

Elysées Pierre

Bulletin d'informations n° 03 / 2019

2^{ème} Semestre 2019 - Du 01.07.2019 au 31.12.2019

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01 / 2020



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

Edito

Chers Associés,

Dans un contexte de taux d'intérêt très bas, Elysées Pierre, avec un rapport dividende sur prix de souscription de 3,64% (depuis la revalorisation de la part en juillet dernier de 25 euros à 825 euros), affiche une prime de risque supérieure à 360 points de base comparé au rendement des emprunts de l'Etat sur 10 ans. Ce niveau de prime est historiquement élevé et laisse augurer une bonne tenue des marchés immobiliers.

Sur le plan de l'investissement, le 2^{ème} semestre 2019 a été très actif et nous avons acquis 3 immeubles répondant parfaitement à nos critères de qualité, tous situés en Ile de France et bénéficiant de certifications environnementales : L'immeuble « Iliade » d'une surface de plus de 17 000 m² situé au 23 avenue Carnot à Massy (91). Cet immeuble se trouve dans un environnement tertiaire de qualité à proximité immédiate de la gare RER/TGV.

L'immeuble « Energies » de 26 351 m², situé au 1 avenue San Fernando à Montigny Le Bretonneux (78). Il est à proximité immédiate de la gare de Saint Quentin en Yvelines, loué à une grande entreprise d'ingénierie pour une durée ferme de 6 années.

L'immeuble « Proxima V » de 6 823 m² situé 1 rue Thomas Edison à Guyancourt (78), proche de la gare de Saint Quentin en Yvelines. Il s'agit d'un immeuble neuf disposant de parkings et loué à une très grande

entreprise de distribution d'énergie électrique pour une durée ferme de 9 années.

Au total, en incluant l'immeuble « Native » acquis au 1^{er} semestre, nous avons effectué 4 acquisitions en 2019 représentant un volume d'investissement de 307 millions d'euros sur la base d'un taux de rendement global de 5,57 %.

L'année 2020 démarre avec l'acquisition le 8 janvier d'un nouvel immeuble, le « Synergies », situé 8 avenue de Lunca à Montigny Le Bretonneux (78), d'une surface de 14 893 m² également loué à une entreprise du secteur de l'énergie pour une durée ferme de 6 années.

Sur le plan locatif, le bilan de l'année 2019 est positif, avec 19 875 m² qui ont été reloués pour un total de 5 millions d'euros de loyers contre 13 902 m² qui ont été libérés représentant 2,86 millions d'euros de loyers. Le dynamisme de nos équipes immobilières nous permet ainsi d'afficher un taux d'occupation de gestion locative de 92% sur le 2^{ème} semestre 2019, de conforter nos résultats 2019, et d'aborder avec sérénité une année 2020 qui devrait être également très exigeante.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une très bonne année 2020.

Très cordialement,

Le Directoire.

Chiffres Clés

	31/12/2018	31/12/2019
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	1 832 567 832	2 147 466 814
Surface totale (en m ²) ⁽¹⁾	500 074	544 232
Nombre d'immeubles	124	127
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	84,38 %	84,71 %*
Taux d'occupation de gestion locative ⁽³⁾	91,18 %	92,48 %*
ANR (valeur de réalisation) en €	695,63	708,63
Dividende annuel en €	30,00	30,00
Prix de retrait en €	752,00	775,50
Capital social en €	839 523 480	932 896 485
Nombre de parts	2 752 536	3 058 677
Nombre d'associés	12 870	13 900

(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.

(*) les taux 2019 correspondent au taux moyen du 2^{ème} semestre

Marché des Parts 31 décembre 2019

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 2^{ème} semestre est de 149,7 millions d'euros (frais inclus). Les demandes de retraits sur cette même période sont de 24,8 millions d'euros et ont été intégralement servies.

◆ Prix de souscription de la part

Le prix de souscription de la part est fixé à 825,00 €, dont prime d'émission de 470,50 € et commission de souscription maximum de 49,50 €.

