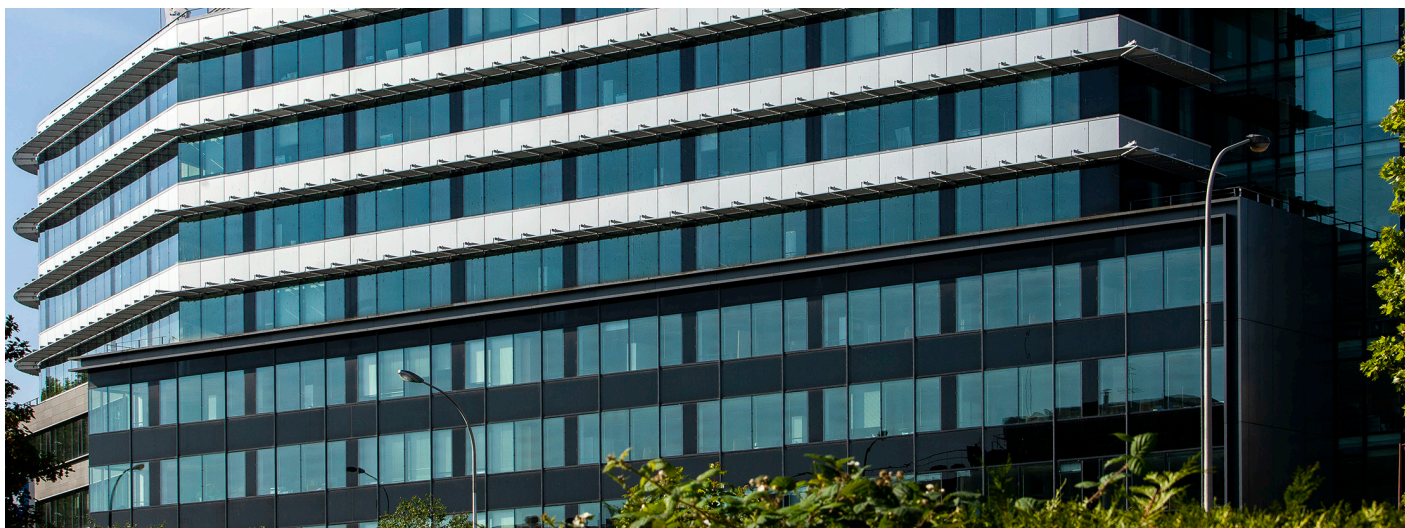


Elysées Pierre

Bulletin d'informations n° 02 / 2021

2^{ème} Semestre 2021 - Du 01.07.2021 au 31.12.2021

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01/2022



8 Avenue Lunca - Montigny (78)

Edito

Chers Associés,

Au cours de ces deux années de crise sanitaire, votre SCPI Elysées Pierre a fait la preuve de ses qualités de solidité et de résilience :

Ainsi comme nous vous l'avions annoncé dans notre précédent bulletin d'information, les équipes de REIM ont signé le 30 juillet 2021 un bail de location pour la totalité de l'immeuble AKora (ex Balzac), soit 16 620 m², fleuron de votre patrimoine depuis sa totale restructuration, idéalement situé à La Défense. Il s'agit de l'une des 10 plus importantes transactions de l'année 2021 sur le marché de l'immobilier d'entreprise en Ile de France. Elle souligne l'attractivité de La Défense, l'un des plus importants Centres d'affaires en Europe et valide parfaitement notre stratégie qui vise le bureau de qualité situé en Île de France.

Par ailleurs, le taux de recouvrement moyen des loyers du deuxième semestre 2021 demeure à 99,11 %, soit à un niveau très élevé compte-tenu de la conjoncture actuelle. Ce taux d'encaissement confirme le positionnement d'Elysées Pierre, extrêmement sélectif à l'égard de ses locataires de 1^{er} rang et sans externalisation de la gestion de vos immeubles.

Ainsi, notre coupon de 30 € par part a été maintenu en 2020 et en 2021, et nous prévoyons une stabilité de la distribution sur l'année 2022.

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 décembre 2021, notre valeur ANR par part a encore progressé de 1,4% pour s'établir à 720,55 €. Cela signifie que le patrimoine immobilier de votre SCPI, bien placé et de qualité, a continué de s'apprécier durant la pandémie. Nous constatons que les valeurs de l'immobilier de bureau francilien restent très soutenues confortant la pertinence de nos investissements très majoritairement implantés en région parisienne.

