

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 01 / 2018

1<sup>er</sup> Trimestre 2018 - Du 01.01.2018 au 31.03.2018

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 02 / 2018



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

### Edito

Chers Associés,

Elysées Pierre démarre l'année 2018 avec un programme d'investissement soutenu, concrétisé par deux acquisitions significatives répondant totalement à nos critères de sélection :

- L'immeuble « Lebon-Lamartine » situé à Villejuif (94), acquis le 29 mars en VEFA (Vente en état futur d'achèvement) pour un montant de 95 M€. Cet ensemble immobilier de près de 18 000 m<sup>2</sup> et bénéficiant des meilleurs labels et certifications, fait l'objet d'un BEFA (Bail en état futur d'achèvement) établi avec Orange SA pour une durée ferme de 9 ans. Sa livraison est prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2019.
- L'immeuble « Inovel Parc Sud » de près de 13 500 m<sup>2</sup> situé à Vélizy (78), acquis le 4 avril pour un montant de 28 M€ et loué dans le cadre d'un bail ferme à 7 ans à une société du groupe Engie.

Nous travaillons actuellement sur plusieurs autres dossiers d'investissement, tous situés en première et deuxième couronnes parisiennes, dont 2 acquisitions devraient être signées prochainement.

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage visant à céder des actifs non stratégiques, Elysées Pierre a procédé à deux cessions, génératrices de plus-values distribuables :

- Les actifs immobiliers détenus par la SCPI dans le quartier « Village Delage » de Courbevoie ont fait l'objet d'une promesse de vente fin décembre 2017, comme annoncé dans le précédent édito. La cession effective, intervenue le 21 mars 2018, a généré une plus-value comptable nette de fiscalité de 41 millions d'euros, soit une plus-value par part de 14,69 €.
- Le lot de copropriété dans l'immeuble du 191/195 avenue Charles de Gaulle situé à Neuilly-sur-Seine (92) et d'une surface Carrez de 961 m<sup>2</sup> de bureaux et d'archives, cédé en date du 19 avril 2018 a généré une plus-value comptable nette de fiscalité de 6,3 millions d'euros, soit une plus-value par part de 2,52 €.

Ces plus-values augmentent très significativement les réserves distribuables de la SCPI. Ainsi à fin mars, elles représentent près de 9 mois de loyers, positionnant

Elysées Pierre parmi les SCPI ayant le meilleur ratio de prévoyance (réserves distribuables par rapport au coupon annuel).

En plus des réserves, d'autres indicateurs nous paraissent pertinents dans l'appréciation d'une SCPI :

Tout d'abord, la taille de la SCPI, synonyme de solidité, résilience et liquidité. Avec plus de 2 milliards d'euros de capitalisation, Elysées Pierre figure parmi les SCPI de bureau les plus importantes du marché.

Ensuite, les 123 immeubles et 335 locataires que compte le fonds sont source de mutualisation du risque locatif, celui-ci étant par ailleurs réduit grâce à l'attention particulière portée à la solidité et à la pérennité des locataires (71% de nos locataires sont des entreprises issues de grands Groupes à vocation internationale), permettant d'afficher un taux de recouvrement de 99% en 2017, l'un des plus élevés des SCPI de rendement.

Enfin, l'Actif Net de Réalisation par part s'est apprécié de 26% sur les 10 dernières années entre 2007 et 2017, générant ainsi une performance globale annualisée proche de 9% à fin décembre 2017 (TRI 10 ans). Sur 15 ans, le TRI d'Elysées Pierre souligne l'une des performances long-terme parmi les plus élevées du marché avec 12,15%.

