

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 02 / 2018

2<sup>ème</sup> Trimestre 2018 - Du 01.04.2018 au 30.06.2018

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 03 / 2018



6/8, place Jean Zay - Levallois Perret (92)

### Edito

Chers Associés,

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, Elysées Pierre a poursuivi son programme d'investissement marqué par l'acquisition de 3 actifs stratégiques en Ile de France et loués en totalité à des occupants de première catégorie :

- ♦ L'immeuble « Bellini » situé à Chessy (77), acquis le 26 avril en VEFA (Vente en état futur d'achèvement) pour un montant de 32 M€. Cet ensemble immobilier de plus de 7 500 m<sup>2</sup> et bénéficiant des meilleurs labels et certifications sera livré au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 et fait dès à présent l'objet d'un BEFA (Bail en état futur d'achèvement) pour une durée de 12 ans ferme avec une entreprise multinationale.
- ♦ L'immeuble « Citalys » de plus de 9 100 m<sup>2</sup> situé à Montevrain (77) au cœur du pôle tertiaire du Val d'Europe, bénéficie d'une connexion autoroutière directe ainsi que d'une double desserte ferrée, a été acquis le 28 mai pour un montant de 35 M€. L'actif est certifié et loué intégralement à 2 grandes entreprises.
- ♦ L'immeuble « Inovel Parc Sud » à Vélizy (78) acquis au tout début du mois d'avril, dont les détails ont été communiqués dans le précédent édit.

La totalité des fonds collectés auprès des souscripteurs est aujourd'hui investie. Ce qui nous permet de réduire d'un trimestre la durée d'entrée en jouissance des parts. Ainsi depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, une part commence désormais à produire un coupon dès le 2<sup>ème</sup> trimestre civil suivant sa souscription.

Par ailleurs, le seuil minimum de parts à la souscription pour les primo-accédants à la SCPI Elysées Pierre a été abaissé à 50 parts, contre 100 parts auparavant. Pour rappel, une fois associé, il n'y a plus de minimum pour les souscriptions ultérieures.

En parallèle, la SCPI a cédé des lots de copropriété de l'immeuble situé 191/195 avenue Charles de Gaulle à Neuilly (92) et du Palacio, situé 29 place de la Madeleine à Paris, dégageant ainsi près de 3 euros par part de plus-value de cession supplémentaires.

Ainsi, au 30 juin 2018, le patrimoine immobilier d'Elysées Pierre se compose de 125 immeubles, localisés à 15 % à Paris intramuros, 81 % en première et deuxième couronnes, dont 18 % à la Défense et 4 % en régions.

La BCE a annoncé mi-juin que ses taux directeurs resteraient inchangés « au moins jusqu'à l'été 2019 ». Dans des conditions de financement toujours favorables, nous anticipons un maintien de l'attractivité des marchés immobiliers notamment du bureau de qualité en Ile de France porté par les projets urbains comme le Grand Paris Express. La remontée lente et progressive des taux d'intérêt, accompagnée de croissance économique et d'inflation, devrait entraîner une augmentation des valeurs locatives et par voie de conséquence un maintien des valorisations.

L'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI a eu lieu le 15 juin dernier. Cet événement, suivi par la séance habituelle d'échanges entre les associés présents et la Direction a été l'occasion de réaffirmer le positionnement d'Elysées Pierre et ses perspectives. Toutes les résolutions proposées ont été adoptées à la majorité des associés. Vous les trouverez dans le rapport annuel 2017 qui vous a été adressé courant mai.

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

Le Directoire.