Nous avons aussi profité de ce contexte pour céder dans d'excellentes conditions financières certains actifs non stratégiques. Ces cessions nous ont permis de renforcer nos réserves qui s'élèvent à 74,3 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit 23,08 € par part et plus de 9 mois de distribution; elles attestent de la solidité de notre coupon.

Ainsi, nous abordons cette nouvelle année avec sérénité et vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Nous vous souhaitons une très bonne année 2022.

Très cordialement,
Le Directoire.



Chiffres Clés

	31/12/2020	31/12/2021
Valeur estimée des actifs immobiliers	2 230 560 333	2 239 113 333
Surface totale (en m ²) ⁽¹⁾	574 037	546 630
Nombre d'immeubles	126	119
Taux d'occupation financier semestriel	84,66 % ⁽²⁾	89,28% ⁽³⁾
ANR (valeur de réalisation) en €	710,69	720,55
Dividende en €	30	30
Prix de retrait en €	775,50	775,50
Capital social en €	956 200 925	981 816 045
Nombre de parts	3 135 085	3 219 069
Nombre d'associés	14 326	14 620

(1) Les immeubles en VEFA non encore livrés ne sont pas pris en compte dans la surface totale

(2) Méthode de calcul ASPIM en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021

(3) Méthode de calcul ASPIM à partir du 1^{er} Janvier 2022

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^{ème} semestre est de 80 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 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre	Total au 2 ^{ème} semestre
Souscriptions brutes	28 130	75 237	103 367
Retraits compensés	27 934	19 973	47 907
Parts en attente de retrait à la fin du semestre	0		

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des confrontations du 2^{ème} semestre 2021: le 20 juillet, le 17 août, le 21 septembre, le 19 octobre, le 16 novembre, et le 21 décembre.

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

Distribution des Revenus 2021

Montant en € par part	T1	T2	T3	T4	Total
Revenus fonciers	6,31 €	6,31 €	6,34 €	6,51 €	25,47 €
Revenus financiers nets	0,14 €	0,14 €	0,18 €	0,20 €	0,66 €
Plus-value nette	1,05 €	-	-	0,79 €	1,84 €
Report à nouveau	-	1,05 €	0,98 €	-	2,03 €
Coupon versé (*)	7,50 €	7,50 €	7,50 €	7,50 €	30,00 €

* Après prélèvements fiscaux à la source, pour les personnes physiques résidentes en France.

Les prochains paiements de coupons auront lieu autour du 22 avril 2022 au titre du 1^{er} trimestre 2022 et du 22 juillet 2022 au titre du 2^{ème} trimestre 2022.

Vie Sociale

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

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021 aura lieu le 15 Juin 2022 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 2022, 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'année 2022, fait l'objet d'acomptes prélevés mensuellement ou trimestriellement sur le compte bancaire du contribuable, sur la base de la déclaration d'impôts faite en 2021 au titre des revenus 2020.

Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI relèvent de la catégorie des produits de placements à revenu fixe. Depuis le 1^{er} janvier 2018, ils sont soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique de 30% (Impôt sur le revenu 12,8 % et 17,2 % de prélèvements sociaux) pour une personne physique résidente en France.

Le contribuable peut opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale pour l'ensemble des revenus et plus-values financiers réalisés par le foyer fiscal.

Régime fiscal applicable

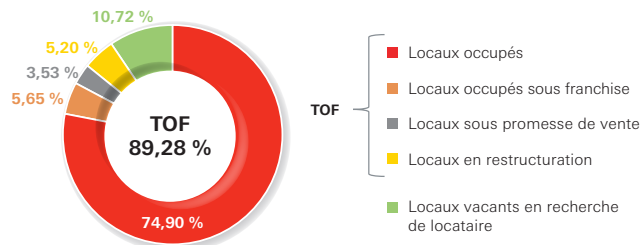
Le régime fiscal applicable aux flux versés par la SCPI à ses associés dépend de la situation personnelle de chaque associé.

Le traitement fiscal est susceptible d'être modifié ultérieurement en fonction des évolutions réglementaires.

Situation Locative

En appliquant la nouvelle méthode de calcul ASPIM qui inclut les locaux occupés sous franchises, les locaux sous promesses de vente et les mises à disposition d'immeuble, le taux d'occupation financier est de 89,28 %.