◆ 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 775,50 €.

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	1 ^{er} semestre 2019	2 ^{ème} semestre 2019
Souscriptions brutes	184 198	183 380
Retraits compensés	29 484	31 953
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	0	

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des confrontations du 2^{ème} semestre 2019 : le 20 août, le 17 septembre, le 15 octobre, le 19 novembre et le 17 décembre 2019. 129 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré.

Distribution des Revenus

Les versements du 3^{ème} trimestre et 4^{ème} trimestre ont respectivement été effectués :

- Le 22 octobre 2019 pour 7,50 € par part, dont 1,20 € de plus value, net d'impôt sur produits financiers pour les personnes

physiques résidents UE ;

- Et le 23 janvier 2020 pour 7,50 € par part net d'impôt sur produits financiers et composé exclusivement de revenu courant. Les prochains paiements de coupons auront lieu autour du 23 avril au titre du 1^{er} trimestre et du 23 juillet au titre du 2^{ème} trimestre.

Vie Sociale

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire réunie le 14 juin 2019 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 COUNES et AAAS 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 adoptées en seconde convocation le 1^{er} juillet 2019.

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 28 novembre 2019, et se réunira le 02 avril 2020 sous la présidence de Monsieur Gérard POPPE.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera en Juin 2020 sur les comptes de l'exercice 2019, 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 15 avril 2020**, 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.

Fiscalité

Revenus fonciers

L'impôt sur les revenus fonciers de l'exercice 2019 fait 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

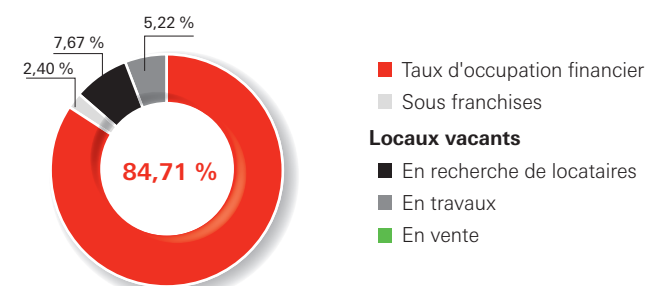
L'imposition sur plus-value de cession d'immeubles ou de parts de SCPI n'a pas été modifiée depuis le 1^{er} janvier 2015. En revanche, le résident français et affilié à un régime obligatoire français de sécurité sociale, est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % à compter du 1^{er} janvier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

Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession**, s'élève au 2^{ème} semestre 2019 à 84,71% en loyers et à 89,51% en surface au 31/12/2019. En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise, en tenant compte des immeubles en VEFA pour lequel des préloyers ont été encaissés au titre de la rémunération des fonds versés, et en excluant le site du Balzac AKORA situé à la Défense qui fait l'objet d'une restructuration lourde, ce taux passe à 92,14 % en loyers et 89.51% en surface, ce qui nous paraît être un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur ce semestre.

* ASPIM

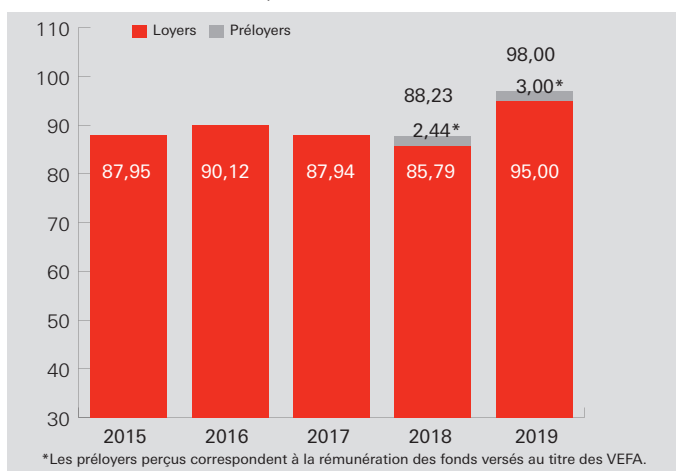
Taux d'occupation financier



- ♦ Le taux d'encaissement semestriel au titre des loyers et charges facturés au 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2019 s'élève à 97,49% au 30/01/2020.