## Chiffres Clés

	31/12/2017	30/06/2018
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €) <sup>(1)</sup>	1 678 638 431	1 745 347 399 <sup>(1)</sup>
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	481 540	493 590
Nombre d'immeubles	123	125
Taux d'occupation financier <sup>(2)</sup>	81,97 %	82,71 %
Taux d'occupation de gestion locative <sup>(3)</sup>	89,65 %	89,58 %
ANR (valeur de réalisation) en €	675	675 <sup>(4)</sup>
Dividende	30,00	15,00 <sup>(5)</sup>
Prix de retrait en €	752	752
Capital social en €	792 077 070	813 668 020
Nombre de parts	2 596 974	2 667 764
Nombre d'associés	12 648	12 730

(1) Comprend les immeubles acquis en VEFA au 1<sup>er</sup> semestre 2018 (Villejuif et Chessy) pour leurs montants décaissés. Ces derniers ne sont pas encore pris en compte dans la surface totale

(2) Calculé selon les normes de la profession ASPIM

(3) Hors site en restructuration ou en VEFA ou en vente

(4) Valeur au 31/12/2017

(5) Cumul au 30/06/2018

## 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 64,1 millions d'euros (frais inclus). Les demandes de retraits sont de 13,1 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 <sup>ème</sup> trimestre	Sur les 3 derniers trimestres
Souscriptions brutes	79 876	127 846
Retraits compensés	17 389	78 014
Parts en attente de retrait au 30/06/2018	0	

## Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 : le 17 avril, le 15 mai et le 19 juin 2018.

Aucune part n'a été échangée sur le marché du gré à gré.

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 30 juin 2018 par les Commissaires aux Comptes, le 2<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 20 juillet 2018, pour un montant de 7,50 € par part.

Il est constitué de :

- ♦ 6,10 € de revenu courant net d'impôt sur produits financiers (soit 6,30 € de résultat courant diminué de la flat tax sur produits financiers de 0,20 € par part pour les porteurs de parts personnes physiques résidents en France),
- ♦ 1,40 € de plus-value nette.

Le paiement du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 aura lieu vers le 22 octobre 2018.

## Fiscalité

### Revenus fonciers

Concernant les associés personnes physiques, les revenus provenant de la location des immeubles sont imposés au niveau des associés et entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

### 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, 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...).

Nous vous précisons que les produits financiers des personnes physiques résidentes en France sont soumis à la retenue à la source des prélèvements sociaux sans exception.

### 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.

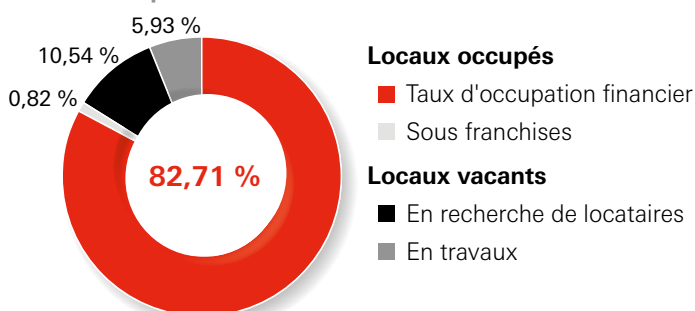
En revanche, le contribuable est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession\*, s'élève au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 à 82,71 % en loyers et à 85,77 % en surface au 30/06/2018. En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise, en tenant compte des deux acquisitions en VEFA (Villejuif et Chessy) pour lesquelles 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 89,58 % en loyers et 88,56 % en surface au 30/06/2018 ce qui nous paraît être un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur ce trimestre.