Taux d'occupation financier

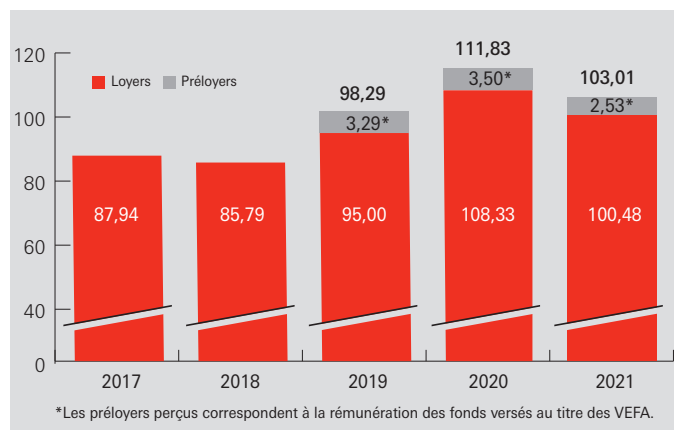


Taux d'encaissement

Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 99,50 % au titre du 3^{ème} trimestre et à 98,73 % au titre du 4^{ème} trimestre.

Evolution des loyers facturés

Au 31 décembre de chaque année en M€



Sur les vacances antérieures, 24 676 m² ont été reloués sur le 2^{ème} semestre 2021 :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
IDF	PARIS LA DEFENSE - Akora	16 620 (*)
	CROISSY BEAUBOURG	3 361
	LE PECQ	1 011
	VOISINS LE BRETONNEUX - Parkile	638
	ARGENTEUIL - Euripide	521
	MASSY - Iliade	440
	LEVALLOIS - Interligne	305
	RUNGIS - Strategic Orly	291
	CRETEIL	263
	PARIS 8 - Brochant	253
	LE PECQ	245
	IVRY SUR SEINE - Metrosud	233
REGIONS	NEUILLY PLAISANCE	140
TOTAL		24 676

(*) Début de bail prévu en 2022 sous condition d'obtention des accords administratifs préalables

Au cours de ce semestre, 23 422 m² ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
IDF	SAINT OUEN - Atlas	14147
	MASSY - Iliade	1873
	ISSY - Le diderot	1842
	COURBEVOIE- Lafayette	1576
	IVRY - Metrosud	1036
	PARIS 17 - Le Bronchant	983
	KREMLIN BICETRE - Le conquérant	461
	IVRY - Truillot	350
	LEVALLOIS - Interligne	305
REGIONS	CRETEIL - Le Pythagore	263
	LILLE - LT6	586
TOTAL		23 422

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2^{ème} semestre 2021 sont :

- ♦ LA DEFENSE AREVA : Remise en état du R+2
- ♦ LE CLEMENCEAU : Remise en état du RDC et de l'étanchéité de la toiture
- ♦ RUNGIS : Remplacement des menuiseries
- ♦ PARIS TOUR MONTPARNASSE : Remise en état du R+2
- ♦ PARIS HERON : Rénovation de la Climatisation
- ♦ MASSY ILIADE : Amélioration du réseau de Téléphonie

Evolution du Patrimoine

Investissements

Il n'y a eu aucune acquisition au cours du 2^{ème} semestre 2021.

Arbitrages

Les cessions du 2^{ème} semestre sont les suivantes :

- ♦ Suresnes (92) Le Franklin, 34 avenue Franklin Roosevelt, vente de l'immeuble pour une surface de 6080 m² le 22/07/2021
- ♦ Noisy le Grand (93), 12 Boulevard du Mont d'Est, vente partielle d'une surface de 589 m² le 20/09/2021
- ♦ La Varenne Saint hilaire (94), 93 rue du Bac, vente de l'immeuble pour une surface de 994 m² le 25/10/2021
- ♦ Nice (06) – Le consul, 37-41 Boulevard Dubouchage, vente de l'immeuble pour une surface de 223 m² le 21/10/2021
- ♦ Antony (92), Centre d'Affaires, Avenue du Général de Gaulle, vente de parking le 25/11/2021
- ♦ Schiltigheim (67), 1/3 rue Jean Monnet, vente partielle pour une surface de 539 m² le 02/12/2021
- ♦ Marseille (13), 33/35, Rue Leca, vente de l'immeuble pour une surface de 2 642 m² le 14/12/2021

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 2021, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 2^{ème} semestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 981 816 045 €.

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^{er} 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^{ème} mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 3^{ème} 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^{er} 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 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.

