

## Bulletin d'information n° 02 / 2024

### 2<sup>nd</sup> semestre 2024 - Du 01/07/2024 au 31/12/2024

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01/2025



Immeuble Proxima V

#### Editorial

Chers associés,

Après la tourmente subie ces deux dernières années par les marchés immobiliers (hausse massive des taux de la BCE pour contrer l'inflation), les indicateurs récents apparaissent contrastés.

D'un côté, l'inflation a fortement décéléré, ce qui a permis à la BCE d'enclencher une série de baisses progressives de ses taux directeurs. De l'autre, la croissance est en berne, en France comme dans l'UE, ce qui se traduit par le faible développement des entreprises et de leurs besoins immobiliers. En outre, le dérapage des comptes publics français a entraîné un risque fiscal, l'immobilier étant souvent ciblé par le législateur.

Dans ce contexte incertain, les volumes de l'investissement en immobilier d'entreprise en France restent stables grâce au rattrapage effectué au second semestre 2024. Au final pour l'année écoulée, un volume total de 15 milliards, en ligne avec celui de l'année 2023, mais toujours nettement en dessous des volumes d'investissement de 2022 (29,3 milliards) (source : BNP Paribas Real Estate).

Concernant le patrimoine d'Elysées Pierre, les expertises ont été menées en fin d'année par deux experts externes. Les conclusions de ces expertises nous conduisent à maintenir inchangés les prix de souscription (660€) et de retrait (620,40€). La valeur de reconstitution du portefeuille, qui sert de pivot à la fixation du prix, s'établit à 665,73 euros par part.

Les principaux indicateurs de votre SCPI restent globalement bien orientés. Les réserves distribuables de 57 millions d'euros toujours significatives, représentent près de 6 mois de distribution et ont permis de distribuer un coupon de 33 euros par part en 2024 comme en 2023. C'est également notre objectif pour 2025. C'est en ce sens qu'Elysées Pierre continue de remplir son principal objectif, celui d'assurer sur le long terme des revenus réguliers et pérennes. Avec un prix de souscription

de 660 euros tous frais inclus sur le marché primaire et un coupon actuel de 33 euros par part, le taux de distribution prévisionnel d'Elysées Pierre pour 2025 reste stable à 5%.

Enfin, nous avons le plaisir de porter à votre connaissance que les parts des SCPI gérées par HSBC REIM peuvent être souscrites en démembrement de propriété, ce qui peut constituer un outil de transmission du patrimoine lorsque, par exemple, les parents achètent l'usufruit tandis que leurs héritiers achètent la nue-propriété, ou la reçoivent en donation. En effet, lorsque le démembrement prendra fin, l'usufruit rejoindra la nue-propriété sans droits de succession.

De plus, vous avez la possibilité d'acquérir vos parts dans le cadre d'un démembrement temporaire de propriété, d'une durée pouvant aller de 3 à 20 ans. A l'achat, l'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote sur le prix de 12 à 36% en fonction de la durée de démembrement souhaitée. En contrepartie, il ne perçoit pas les revenus de ses parts et n'est donc pas imposé, ni sur les revenus fonciers ni au titre de l'impôt sur la fortune immobilière. Au terme du démembrement, l'investisseur récupère automatiquement l'usufruit de ses parts (remembrement de propriété), dont le prix évolue mécaniquement à la hausse. L'acquisition de parts en démembrement peut constituer une solution adaptée à diverses situations, par exemple pour les personnes actives fortement imposées et qui souhaitent préparer leur retraite. Tout dépend de votre situation personnelle, patrimoniale et fiscale, et votre conseiller habituel se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Soyez assurés chers associés que toutes les équipes de HSBC REIM restent totalement mobilisées pour valoriser le patrimoine de votre SCPI en répondant au mieux aux attentes des entreprises locataires.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Chiffres Clés

	31/12/2023	31/12/2024
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	2 165 186 667	1 963 660 000
Surface totale (en m²)	558 997	554 932
Nombre d'immeubles	112	108
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	88,80%	87,06%
ANR (valeur de réalisation) en €	645,35	581,32
Dividende Brut <sup>(2)</sup>	33,34	33,54
Dividende Net <sup>(3)</sup>	33,00	33,00
Prix de retrait en €	720,98	620,40 <sup>(4)</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	15 836

(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) Depuis le 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

- ◆ **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	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre	Total
Souscriptions brutes	12 726	5 565	18 291
Retraits compensés	12 726	5 565	18 291
Parts en attente de retrait à la fin du semestre	40 097		

Marché Secondaire

Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2024, 850 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
16/07/2024	228	608,00 €	663,94 €
20/08/2024	25	608,00 €	663,94 €
17/09/2024	70	500,00 €	546,00 €
15/10/2024	192	495,00 €	540,54 €
19/11/2024	178	495,00 €	540,54 €
17/12/2024	157	500,00 €	546,00 €

Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2024, 400 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>	T3 18/10/2024 <sup>(**)</sup>	T4 20/01/2025 <sup>(**)</sup>	Total
Revenus fonciers	6,19 €	7,12 €	6,21 €	6,51 €	26,03 €
Revenus financiers nets	0,03 €	-	0,03 €	0,01 €	0,08 €
Plus-value nette	2,03 €	0,83 €	2,01 €	1,73 €	6,60 €
Report à nouveau	-	0,30 €	-	-	0,30 €
Coupon versé	8,25 €	8,25 €	8,25 €	8,25 €	33,00 €

(\*) 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 avril 2025 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 et du 18 juillet 2025 au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 19 septembre 2024 et 12 décembre 2024, sous la présidence de Monsieur Jean-Bernard JULLIEN.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024 aura lieu le 19 juin 2025 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 :