\* ASPIM

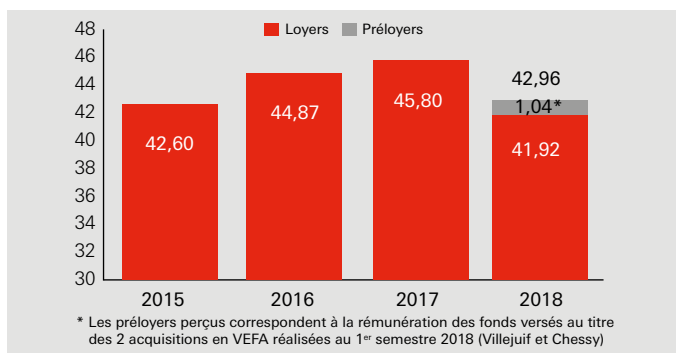
### Taux d'occupation financier



- ◆ Le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre est de 98,90 %

### Evolution des loyers facturés

au 30/06/2018 de chaque année en M€



Libérations de ce trimestre : 5 798 m<sup>2</sup>

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
Paris	Avenue de Clichy	294
	Place de la Madeleine (vente)	295
	Rue du Faubourg Saint Martin	319
IDF	Argenteuil, rue Michel Carré	528
	Courbevoie, place des Vosges	1 507
	Noisy Le Grand, boulevard du Mont d'Est	630
	Saint Aubin, parc des Algorithmes	170
	Saint Ouen, rue Dieumegard	1 360
	Velizy-Villacoublay, rue du Petit Clamart	695

Relocations de ce trimestre : 5 902 m<sup>2</sup>

Localisation	Locaux reloués	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
Paris	Rue du Faubourg Saint Martin	319
IDF	Arcueil, rue de Stalingrad	924
	Argenteuil, rue Michel Carré	528
	La Défense, avenue du Général de Gaulle	688
	Le Pecq, Route de Sartrouville	469
	Levallois, avenue Victor Hugo	475
	Neuilly Plaisance, rue Paul Cézanne	280
	Vélizy-Villacoublay, rue Grange Dame Rose	990
Région	Voisin Le Bretonneux, avenue Joseph Kessel	638
	Toulouse, Rue M Hiltz	591

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 sont :

- ◆ Bron Activillage : rénovation du RDC et du R+1
- ◆ Vincennes : remise en état du R+3
- ◆ Courbevoie Le Lafayette : remise en état du R+8
- ◆ Ivry Truillot : remise en état des niveaux 2 et 3
- ◆ Levallois Victor Hugo : remise en état du R+3

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay (78), 71 avenue de l'Europe, a été acheté le 4 avril 2018. L'immeuble développe une surface totale mixte (bureaux-activité) de 13 444 m<sup>2</sup>.

Un ensemble immobilier situé à Chessy (77), 5 à 7 avenue Hergé, a été acheté en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) le 26 avril 2018. L'immeuble développe une surface totale de 7 582 m<sup>2</sup>. La livraison de l'immeuble est prévue pour le 15 octobre 2018.

Un ensemble immobilier situé à Montévrain (77), 12 avenue de l'Europe, a été acheté le 28 mai 2018. L'immeuble développe une surface totale de 9105 m<sup>2</sup>.

### Arbitrages

L'ensemble immobilier situé à Neuilly-sur-Seine (92200), 191 à 195 avenue Charles de Gaulle, a été vendu le 19 avril 2018. Un lot de copropriété de bureaux au 2<sup>ème</sup> étage de l'ensemble immobilier situé à Paris 8<sup>ème</sup> (75008), 25 – 29 place de la Madeleine, a été vendu le 22 mai 2018.

## Evolution du Capital Social

Le capital social maximum est fixé à 854 000 000 €, ce qui représente 2 800 000 parts de 305 € chacune. Au 30 juin 2018, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 813 668 020 €.

## Vie Sociale

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 15 juin 2018 a approuvé les résolutions proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Christophe PERONI, Jean-Bernard JULLIEN, Gérard POPPE et la SOCIÉTÉ D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE – SACRA, représentée par M. Stève BAUMANN. Un nouveau membre a été nommé : Monsieur Arnaud BARLET.

A l'issue de l'Assemblée, le Conseil de Surveillance s'est réuni et a désigné Messieurs Jean-Bernard JULLIEN et Gérard POPPE, Vice-Présidents du Conseil de Surveillance.

## Informations

[www.hsbc-reim.fr](http://www.hsbc-reim.fr)

### Pour toute information commerciale :

Directeur Commercial : Jean-François CROSET -

Tél. : 01 58 13 81 32

Eloisa BORGES VARELA - Tél. : 01 40 70 23 77

Anne Béatrice MAURICE - Tél. : 01 40 70 32 44

Fax de la Société de Gestion : 01 40 70 32 41

### 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<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 acquiescer 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.hsbc-reim.fr](http://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. 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.