A cet égard, l'Ile-de-France constitue l'un des marchés les plus profonds, transparents, liquides et créateurs de valeur. Les perspectives à moyen terme inhérentes à l'immobilier d'entreprise demeurent favorables avec un maintien de la croissance aux environs de 2% (2,1% source FMI avril 2018) sur fond de reprise progressive des taux d'intérêt et de l'inflation. En parallèle, le Brexit et la relocalisation de certaines institutions financières, les Jeux Olympiques de 2024, et enfin la réalisation du Grand Paris Express seront fédérateurs de projets de grande ampleur, catalyseurs d'opportunités et porteurs d'une dynamique inédite. Nul doute qu'ils permettront à l'Ile-de-France de renforcer sa place parmi les tout premiers marchés d'immobilier d'entreprise dans le monde.

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI se tiendra le 15 juin prochain, à 9 heures, à Paris, au 109, avenue des Champs Elysées. Nous aurons le plaisir de vous détailler les résultats et les perspectives de votre SCPI. Vous allez recevoir très prochainement la convocation ainsi que l'ensemble des documents d'information nécessaires à la tenue de cette assemblée.

Enfin, pour information, si vous êtes redevable de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la fraction de la valeur taxable à l'IFI d'une part de la SCPI Elysées Pierre détenue en pleine propriété est de 720,16 €.

Très cordialement,

Le Directeur.



## Chiffres Clés

	31/12/2017	31/03/2018
Valeur estimée des actifs immobiliers <sup>(1)</sup>	1 678 638 431	1 677 608 431
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	481 540	472 436
Nombre d'immeubles	123	123 <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier <sup>(2)</sup>	81,97 %	82,35 %
Taux d'occupation de gestion locative <sup>(3)</sup>	89,65 %	89,43 %
ANR (valeur de réalisation en €)	675	675 <sup>(4)</sup>
Dividende (en €)	30,00	7,50 <sup>(5)</sup>
Prix de retrait (en €)	752	752
Capital social (en €)	792 077 070	794 609 485
Nombre de parts	2 596 974	2 605 277
Nombre d'associés	12 644	12 679

(1) Comprend l'immeuble situé à Villejuif acquis en VEFA le 29/03/2018. Ce dernier sera livré fin 2019, ce qui explique que l'on n'en tient pas compte dans la surface totale.

(2) Calculé selon les normes de la profession ASPIM.

(3) Hors site en restructuration ou en vente.

(4) Valeur au 31/12/2017.

(5) Cumul au 31/03/2018.

## 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 21,6 millions d'euros (frais inclus). Les demandes de retraits sont de 14,1 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 1 <sup>er</sup> trimestre	Sur les 3 derniers trimestres
Souscriptions brutes	27 027	70 358
Retraits compensés	18 724	69 332
Parts en attente de retrait au 31/03/2018	0	

## Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 : le 16 janvier, le 20 février et le 20 mars 2018.

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

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 mars 2018 par les Commissaires aux Comptes, le 1<sup>er</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 23 avril 2018, pour un montant de 7,50 € par part.

Il est constitué de :

- ◆ 6,10 € de revenu courant,
- ◆ 1,40 € de plus-value nette après impôt (soit 5,35 € de plus-value brute diminuée de l'impôt sur plus-value de cessions d'immeubles de 3,95 € pour les porteurs de parts personnes physiques résidents de l'Union Européenne).

Le paiement du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 aura lieu vers le 23 juillet 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 sera soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

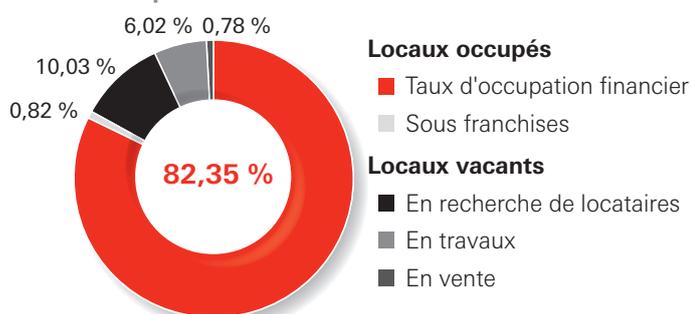
## Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession\*, s'élève au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 à 82,35 % en loyers et à 82,23 % en surface au 31/03/2018.

