

Elysées Pierre

Bulletin d'informations n° 02 / 2019

2^{ème} Trimestre 2019 - Du 01.04.2019 au 30.06.2019

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 03 / 2019



12, avenue de l'Europe - Montevrain (77)

Edito

Chers Associés,

Au 1^{er} juillet 2019 la valeur de souscription de la part de la SCPI Elysées Pierre a été portée de 800 à 825€. Cette augmentation de l'ordre de 3% correspond à la revalorisation du patrimoine d'Elysées Pierre au 31 décembre 2018 telle que constatée par les experts immobiliers indépendants qui évaluent chaque année le patrimoine de votre SCPI.

Cette revalorisation résulte schématiquement de deux raisons :

- Une excellente orientation du marché immobilier francilien sous l'effet du fort potentiel d'attractivité de la Région Parisienne et de la baisse des taux d'intérêt long terme (l'OAT 10 ans produit un rendement de 0%) qui est un facteur puissant de soutien des prix de l'immobilier
- Notre capacité à créer de la valeur grâce à une sélection exigeante des acquisitions que nous réalisons qui a permis la constitution d'un patrimoine majoritairement composé d'immeubles bien situés, à proximité immédiate des transports en commun, et de construction récente, et à une politique active de travaux pour disposer d'immeubles répondant aux besoins de nos locataires (essentiellement des grands groupes).

Ainsi, l'augmentation de la valeur de part de la SCPI Elysées Pierre s'inscrit dans le juste équilibre que nous recherchons continuellement depuis plus de dix ans entre les nouveaux souscripteurs qui font l'acquisition de parts à leur juste valeur et bénéficient d'un rendement attractif et cohérent avec les sous-jacents qui constituent le patrimoine, et les associés déjà présents dans la SCPI et qui voient quant à eux, la valeur de leur investissement s'apprécier dans des proportions identiques à celles du patrimoine de leur société sans effet dilutif intempestif.

Au-delà de cette évolution de la valeur de la part, le deuxième trimestre a été très actif :

Nous avons ainsi acquis le 19/04/2019 un immeuble situé à 100 m de la gare RER de Saint Quentin en Yvelines (78). Il s'agit d'une acquisition en VEFA (Vente en l'état future d'achèvement) qui développera une surface locative d'environ 18 500 m². L'actif est déjà pré-loué à 85% dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans et la date prévisionnelle d'achèvement de l'immeuble est fixée au 1^{er} novembre 2021.

Sur le plan locatif, le bilan des 6 premiers mois de 2019 est positif, avec 13 943 m² qui ont été reloués pour un total de 3,80 millions d'euros de loyers contre 10 681 m² qui ont été libérés représentant 2,40 millions d'euros de loyers. Le dynamisme de nos équipes immobilières nous permet ainsi d'afficher un taux d'occupation de gestion locative de 91,9%.

Comme nous vous l'avions indiqué dans notre précédent bulletin, suite aux évolutions du Règlement Général de l'AMF relatif aux dispositions sur les SCPI, en vigueur depuis le 22 février 2019, les bulletins d'informations des SCPI seront semestriels et non plus trimestriels. Le prochain BTI sera donc celui au 31/12/2019, le suivant au 30/06/2020 et ainsi de suite.

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

Très cordialement,
Le Directoire.



Chiffres Clés

	31/12/2018	30/06/2019
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	1 832 567 832	1 834 803 073
Surface totale (en m ²) ⁽¹⁾	500 074	495 774
Nombre d'immeubles	124	124
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	84,38 %	83,51%
Taux d'occupation de gestion locative ⁽³⁾	91,18 %	91,94%
ANR (valeur de réalisation) en €	696	696 ⁽⁴⁾
Dividende	30,00	7,50 ⁽⁵⁾
Prix de retrait en €	752	752
Capital social en €	839 523 480	886 711 250
Nombre de parts	2 752 536	2 907 250
Nombre d’associés	12 870	13 424

(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 31/12/2018
(5) cumul au 30/06/2019

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 trimestre est de 79,8 millions d’euros (frais inclus). Les demandes de retraits sont de 12,5 millions d’euros et ont été intégralement servies.

