



78/80, av. Général de Gaulle - Bagnolet (93)

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 03 / 2015

3<sup>ème</sup> Trimestre 2015 - Du 01.07.2015 au 30.09.2015

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 04 / 2015

### Edito

Chers Associés,

Dans un contexte de taux bas, la dynamique positive de l'investissement immobilier de bureau en Ile de France se poursuit de façon régulière. Les immeubles bien situés, de qualité, d'une gestion quotidienne aisée, et qui répondent au besoin d'efficacité des entreprises attirent toujours les investisseurs et s'apprécient au fil du temps... en particulier ceux d'Elysées Pierre.

Ainsi à mi année 2015, les experts immobiliers externes d'Elysées Pierre (Crédit Foncier Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation France) ont estimé que le patrimoine de votre SCPI s'est à nouveau apprécié, et la société de gestion a décidé de relever le prix de souscription de 700 à 750 € à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015. Le prix de retrait est passé quant à lui de 658 à 705 €. Cette évolution résulte de l'appréciation du patrimoine de la SCPI, constitué à 94 % de bureaux situés en Ile de France.

Cette opération fait suite à une revalorisation de la part intervenue le 31 décembre 2014 (cf Edito du bulletin d'informations n° 04/2014). En réévaluant de 100 € le prix de la part en l'espace de 18 mois (+15,38 %), HSBC REIM a souhaité que la valeur de la part reflète la valeur des actifs, et prend acte de la bonne tenue du marché immobilier francilien et de la qualité du patrimoine d'Elysées Pierre.

Compte tenu de l'augmentation de la valeur de la part, associée à un coupon annuel stable à 33 €, le rendement prévisionnel 2015 des nouveaux entrants est passé à 4,40 % (soit une prime de risque supérieure à 3,50 % versus l'OAT 10 ans à fin septembre). Sur les dix dernières années, l'évolution de la valeur de la part associée au dividende versé chaque trimestre fait ressortir un taux de rendement annuel global de 9,70 %.

Sur un plan locatif, la situation reste compliquée : le niveau actuel des créations d'emplois tertiaires ne génère pas assez de demandes de surfaces de la part des utilisateurs. La plupart des analystes s'accordent à dire que les loyers resteront donc sous pression tant que la croissance du PIB n'atteindra pas 1,6 à 1,8 %. Les dernières prévisions de l'INSEE sont encourageantes puisqu'elles prévoient 1,6 % en 2016 versus 1,1 % pour 2015. Il convient donc de patienter encore. Dans ce contexte pourtant difficile, Elysées Pierre affiche à fin septembre un taux d'occupation financier hors site en travaux ou restructuration en légère augmentation à 91,18 %, contre 90,90 % à fin juin.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,

Le Directoire.

HSBC 



34, avenue Franklin Roosevelt - Suresnes (92)

## Chiffres Clés

	31/12/2014	30/09/2015
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 319 506 891	1 405 253 327
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	454 538	464 451
Nombre d'immeubles	125	124
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	88,87 %	82,70 %
Taux d'occupation financier retraité <sup>(2)</sup>	89,62 %	91,18 %
ANR (valeur de réalisation en €)	603	620 <sup>(3)</sup>
Dividende (en €)	33,00	24,75 <sup>(4)</sup>
Prix de retrait (en €)	611	705

(1) calculé selon les normes de la profession

(2) hors site en travaux ou restructuration (Courbevoie) et immeuble sous promesse de vente

(3) valeur au 30/06/2015

(4) cumul au 30/09/2015

## 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 de 38,8 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 6,4 millions d'euros.

#### • Prix de souscription de la part

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015, le prix de souscription de la part est fixé à 750 € dont prime d'émission de 400 € et commission de souscription maximum de 45 €.

#### • 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 705 €.

Nous vous rappelons que les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions du trimestre.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	54 180
Retraits compensés	9 492
Parts en attente de retrait au 30/09/2015	0

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 : le 21 juillet, le 18 août et le 15 septembre 2015.

263 parts ont été échangées sur le marché du gré à gré.

## Distribution des Revenus

Le 3<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 21 octobre 2015, pour un montant de 8,25 € par part.

