

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 03 / 2018

3<sup>ème</sup> Trimestre 2018 - Du 01.07.2018 au 30.09.2018

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 04 / 2018



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

### Edito

Chers Associés,

Depuis le début de l'année, dans un contexte de marchés financiers pour le moins volatils et chahutés, Elysées Pierre confirme son profil de produit stable, prudent, et performant.

Au 30 septembre 2018, compte tenu des cessions d'actifs non stratégiques effectuées depuis le début de l'année, les réserves s'élèvent à 56 millions d'euros, soit environ 20 € par part et 7 mois de loyers, positionnant Elysées Pierre parmi les SCPI ayant le meilleur ratio de prévoyance (réserves distribuables par rapport au coupon annuel).

Parallèlement Elysées Pierre a acquis 4 immeubles situés en Île-de-France, pour un montant global de 191 millions d'euros, sur la base d'une rentabilité brute entre 5 et 7 %.

Ces 4 acquisitions significatives ont conduit HSBC REIM (France) à réduire d'un trimestre le délai d'entrée en jouissance des parts de SCPI Elysées Pierre depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018. Ainsi, les parts souscrites au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, porteront jouissance dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019, avec une première distribution de revenus à l'issue du trimestre d'acquisition du droit à jouissance, soit autour du 22 avril 2019.

Nous avons également réduit le seuil minimum de souscription pour les nouveaux associés de 100 parts (80 000 €) à 50 parts (40 000 €) depuis le 1<sup>er</sup> mai 2018. Pour rappel, après une première souscription, il n'y a plus de minimum pour les souscriptions ultérieures.

Le programme de restructuration de l'immeuble Le Balzac, rebaptisé « aKora », suit son cours conformément au planning prévisionnel. Sa localisation au cœur du secteur Paris-La Défense souligne une implantation stratégique en adéquation avec les exigences des entreprises. Les travaux en cours révéleront le fort potentiel du bâtiment : création d'une ligne de vie végétale en façade, d'un espace extérieur avec une terrasse en « rooftop » unique à La Défense offrant une vue spectaculaire sur Paris, une augmentation du capacitaire, et bien évidemment des équipements techniques de toute dernière génération sans oublier les certifications environnementales. Nous visons une commercialisation de l'immeuble fin 2019.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.



## Chiffres Clés

	31/12/2017	30/09/2018
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €) <sup>(1)</sup>	1 678 638 431	1 743 587 399 <sup>(1)</sup>
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	481 540	493 052
Nombre d'immeubles	123	124
Taux d'occupation financier <sup>(2)</sup>	81,97 %	78,38 %
Taux d'occupation de gestion locative <sup>(3)</sup>	89,65 %	89,28 %
ANR (valeur de réalisation) en €	675	675 <sup>(4)</sup>
Dividende	30,00	22,50 <sup>(5)</sup>
Prix de retrait en €	752	752
Capital social en €	792 077 070	834 180 795
Nombre de parts	2 596 974	2 735 019
Nombre d'associés	12 648	12 805

(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 vente et y compris les préloyers sur VEFA

(4) Valeur au 31/12/2017

(5) Cumul au 30/09/2018

## 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 61,6 millions d'euros (frais inclus). Les demandes de retraits sont de 9 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 3 <sup>ème</sup> trimestre	Sur les 3 derniers trimestres
Souscriptions brutes	79 254	186 157
Retraits compensés	11 999	48 112
Parts en attente de retrait au 30/09/2018	0	

## Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 : le 17 juillet, le 21 août et le 18 septembre 2018.

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

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 30 septembre 2018 par les Commissaires aux Comptes, le 3<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 23 octobre 2018, pour un montant de 7,50 € par part.

Il est constitué de :

- ◆ 6,40 € de revenu courant net d'impôt sur produits financiers (soit 6,50 € de résultat courant diminué de la flat tax sur produits financiers de 0,10 € par part pour les porteurs de parts personnes physiques résidant en France),
- ◆ 1,10 € de plus-value nette après impôt (pour les porteurs de parts personnes physiques résidant en France).

