

## Bulletin d'information n° 01 / 2024

### 1<sup>er</sup> semestre 2024 - Du 01/01/2024 au 30/06/2024

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 02/2024



Proxima V - 1, rue Edison – Guyancourt (Yvelines)

#### Editorial

Chers associés,

L'an dernier, l'inflation avait conduit la Banque centrale européenne (BCE) à relever ses taux de manière rapide et massive, entraînant la dépréciation mécanique des actifs de rendement dont l'immobilier. Selon le consensus de marché, l'inflation devait retrouver son niveau cible de 2% et permettre à la BCE de réduire ses taux, et donc la pression sur l'immobilier au cours de l'année 2024. C'était sans compter sur une série de mauvaises nouvelles, venue perturber ce scénario : géopolitiques (poursuite du conflit en Ukraine, guerre au Proche-Orient) ou politiques en France (gouvernement démissionnaire, hausse de la dette publique, perspective de taxation des entreprises et des épargnants) ainsi qu'une augmentation des défaillances d'entreprises (source INSEE).

Ce manque de visibilité a freiné l'appétit des acheteurs puisqu'en France, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise ont chuté de 35% au premier semestre 2024, comparé au premier semestre 2023, pour atteindre 5,9 milliards d'euros. Ils avaient déjà chuté de 51% en 2023 (source BNP Paribas Real Estate). Conséquence : un ajustement significatif de la valeur des actifs immobiliers, tous types confondus, de -21% entre juin 2022 et mars 2024 (source MSC1)<sup>(a)</sup>.

La baisse des valeurs immobilières a également impacté le patrimoine d'Elysées Pierre. En dépit de la grande qualité de ses immeubles, les expertises immobilières menées à mi-année par nos cabinets indépendants (CBRE et BNP Paribas Real Estate Expertises) ont acté une baisse significative de valorisation de notre patrimoine, que nous devons répercuter sur les prix de souscription et de retrait, conformément à la réglementation.

C'est ainsi que le prix de souscription est de 660 euros par part, tous frais inclus, et le prix de retrait est de 620,40 euros à compter du 08 août 2024, l'écart entre les deux prix résultant de la commission de souscription de 6%.

Les associés ayant placé un ordre de retrait à l'ancien prix, et en attente de compensation au 08 août 2024, ont reçu un courrier recommandé leur donnant la possibilité d'annuler leur ordre. Dans ce cas, il sera retiré du carnet d'ordre. A défaut d'instruction, l'ordre sera maintenu au nouveau prix de retrait en conservant son rang.

Concernant le marché des parts, le volume des souscriptions sur le marché primaire s'est redressé avec une collecte brute (tous frais inclus) de 33,3 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2024, comparé à 5,7 millions au semestre précédent. Inversement, le volume des retraits compensés était en diminution avec 31,7 millions d'euros de retraits au 1<sup>er</sup> semestre 2024 comparé à

40,8 millions au semestre précédent. Ainsi, le délai d'attente des retraits est actuellement de 4 à 5 mois.

Nous rappelons que les associés peuvent s'orienter vers le marché secondaire de la SCPI, qui fonctionne comme un carnet d'ordres boursier où l'offre rencontre la demande en toute transparence et à un prix librement décidé par les vendeurs et les acheteurs, à chaque confrontation (le 3<sup>ème</sup> mardi de chaque mois). Le carnet d'ordres est accessible depuis notre site internet [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.

Il convient également de souligner que les revenus distribués par la SCPI ne sont pas affectés par la baisse des valorisations immobilières, puisqu'ils dépendent essentiellement des loyers encaissés, et donc du taux d'occupation des immeubles et du taux d'encaissement des loyers.

Le taux d'occupation financier moyen des loyers au 1<sup>er</sup> semestre 2024 s'établit à 88,5% et le montant global des loyers facturés du semestre progresse de 2,3% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Cette hausse résulte des dernières acquisitions effectuées par la SCPI et de l'indexation des loyers qui joue son rôle de protection contre l'inflation (2,5% à fin juin).

Le taux de recouvrement des loyers du 1<sup>er</sup> semestre se situe à 97,75% avec, comme pour les années passées, un objectif à 99% car nous continuons d'encaisser des loyers après leur échéance. La SCPI continue de bénéficier de la grande sélectivité sur nos locataires, composés d'une majorité de grands groupes.

Enfin, les réserves au 30 juin 2024, toujours significatives, s'élèvent à près de 60 millions d'euros et représentent 18 euros par part et plus de 6 mois de distribution. Elles confortent notre prévision de distribution du coupon maintenu à 33 euros par part pour 2024, augmenté de 10% début 2023.

A moins d'une nouvelle dégradation de l'environnement économique, nous sommes confiants quant à l'absence de nouvelle baisse de valeur. Les taux devraient finir par se détendre, et rendre à l'immobilier son statut de placement à long terme privilégié des épargnants.