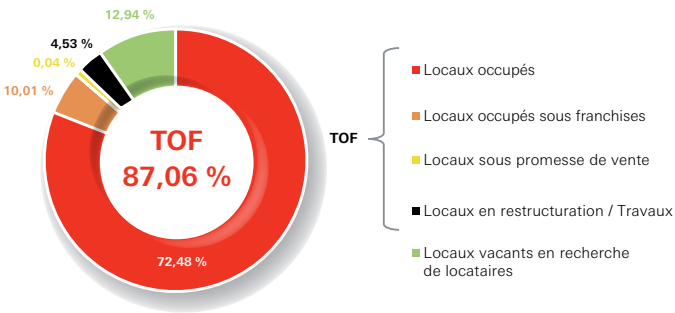
- ◆ Posséder au minimum 100 parts de la SCPI,
- ◆ Ne pas avoir atteint l'âge de 72 ans à la date de l'Assemblée Générale à laquelle la candidature sera proposée. (Cette condition est également applicable au Représentant de toute personne morale candidate à un poste de membre),
- ◆ Fournir la liste de 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 2025, 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.

Situation Locative

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier semestriel moyen, calculé selon les normes de la profession, s'élève à 87,06%.

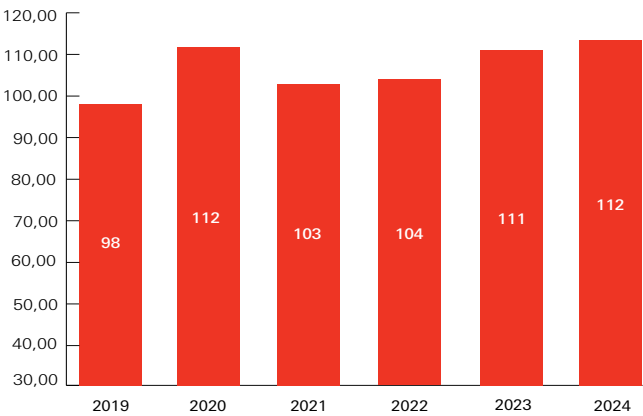


Taux d'encaissement

Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 99,00% au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre et à 97,83% au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre.

Evolution des loyers facturés

Au 31 décembre de chaque année en M€.



Sur les vacances antérieures, 6 872 m² ont été reloués sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2024 :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m²
IDF	KREMLIN BICETRE - Le Conquérant	99
	NEUILLY PLAISANCE - Cézanne	200
	LE PECQ - bureaux	240
	CRETEIL - Le Pythagore	263
	NANTERRE - Clémenceau	342
	BOULOGNE - Morizet	418
	PARIS 19 - Ardennes	964
	LE PECQ - Commerce de gros	2 959
REGIONS	TOULOUSE - Futuropolis	247
	BORDEAUX - Andromède	313
	EYBENS - Canopy	828
TOTAL		6 872

Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2024, 9 607 m² ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m²
IDF	PARIS 10 - St Martin	31
	SAINT-AUBIN - Homère	164
	NEUILLY PLAISANCE - Cézanne	200
	VINCENNES - Minimes	209
	CRETEIL - Le Pythagore	263
	PARIS 16 - Delessert	303
	PARIS 17 - Brochant	413
	NOISIEL - Icare	483
	MAISONS ALFORT - Le Kyriel	823
	COURBEVOIE - V Avenue	1 167
	BOULOGNE - Gallieni	1 172
	MASSY - Iliade	1 626
REGIONS	RUNGIS - Strategic Orly	2 271
	TOULOUSE - Futuropolis	482
TOTAL		9 607

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2<sup>nd</sup> semestre 2024 sont :

- ♦ PARIS - FERRUS : remplacement des menuiseries
- ♦ BOULOGNE - GALLIENI : démarrage de la rénovation partielle du R+5
- ♦ SAINT-AUBIN - EPICURE : remplacement des portes de halls et modernisation de l'ascenseur
- ♦ ARCUEIL - LE BAUDRAN : mise en conformité de la CVC
- ♦ PARIS - LES ARDENNES : réfection de l'étanchéité de la toiture
- ♦ IVRY - METROSUD : réfection de l'étanchéité

Evolution du Patrimoine

Investissements

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2024.

Arbitrages

Les cessions du 2<sup>nd</sup> semestre 2024 sont les suivantes :

- ♦ AIX EN PROVENCE (13), Hôtel du Roi René 24, Boulevard du Roi René, vente de l'immeuble pour une surface de 1 700m² le 9 juillet 2024.
- ♦ SCHILTIGHEIM (67), 1/3, Rue Jean Monnet, vente de 17 parkings le 13 septembre 2024.
- ♦ NOISY LE GRAND (93), 12, Boulevard du Mont d'Est, vente de l'immeuble pour une surface de 242 m² le 20 septembre 2024.
- ♦ DIJON (21), 3, Avenue J. Bertin & 1, Rue L. Broglie, vente de l'immeuble pour une surface de 896 m² le 18 octobre 2024.

Ces ventes ont permis de dégager une plus-value brute de 5.3 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 2024, 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 1 010 212 460 €.

## 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 nous contacter

Par téléphone : **01 40 70 3000**

Par Email :

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)

Informations commerciales, passation d'ordres : [serviceclientscpi@hsbc.fr](mailto:serviceclientscpi@hsbc.fr)

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. Les investisseurs doivent se référer à la documentation réglementaire et notamment la note d'information et le Document d'Information Clé pour les détails relatifs aux caractéristiques et risques associés à la SCPI présentée. Ne prenez pas de risque inutile. Les dispositions fiscales dépendent de la situation du souscripteur, elles peuvent évoluer dans le temps. 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>.

**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°09-11 en date du 9 juillet 2009. 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.**