

Elysées Pierre

Bulletin d'informations n° 04 / 2018

4^{ème} Trimestre 2018 - Du 01.10.2018 au 31.12.2018

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01 / 2019



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

Edito

Chers Associés,

L'année 2018 a été caractérisée par un repli des marchés financiers qui vient rappeler aux investisseurs la nécessité de diversifier leurs placements sur plusieurs classes d'actifs, dont notamment l'immobilier non coté, décorrélié des marchés actions.

Malgré l'application de l'IFI en 2018, l'immobilier reste au cœur des stratégies patrimoniales en raison de rendements attractifs en termes de prime de risque compte-tenu d'un OAT 10 ans toujours aux environs de 0,70 % et il semble que cette situation pourrait perdurer pendant une période assez longue. Ainsi Benoît Coeuré, Membre du Directoire de la Banque centrale européenne a récemment rappelé que les taux d'intérêt directeurs de la BCE « vont rester au niveau actuel, c'est-à-dire à zéro et même en dessous de zéro, jusqu'après l'été de 2019 au moins et aussi longtemps qu'il faudra pour que l'inflation revienne vers 2 %. Et donc les taux d'intérêt vont rester bas pendant encore longtemps ».

L'Ile-de-France confirme son attractivité avec 87 % des volumes d'investissements en immobilier de bureau en 2018, estimés au total à plus de 21 milliards d'euros. En dépit du mouvement de contestation politique de la fin d'année, la France a continué d'attirer les investissements étrangers, notamment Allemands, Américains, Coréens et Singapouriens dont la part investie dans le bureau en Ile-de-France est passée de 28 % en 2017 à 44 % à fin 2018 selon Immostat.

Et selon Savills, l'investissement en immobilier d'entreprise devrait dépasser les 31 milliards d'euros investis en 2018 grâce à une très bonne performance notamment au dernier trimestre. Ainsi, avec près de 55 millions de m² de bureau, l'Ile-de-France est aujourd'hui le second marché d'Europe juste derrière celui du Grand Londres.

Les nombreux projets structurants en cours autour du Grand Paris Express, les échéances sportives à venir et l'accueil de sociétés quittant Londres en raison du Brexit sont autant d'éléments positifs qui renforceront encore l'attrait de Paris et sa région.

Dans ce contexte de marché, nous avons versé un coupon de 30 euros par part en 2018 conformément à nos prévisions, et nous maintenons notre objectif de verser un coupon équivalent en 2019.

Comme vous le savez, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019. 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.

Les modalités déclaratives de la valeur IFI au 1^{er} janvier 2019 vous seront communiquées dans l'attestation fiscale que nous vous adresserons mi-avril 2019 et qui sera disponible sur votre espace associé à partir du site internet www.hsbc.fr si vos revenus d'Elysées Pierre vous sont versés sur un compte bancaire HSBC, ou www.hsbc-reim.fr si vos revenus d'Elysées Pierre vous sont versés sur un compte bancaire autre que HSBC.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une très bonne année 2019.

Très cordialement,

Le Directoire.

Chiffres Clés

	31/12/2017	31/12/2018
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	1 678 638 431	1 829 622 832
Surface totale (en m ²) ⁽¹⁾	481 540	500 056
Nombre d'immeubles	123	124
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	81,97 %	84,38 %
Taux d'occupation de gestion locative ⁽³⁾	89,65 %	91,18 %
ANR (valeur de réalisation) en €	675	696 ⁽⁴⁾
Dividende	30,00	30,00 ⁽⁵⁾
Prix de retrait en €	752	752
Capital social en €	792 077 070	839 523 480
Nombre de parts	2 596 974	2 752 536
Nombre d'associés	12 644	12 870

(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 31/12/2018

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 30,8 millions d'euros (frais inclus). Les demandes de retraits sont de 16,1 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 4 ^{ème} trimestre	Sur les 3 derniers trimestres
Souscriptions brutes	38 993	198 123
Retraits compensés	21 476	50 864
Parts en attente de retrait au 31/12/2018	0	

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 4^{ème} trimestre 2018 : le 16 octobre, le 20 novembre et le 18 décembre 2018.

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

Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 décembre 2018 par les Commissaires aux Comptes, le 4^{ème} versement trimestriel a été mis en paiement le 22 janvier 2019, pour un montant de 7,50 € par part.

Il est constitué de :

- ◆ 7,40 € de revenu courant,
- ◆ 0,10 € de plus-value nette après impôt (soit 0,13 € de plus-value brute diminuée de l'impôt sur plus-value de cessions d'immeubles de 0,03 € pour les porteurs de parts personnes physiques résidents de l'Union Européenne).