En attendant, soyez assurés, chers associés, que nous déployons tous nos efforts afin de préserver la qualité de nos immeubles et la satisfaction de nos locataires, gages des rendements futurs.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,  
Le Directoire.

Chiffres Clés

	31/12/2023	30/06/2024
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	2 165 186 667	1 995 543 333
Surface totale (en m²)	558 997	557 770
Nombre d'immeubles	112	111
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	88,80%	88,45%
ANR (valeur de réalisation) en €	645,35	592,50
Dividende Brut <sup>(2)</sup>	33,34	16,98 <sup>(4)</sup>
Dividende Net <sup>(3)</sup>	33,00	16,50 <sup>(4)</sup>
Prix de retrait en €	720,98	620,40 <sup>(5)</sup>
Capital social en €	1 010 393 325	1 010 212 460
Nombre de parts	3 312 765	3 312 172
Nombre d'associés	15 632	15 773

(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  
(4) Dividende Cumulé au 30/06/2024  
(5) A compter du 08/08/2024

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 2024 est de 33,3 millions d’euros (tous frais inclus). Les retraits compensés sur cette même période sont de 31,7 millions d’euros. 26 706 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 2024 à 660 € se décomposant comme suit :
  - valeur nominale 305,00 €
  - prime d’émission 355,00 €660,00 €  
  
Une commission de souscription de 6% hors taxes, soit 39,60 € 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 depuis le 08 août 2024 à 620,40 €.

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
Souscriptions brutes	18 572	24 820	43 392
Retraits compensés	19 165	24 820	43 985
Parts en attente de retrait à la fin du semestre	26 706		

Marché secondaire

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, 926 parts ont été échangées sur le marché :

Date	Nombre de parts échangées	Prix net vendeur par part	Prix d'achat tous frais inclus par part
16/01/2024	48	600,00 €	655,20 €
20/02/2024	256	600,00 €	655,20 €
19/03/2024	75	599,00 €	654,11 €
16/04/2024	83	605,00 €	660,66 €
21/05/2024	362	605,00 €	660,66 €
18/06/2024	102	608,00 €	663,94 €

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, 50 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré.

Distribution des Revenus 2024<sup>(\*)</sup>

Montant en euros par part	T1 18/04/2024 <sup>(**)</sup>	T2 18/07/2024 <sup>(**)</sup>	Total
Revenus fonciers	6,19 €	7,12 €	13,31 €
Revenus financiers nets	0,03 €	-	0,03 €
Plus-value nette	2,03 €	0,83 €	2,86 €
Report à nouveau	-	0,30 €	0,30 €
Coupon versé	8,25 €	8,25 €	16,50 €

(\*) Dividende net perçu par un associé assujéti en France à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP).  
(\*\*) Dates de mise en paiement du coupon trimestriel.

Les prochains paiements de coupons seront effectués autour du 18 octobre 2024 au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 et du 20 janvier 2025 au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s’est réuni le 4 avril dernier, sous la présidence de Monsieur Jean-Bernard JULLIEN.

L’Assemblée Générale Ordinaire réunie le 20 juin 2024 a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Arnaud BARLET, Jean-Bernard JULLIEN, Christophe PERONI, de la SAS ORANO RECYCLAGE – filiale du Groupe ORANO SA, représentée par Jakob GOLDMAN et de la SOCIETE D’ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L’ASSURANCE – SACRA, représentée par M. Stève BAUMANN.

A l’issue de l’Assemblée, le Conseil de Surveillance s’est réuni et a désigné Monsieur Jean-Bernard JULLIEN, Président du Conseil de Surveillance.



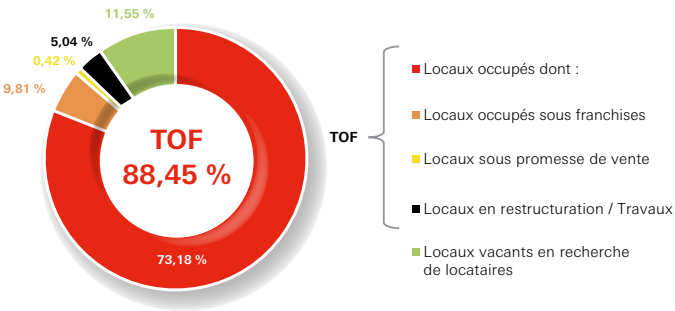
▲ 126-138 avenue de Stalingrad - VILLEJUIF (94)

Situation Locative

Le taux d’occupation financier semestriel moyen, calculé selon les normes de la profession, s’élève à 88,45%.

Au 30 juin 2024, le taux d’occupation en surface s’élève à 78,50%.

