus-value de cession d'immeubles ou de parts de SCPI n'a pas été modifiée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. En revanche, le résident français et affilié à un régime obligatoire français de sécurité sociale, est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % à compter du 1<sup>er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

## Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession\*, s'élève au 1<sup>er</sup> semestre 2020 à 85,14% en loyers et à 86,96% en surface au 30/06/2020. 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 91,67% en loyers et 89,39% en surface, ce qui nous paraît être un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur ce semestre ;

\*ASPIM

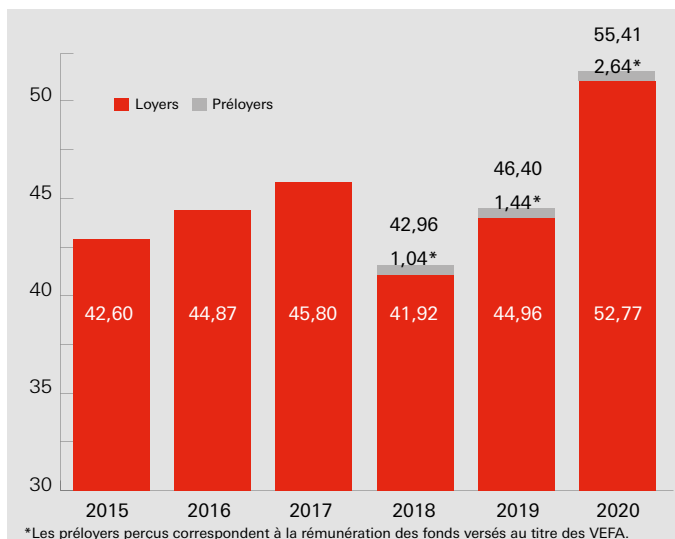
## Taux d'occupation financier



- Le taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 s'élève à 99,20% et au 2<sup>ème</sup> trimestre à 96,80%.

## Evolution des loyers facturés

au 30 juin de chaque année en M€



## Sur les vacances antérieures, 5 909 m<sup>2</sup> ont été reloués sur le 1<sup>er</sup> semestre 2020 :

IDF	COURBEVOIE, rue Louis Blanc	347
	LEVALLOIS, avenue Victor Hugo	411
	VELIZY VILLACOUBLAY, rue Nieuport	466
	CHESSY- Antares, rue de la Galmy	852
	LA VARENNE SAINT HILAIRE, rue du Bac	994
	RUNGIS, rue du Pont des Halles	1 233
Région	GRENOBLE-EYBENS, rue Rolland Garros	1 606
<b>TOTAL</b>		<b>5 909</b>

## Au cours de ce semestre, 15 372 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
IDF	NEUILLY PLAISANCE, rue Paul Cézanne	145
	LE PECQ, rue Satrouville	245
	NOISY LE GRAND, boulevard du Mont d'Est	288
	NANTERRE, avenue Georges Clemenceau	429
	MONTRouGE, avenue Pierre Brossolette	968
	IVRY - Est Rive gauche, rue Truillot	974
	GUYANCOURT, rue Hélène Boucher	980
	PARIS, rue de Bercy	983
	PARIS, rue des Ardennes	4 019
	LA DEFENSE - AREVA, place de la Coupole	5 886
Région	LA CHAPELLE SAINT MESMIN - les Portes de Micy	201
	ROUEN - Le Challenger, rue du Four	254
<b>TOTAL</b>		<b>15 372</b>

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1<sup>er</sup> semestre 2020 sont :

- Courbevoie - Louis Blanc : rénovation des parkings
- Vincennes : réfection de l'étanchéité de la terrasse du R+1
- Paris - Les Ardennes : remise en état du 6<sup>ème</sup> étage
- Ivry - Metrosud : remise en état du 2<sup>ème</sup> étage

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

- L'immeuble « SYNERGIES » situé au 8 Avenue de Lunca à MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) a été acheté le 8 janvier 2020.

### Arbitrages

- La cession partielle de l'immeuble situé 132 Avenue Franklin Roosevelt à BRON (69) est intervenue le 29 mai 2020.

## 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 2020, 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 954 247 095 €.

## 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 240 € 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 : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08. 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.**