Le paiement du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 aura lieu vers le 22 janvier 2019.

## 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.

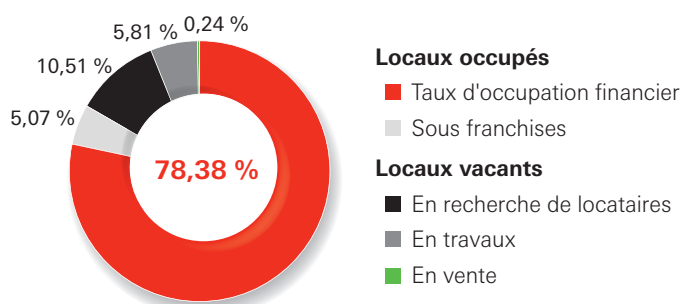
## Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession\*, s'élève au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 à 78,38 % en loyers et à 87,29 % en surface au 30/09/2018.

En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise, en tenant compte des deux immeubles acquis en VEFA en 2018 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 89,28 % en loyers et 90,27 % en surface, ce qui nous paraît être un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur ce trimestre.

\* ASPIM

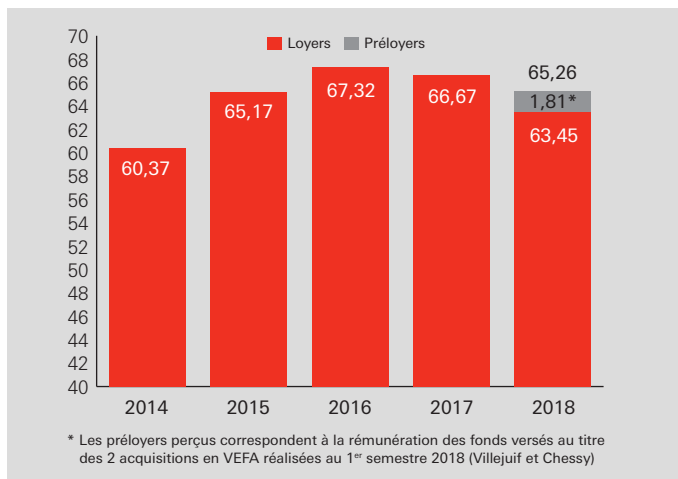
## Taux d'occupation financier



- Le taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 s'élève à 98,51 % au 25/10/2018.

## Evolution des loyers facturés

au 30/09 de chaque année en M€



Libérations de ce trimestre : 1 604 m<sup>2</sup>

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
IDF	Saint Aubin, parc des Algorithmes	180
	Rungis, rue du Pont des Halles	240
	Nanterre, avenue Georges Clemenceau	332
Région	Compiègne, ZAC La Croix Saint Ouen	852

Relocations de ce trimestre : 6 251 m<sup>2</sup>

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
IDF	Vincennes, rue des Minimes, rue Anatole France	209
	Courbevoie, Lafayette	658
	Vélizy, rue du Petit Clamart	695
	Vélizy, avenue de l'Europe	1 120
	Gentilly, rue d'Arcueil	586
	Villepinte, avenue Georges Clemenceau	445
	Chessy, rue de la Galmy	470
	Montigny Le Bretonneux, rue Jean-Pierre Timbaud	217
	Levallois, avenue Victor Hugo	1 299
Région	Schiltigheim, rue Jean Monnet	552

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 sont :

- Le Kremlin-Bicêtre : réfection étanchéité toiture
- Vélizy Europe : réfection étanchéité toiture terrasse
- Neuilly Plaisance : rénovation et climatisation du 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment 6
- Ivry – Metrosud : création de la zone services

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Ce trimestre n'a fait l'objet d'aucun investissement.

### Arbitrages

L'immeuble situé à Paris 20<sup>ème</sup> (75020), 10/16 rue de la Justice, a été vendu le 17 septembre 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 septembre 2018, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 834 180 795 €.

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 29 novembre prochain, sous la présidence de Monsieur Christian GAZET du CHATELIER.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera en Juin 2019 sur les comptes de l'exercice 2018, 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 10 février 2019, 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.

### 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. 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/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.