Taux d’occupation

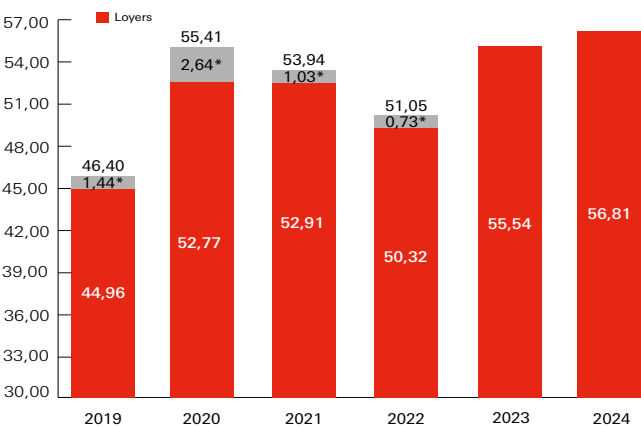


Taux d’encaissement

- Les taux d’encaissement au titre des loyers et charges facturés s’élèvent à 98,33 % au titre du 1<sup>er</sup> trimestre et à 97,16 % au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre.

Evolution des loyers facturés

Au 30 juin de chaque année en M€.



\*Les préloyers perçus correspondent à la rémunération des fonds versés au titre des VEFA.

Sur les vacances antérieures, 6 825 m<sup>2</sup> ont été reloués sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024 :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
IDF	PARIS 14 - Ferrus	812
	VILLEPINTE - Erables	720
	MASSY - Iliade	684
	IVRY - Métrosud	658
	VELIZY - Inovel	590
	MAISONS ALFORT - Kyriel	551
	NEUILLY PLAISANCE	367
	ARGENTEUIL - Euripide	352
	SAINT-AUBIN - Epicure	240
	VINCENNES - Les Minmes	119
REGIONS	REZE	1320
	LA CHAPELLE SAINT MESMIN	412
TOTAL		6 825

Au cours de ce semestre, 13 087m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
IDF	VELIZY - Inovel	4 342
	MONTIGNY - Native	2 552
	CHESSY - Antares	1 443
	LE PECQ	1 011
	MASSY - Iliade	684
	PARIS 19 - Ardennes	572
	VELIZY- PULMA - Davidson	505
	ARGENTEUIL - Euripide	352
	PUTEAUX - Tour Atlantique	344
	NOISY	230
REGIONS	KREMLIN BICETRE - Conquérant	99
	DIJON	439
	BORDEAUX	313
	LA CHAPELLE	201
TOTAL		13 087

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1<sup>er</sup> semestre 2024 sont :

- ANTONY : réfection de l’étanchéité
- LES ARDENNES : modernisation des ascenseurs
- IVRY TRUILLOT : rénovation du R+4
- RUEIL MALMAISON : réfection de l’étanchéité
- AKORA : pose de 50 bornes électriques

Evolution du Patrimoine

Investissements

Il n’y a pas eu d’acquisition au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Arbitrages

Les cessions du 1<sup>er</sup> semestre 2024 sont les suivantes :

- PARIS (75), Héron Building, 66, avenue du Maine, 75014 vente de l’immeuble pour une surface de 1 227 m<sup>2</sup> le 20 juin 2024.

Cette vente a permis de dégager une plus-value brute de 8,2 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 2024, 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 1 010 212 460 €.



## Les modalités de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 08 août 2024 à 660 € se décomposant en :

- Valeur nominale : 305 €,
- Prime d'émission : 355 €, (y compris une commission de souscription de 6% soit 39,60 €).

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 620,40 € 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 :

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. Pour recevoir ce document par courrier électronique, veuillez communiquer votre adresse au service clients.

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. En cas de besoin, les investisseurs peuvent se référer à la charte de traitement des réclamations disponible dans le bandeau de notre site internet <https://www.reim.hsbc.fr/fr>. (a) Les données MSCI sont réservées exclusivement à un usage personnel et ne doivent être ni reproduites, ni transmises ni utilisées dans le cadre de la création d'instruments financiers ou d'indices. Les données MSCI ne sauraient constituer ni un conseil en investissement, ni une recommandation de prendre (ou de ne pas prendre) une décision d'investissement ou de désinvestissement. Les données et performances passées ne sont pas un indicateur fiable des prévisions et performances futures. Les données MSCI sont fournies à titre indicatif. L'utilisateur de ces données en assume l'entière responsabilité. Ni MSCI ni aucun autre tiers impliqué ou lié à la compilation, à l'informatisation ou à la création des données MSCI (les "parties MSCI") ne se porte garant, directement ou indirectement, de ces données (ni des résultats obtenus en les utilisant). Les Parties MSCI déclinent expressément toute responsabilité quant à l'origine, l'exactitude, l'exhaustivité, la qualité, l'adéquation ou l'utilisation de ces données. Sans aucunement limiter ce qui précède, en aucun cas une quelconque des parties MSCI ne saurait être responsable de tout dommage, direct ou indirect (y compris les pertes de profits), et ce même si la possibilité de tels dommages avait été signalée ([www.msccibarra.com](http://www.msccibarra.com)). Si vous avez un doute sur la pertinence de cet investissement, contactez un conseiller financier indépendant. cf. [www.msci.com](http://www.msci.com) rubrique "Notice & Disclaimer".

**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.**