- ◆ **Prix de souscription de la part**
Le prix de souscription de la part est fixé à 800 €, dont prime d’émission de 447 € et commission de souscription maximum de 48 €.
- ◆ **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 752 €.
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	Du 2 ^{ème} trimestre	Sur les 3 derniers trimestres
Souscriptions brutes	99 927	223 191
Retraits compensés	16 604	50 960
Parts en attente de retrait au 30/06/2019	0	

Marché secondaire

Aucune part n’a été échangée au cours des 3 confrontations du 2^{ème} trimestre 2019 : le 16 avril, le 21 mai et le 18 juin 2019.
Aucune part n’a été échangée sur le marché de gré à gré.

Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 30 juin 2019 par les Commissaires aux Comptes, le 2^{ème} versement trimestriel a été mis en paiement le 22 juillet 2019, pour un montant de 7,50 € par part.
Il est constitué de :

- ◆ 6,30 € de revenu courant,
- ◆ 1,20 € de plus-value nette après impôt (soit 1,25 € de plus-value brute diminuée de l’impôt sur plus-value de cessions d’immeubles de 0,05 € pour les porteurs de parts personnes physiques résidents de l’Union Européenne).

Le paiement du 3^{ème} trimestre 2019 aura lieu vers le 23 septembre 2019.

Fiscalité

Revenus fonciers

A l’instar des autres catégories de revenus entrant dans le champ du prélèvement à la source, l’impôt sur le revenu dû au titre de l’année 2018 afférent au revenu net foncier qualifié de non exceptionnel perçu lors de l’année 2018 ouvrira droit au crédit d’impôt pour la modernisation du recouvrement (Art. 204-A du CGI). Concernant les revenus fonciers de l’exercice 2019, l’impôt de l’année en cours fera 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 fonciers faite en 2018 au titre des revenus perçus en 2017.

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^{er} 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

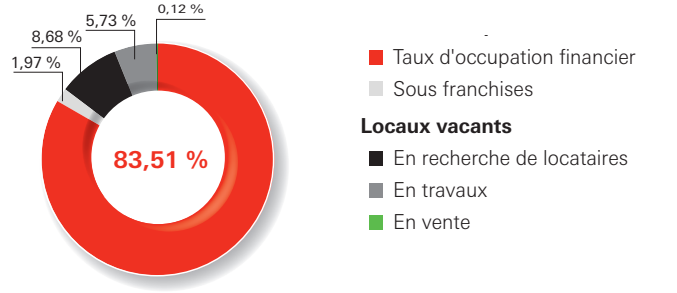
L’imposition sur plus-value de cession d’immeubles ou de parts de SCPI n’a pas été modifiée depuis le 1^{er} janvier 2015. En revanche, le résident français et affilié à un régime obligatoire français de sécurité sociale, est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % à compter du 1^{er} janvier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

Situation Locative

Le taux d’occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession*, s’élève au 2^{ème} trimestre 2019 à 83,51% en loyers et à 88,31% en surface au 30/06/2019.
En intégrant les sites faisant l’objet d’un bail actuellement sous franchise, en tenant compte des immeubles en VEFA pour lesquels des préloyers ont été encaissés au titre de la rémunération des fonds versés, et en excluant le site du Balzac situé à la Défense qui fait l’objet d’une restructuration lourde, ce taux passe à 91,94% en loyers et 91,17% en surface, ce qui nous paraît être un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur ce trimestre.