En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise, en excluant le site de Courbevoie Paul Bert, vendu le 21/03/2018 et le site du Balzac situé à la Défense qui fait l'objet d'une restructuration lourde, ce taux passe à 89,43 % en loyers et 85,03 % en surface au 31/03/2018, ce qui nous paraît être un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur ce trimestre.

\* ASPIM

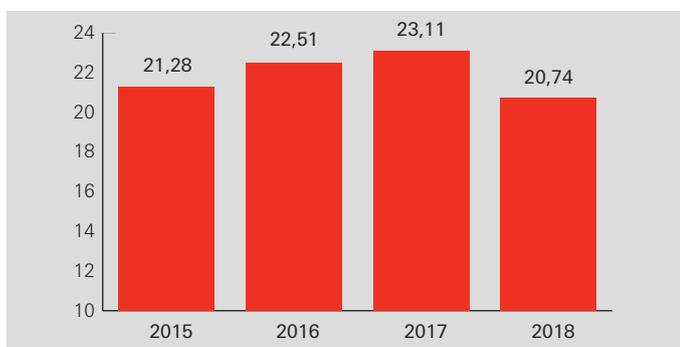
### Taux d'occupation financier



◆ Le taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 s'élève à 98,26 % au 23/04/2018.

### Evolution des loyers facturés

au 31 mars de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, 9 955 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
IDF	Arcueil, rue de Stalingrad	4 341
	Gentilly, rue d'Arcueil	586
	Ivry, rue Truillot	2 980
	La Varenne Saint Hilaire, rue du Bac	208
	Levallois, rue Trézel	134
	Levallois, avenue Victor Hugo	400
	Neuilly Plaisance, rue Paul Cézanne	230
	Villepinte, avenue Georges Clemenceau	876
Région	Toulouse, rue M. Huret et rue M. Hiltz	200

Sur les vacances antérieures, 4 655 m<sup>2</sup> ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
Paris	Rue de la Justice	295
IDF	Argenteuil, rue Michel Carré	352
	Ivry, boulevard Hippolyte Marquès	314
	Levallois, rue Trézel	314
	Neuilly Plaisance, rue Paul Cézanne	438
	Velizy Villacoublay, avenue Morane Saulnier	1 163
	Villepinte, avenue Georges Clemenceau	1 321
Vincennes, rue des Minimes	348	
Région	Schiltigheim, rue Jean Monnet	110

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 sont :

- ◆ Le Lafayette : travaux RIE et zone service
- ◆ Ivry-Métrosud : travaux cafétéria et zone service
- ◆ Le Balzac : restructuration de l'immeuble
- ◆ Tour Atlantique : travaux de rénovation du R+7
- ◆ Vélizy Energy : rénovation et climatisation du R+3
- ◆ Neuilly Plaisance : climatisation R+3
- ◆ Arcueil Le Baudran : remplacement des menuiseries

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Un ensemble immobilier situé à Villejuif (94), 128-138 avenue de Stalingrad, a été acheté en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) le 29 mars 2018. L'immeuble développe une surface totale de 17 529 m<sup>2</sup>.

La livraison de l'immeuble est prévue pour fin 2019.

### Arbitrages

L'ensemble immobilier situé à Courbevoie (92400) rue Paul Bert a été vendu le 21 mars 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 31 mars 2018, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 794 609 485 €.

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 17 avril dernier, sous la présidence de Monsieur Christian GAZET du CHATELIER.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017 aura lieu le 15 juin 2018 à 9 heures, dans les locaux d'HSBC France - 109, avenue des Champs Elysées - Paris 8<sup>ème</sup> - salle Benjamin Rossier.

## 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 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<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.

## 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.

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/JE 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.