Le paiement du 1^{er} trimestre 2019 aura lieu le 23 avril 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, 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^{er} janvier 2015.

En revanche, le contribuable est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % à compter du 1^{er} janvier 2018.

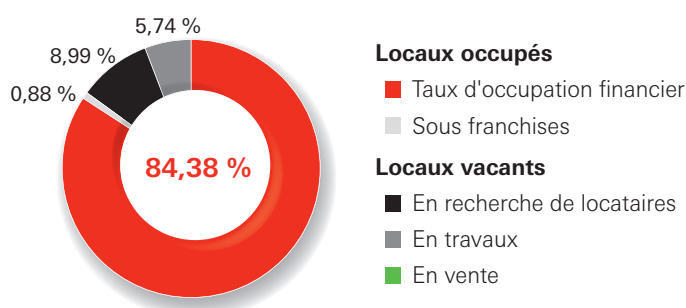
Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession*, s'élève au 4^{ème} trimestre 2018 à 84,38 % en loyers et à 87,79 % en surface au 31/12/2018.

En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise, en tenant compte de l'immeuble en VEFA situé à Villejuif acquis en 2018 pour lequel 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 91,18 % en loyers et 90,61 % en surface, ce qui nous paraît être un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur ce trimestre.

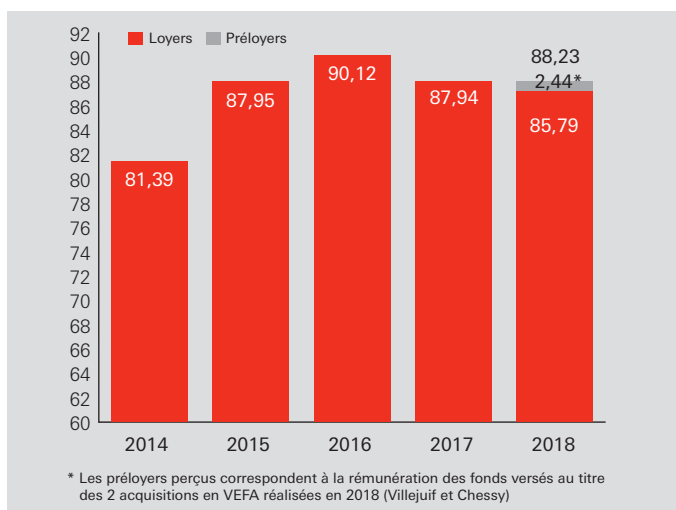
* ASPIM

Taux d'occupation financier



- Le taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés au titre du 4^{ème} trimestre 2018 s'élève à 98,38 % au 23/01/2019.

Evolution des loyers facturés au 31/12 de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, 905 m² ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
IDF	NEUILLY PLAISANCE (93) Rue Paul Cézanne	177
	CHESSY (77) Antares, Rue de la Galmy	200
	ARGENTEUIL (95) Euripide, Rue Michel Carré	528

Sur les vacances antérieures, 5 494 m² ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
IDF	LA DEFENSE (92) Tour FRANKLIN, Terrasse Boieldieu	2343
	NEUILLY PLAISANCE (93), Rue Paul Cézanne	140
	COURBEVOIE (92), Rue Louis Blanc	772
	LEVALLOIS (92), Avenue Victor Hugo	290
	VELIZY VILLACOUBLAY (78), Rue Grange Dame Rose	804
	NOISY LE GRAND (93), Boulevard du Mont d'Est	288
	RUNGIS (94), Rue du Pont des Halles	92
Région	BRON - ACTIVILLAGE (69)	765

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 4^{ème} trimestre 2018 sont :

- La Defense - Le Balzac : travaux de restructuration en cours
- La Varenne Saint Hilaire : réfection étanchéité parking
- Vincennes : Réfection étanchéité terrasse
- Paris – Le Brochant : remise en état du R+4
- Arcueil – Baudran : remise en état du bâtiment D
- Arcueil – Baudran : création d'une rampe PMR
- Levallois – Victor Hugo : Création espaces services

Evolution du Patrimoine

Investissements

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

Arbitrages

Des cessions partielles de l'immeuble situé 19 rue de Sèvres Boulogne Billancourt ont eu lieu le 15 octobre 2018 et le 17 décembre 2018.

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 31 décembre 2018, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 4^{ème} trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 839 523 480 €.

Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 4 avril prochain, sous la présidence de Monsieur Christian GAZET du CHATELIER.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018 aura lieu le 14 Juin 2019 à 9 heures, dans les locaux d'HSBC France – 109, avenue des Champs Elysées – PARIS 8^{ème} – salle Benjamin Rossier.

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

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. 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.