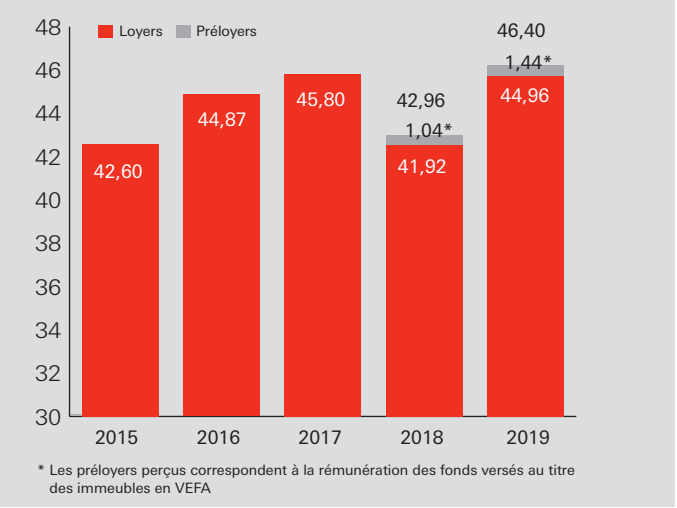
* ASPIM

Taux d’occupation financier



- ◆ Le taux d’encaissement au titre des loyers et charges facturés au titre du 2^{ème} trimestre 2019 s’élève à 99,01% au 15/07/2019.

Evolution des loyers facturés au 30 juin de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, 2 152 m² ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
IDF	Paris, Boulevard Jourdan	97
	Créteil, Le Pythagore, rue Olof Palme	1 037
	Montrouge, Le Damier, avenue Pierre Brossolette	278
	Villepinte, avenue Georges Clémenceau	445
Région	Bron, Atrium, rue du Colonel Chambonnet	295

Sur les vacances antérieures, 2 792 m² ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
IDF	Saint-Ouen, Eole, rue Dieumegard	1360
	Boulogne, rue de Sèvres	26
	Rueil Malmaison, Ampère, avenue Georges Clémenceau	160
	Puteaux, Tour Atlantique, place de la Pyramide	508
Région	Toulouse, Futuropolis, rue Maryse Hilsz	82
	Toulouse, Futuropolis, rue Maryse Hilsz	160
	Toulouse, Futuropolis, rue Maryse Hilsz	200
	Compiègne, Cassiopée, rue François Jacob	296

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2^{ème} trimestre 2019 sont :

- ◆ Ivry – Metrosud : Réfection étanchéité terrasse
- ◆ Boulogne – Morizet : Réfection de l’étanchéité toiture
- ◆ Courbevoie – Le Lafayette : Rénovation des 4^{ème} et 5^{ème} étages
- ◆ La Varenne : Curage de la galerie commerciale
- ◆ Arcueil – Le Baudran : Rénovation du patio

Evolution du Patrimoine

Investissements

Un ensemble immobilier situé à Montigny-le-Bretonneux (78) au 2 avenue de la Gare, en VEFA (vente en l’état futur d’achèvement) le 19 avril 2019. La livraison de l’immeuble est prévue pour le 1^{er} novembre 2021.

Arbitrages

La cession partielle de l’immeuble Le Baudran situé au 23-25 rue Stalingrad à Arcueil a eu lieu le 11 avril 2019. La cession de l’immeuble situé à rue Mesnil à Paris a eu lieu le 05 juin 2019.

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 2019, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 2^{ème} trimestre de l’exercice, le capital social effectif s’élève à 886 711 250 €.

Vie Sociale

L’Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire réunie le 14 juin 2016 a approuvé les résolutions à caractère ordinaire proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Geoffroy DELION, Fabien GROELLY et La SCI DIONYSOS, représentée par Monsieur André PERON. Deux nouveaux membres ont été élus : Madame Pascale COUMES et AAAZ SCI représentée par Monsieur Serge BLANC. A l’issue de l’Assemblée, le Conseil de Surveillance s’est réuni et a désigné Monsieur Gérard POPPE, Président du Conseil de Surveillance. Les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptée en seconde convocation le 1er juillet 2019. Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 28 novembre prochain, sous la présidence de Monsieur Gérard POPPE.

Informations

www.hsbc-reim.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 GONÇALVES - 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 752 € 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.hsbc-reim.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. Ellysées 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.