Evolution des loyers facturés

au 31 décembre de chaque année en M€



Sur les vacances antérieures, 11 106 m² ont été reloués sur le 2^{ème} semestre :

IDF	COURBEVOIE - Lafayette 4 ^e et 5 ^e	2 658
	ARGENTEUIL - Euripide	528
	MONTRouGE - Le Damier - 6 ^{ème}	278
	COURBEVOIE - Lafayette- 1 ^{er}	646
	COURBEVOIE - Vème avenue	341
	COURBEVOIE - Lafayette 8 ^e et 9 ^e	2 276
	COURBEVOIE - Vème avenue	408
	VILLEPINTE - Parc Clémenceau	445
	COURBEVOIE - Lafayette 5 ^e	500
	ANTONY	236
Région	MAISONS LAFFITE	120
	PARIS ARDENNES	411
	ORLEANS - Carbone	240
	ORLEANS - Carbone	671
	ROUEN - Challenger	505
	SCHILTIGHEIM	110
	ROUEN - Challenger	196
	BRON - Atrium	537

Au cours de ce semestre, 3 454 m² ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
IDF	IVRY - Metrosud	233
	LA VARENNE - Saint Hilaire	225
	NANTERRE - Clemenceau	226
	BRIE	370
	NANTERRE - Clemenceau	274
	MONTIGNY- Le Campus	223
Région	SCHILTIGHEIM - Utilities	110
	GRENOBLE - Eybens	1 606
	ROUEN - Challenger	101
	TOULOUSE - Futuropolis	86

Travaux

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

- ♦ Balzac - Akora: continuation de la restructuration
- ♦ 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
- ♦ Meylan : Amélioration de la climatisation
- ♦ Lille : Mise en conformité incendie
- ♦ Toulouse Futuropolis : remise en état 1^{er} étage
- ♦ RUEIL : Travaux de division du 1^{er} étage
- ♦ Vincennes : travaux de sécurisation des accès
- ♦ Créteil : remise en état RDC et 1^{er} étage
- ♦ Courbevoie Louis Blanc : création d'une zone de service

Evolution du Patrimoine

Investissements

- ♦ L'immeuble « ILIADE » situé à MASSY (91) au 23 avenue Carnot a été acheté le 2 août 2019.
- ♦ L'immeuble « ENERGIES » situé au 1/7 Avenue San Fernando à MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) a été acheté le 13 septembre 2019.
- ♦ L'immeuble « PROXIMA V » situé 1 rue Thomas Edison à GUYANCOURT (78) a été acheté le 17 octobre 2019.

Arbitrages

- ♦ La cession partielle de l'immeuble situé 53/55 rue Jean Jaurès à LILLE (59) est intervenue le 17 juillet 2019.
- ♦ La cession partielle de l'immeuble situé 19 rue de Sèvres à BOULOGNE BILLANCOURT (92) est intervenue le 13 septembre 2019.
- ♦ La cession d'une quote-part indivise du local autocommunautaire de l'immeuble TOUR MONT-PARNASSE situé 33 avenue du Maine à PARIS (75) est intervenue le 23 septembre 2019.
- ♦ La cession partielle de l'immeuble LE CAMPUS situé 6 rue Jean Pierre Timbaud à MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) est intervenue le 14 novembre 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 31 décembre 2019, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 2^{ème} semestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 932 896 485 €.

Informations

www.hsbc-reim.fr

Pour toute information commerciale pour les associés porteurs de parts :

Directeur Commercial : Jean-François CROSET -

Tél. : 01 58 13 81 32

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

Sonia GONCALVES - 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 775,50 € 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.