Après vérification de la situation comptable au 30 septembre 2015 par les Commissaires aux Comptes, il est constitué de :

- 7,84 € de revenu courant,
- 0,41 € de plus-value nette après impôt (soit 0,45 € de plus-value brute diminuée de l'impôt sur plus-value de cessions d'immeubles de 0,04 € pour les porteurs de parts personnes physiques résidents de l'Union Européenne).

Sur cette distribution, la retenue à la source, pour les personnes physiques, sur les produits financiers soumis au prélèvement obligatoire à 24 % et aux prélèvements sociaux à 15,5 % s'établit pour une part à 0,01 €.

## 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (LF 2013 Art. 9), les revenus financiers de la SCPI sont soumis obligatoirement au barème progressif de l'impôt sur le revenu, avec un prélèvement obligatoire au taux de 24 % faisant office d'acompte d'impôt sur le revenu, sauf exceptions, auquel il faut ajouter 15,5 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques résidentes en France.

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.

Tout foyer fiscal ayant des revenus imposables inférieurs à 25.000 € pour une personne seule ou à 50.000 € pour un couple (sur la base de l'avis d'imposition de l'année 2014) peut être dispensé du versement de cet acompte en 2016. Pour bénéficier de cette dispense, tout associé éligible devra remplir et adresser à la société de gestion HSBC REIM (France), **avant le 30 novembre 2015**, le formulaire de dispense mis à sa disposition sur le site internet [www.hsbc-reim.fr](http://www.hsbc-reim.fr).

### • 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 (cf sur le site internet [www.hsbc-reim.fr](http://www.hsbc-reim.fr)).



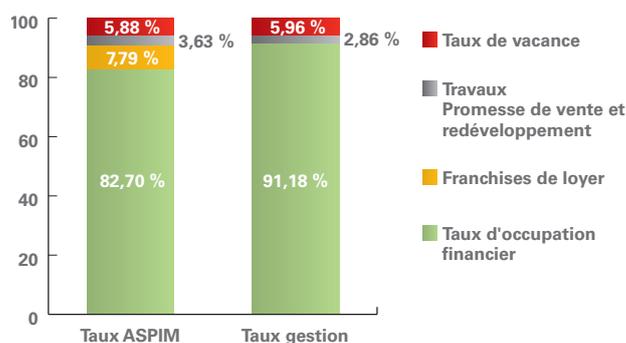
78/80, av. Général de Gaulle - Bagnolet (93)

## Situation Locative

- Le taux d'occupation financier des actifs gérés, compte tenu de l'immobilisation du site de Courbevoie, dans la perspective d'un développement urbain et excluant les immeubles sous promesse de vente est de 91,18 % en loyers et de 89,51 % en surface au troisième trimestre 2015. Ces taux nous apparaissent comme un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur le trimestre.
- Le taux d'occupation financier moyen, calculé selon les normes ASPIM qui ne retirent ni les immeubles sous franchise ni les immeubles dont la vacance a été décidée dans le cadre d'un redéveloppement, ressort au troisième trimestre 2015 à 82,70 % en loyers et 88,00 % en surface.

Cet écart de méthode sur le taux d'occupation financier s'explique essentiellement par une franchise de loyer concernant un immeuble acquis fin décembre 2014, se terminant fin 2015.

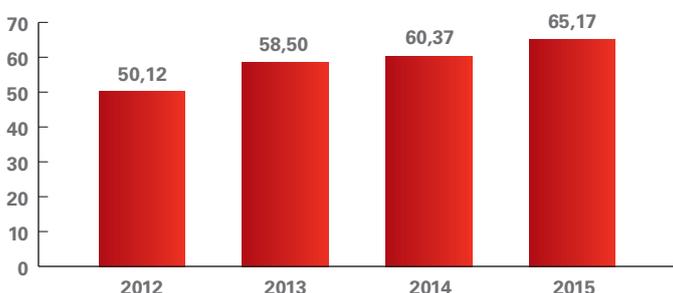
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 3<sup>ème</sup> Trimestre 2015



- Au 20 octobre 2015, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 3<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 98,17 %.

### EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 30 septembre de chaque année en M€



### Au cours de ce trimestre, 7399 m<sup>2</sup> ont été libérés dont 1 734 m<sup>2</sup> reloués :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
Paris Ile-de-France	Courbevoie, rue Louis Blanc	92	1178	
	Levallois Perret, rue Victor Hugo	92	2123	
	Vincennes	92	647	647
	Rueil Malmaison	92	1035	
	Nanterre, avenue Georges Clemenceau	92	485	
	Neuilly Plaisance	93	1287	1087
	Arcueil	94	106	
Régions	Rouen	76	456	
	Toulouse Futuropolis	31	82	

### Sur les vacances antérieures, 2 312 m<sup>2</sup> ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
Paris Ile-de-France	Courbevoie	92	1619
	Gentilly	94	430
	Créteil	94	263

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 sont :

- Rungis : modernisation de la distribution électrique
- Créteil : remise en état du 4<sup>ème</sup> étage
- Courbevoie, rue Louis Blanc : désamiantage et début des travaux de remise en état

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

- L'ensemble immobilier « Le Baudran » situé au 27, rue Stalingrad à Arcueil (94) a été acquis le 30 juillet 2015 pour un montant de 24,4 millions d'euros hors droits. L'ensemble immobilier développe une surface globale de 9 048 m<sup>2</sup> dont 8 678 m<sup>2</sup> de bureaux, 370 m<sup>2</sup> d'archives, 134 parkings et un RIE.
- Un immeuble de bureaux situé au 164-174, rue Victor Hugo à Levallois-Perret (92) a été acquis le 11 septembre 2015 pour un montant de 18 millions d'euros hors droits. Il développe une surface globale de 4 460 m<sup>2</sup> et dispose de 120 parkings en sous-sol.

### Arbitrages

Ce trimestre a fait l'objet de 2 cessions d'immeubles :

- Marseille (13), 11 rue Sainte Barbe : 1664 m<sup>2</sup> ont été cédés au prix de 2,8 M €
- Toulouse (31), 53/59 rue Bayard : 1117 m<sup>2</sup> ont été cédés au prix de 1,7 M €.

## Evolution du Capital Social

Le capital maximum est fixé à 854 000 000 €, ce qui représente 2 800 000 parts de 305 € chacune.

Au 30 septembre 2015, 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 724 168 820 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
724 168 820 €	2 374 324	12 060

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 1<sup>er</sup> décembre prochain, sous la présidence de Monsieur Christian GAZET du CHATELIER.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera en Juin 2016 sur les comptes de l'exercice 2015, 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 3 février 2016**, 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

### Pour toute information commerciale :

Evelyn CESARI - Tél. : 01 40 70 39 44  
Jean-François CROSET - Tél. : 01 58 13 81 32  
Assistante : Eloïsa BORGES VARELA - Tél. : 01 40 70 23 77

### Pour toute autre information sur la Gestion des Associés :

Luisa DE BARROS - Tél. : 01 41 02 42 17  
Olivier CHAUVEL - Tél. : 01 40 70 72 53  
Céline LAM-RECCHIA - Tél. : 01 41 02 41 08  
Anne-Soizic PISTIAUX - Tél. : 01 40 70 26 72  
Fax de la Société de Gestion : 01 40 70 32 41

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...), 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 et du justificatif relatif à ce changement.

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.

Conformément aux dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous êtes informés que les données à caractère personnel vous concernant sont obligatoires et susceptibles d'être communiquées aux sociétés du Groupe HSBC ou à des tiers, notamment sous-traitants situés en France ou à l'étranger, notamment dans des Etats n'appartenant pas à l'Union Européenne. Ces données ainsi que l'ensemble des données à caractère personnel détenues par HSBC REIM (France) dans le cadre des opérations réalisées pourront faire l'objet de communication extérieure pour répondre aux exigences légales et réglementaires, ainsi que pour l'exécution d'opérations de prospection commerciale. Ainsi, ces données pourront être utilisées pour les besoins de la gestion de ces opérations, de détection et d'évaluation du risque de lutte contre la fraude, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme de HSBC REIM (France) et des sociétés du groupe HSBC. Dans le cadre d'un transfert vers un pays hors Union Européenne, des règles assurant la protection des données ont été mises en place (autorisations de la part de la Commission Nationale Informatique et Libertés - CNIL, contrats types de la Commission Européenne). Les personnes sur lesquelles portent les données à caractère personnel recueillies disposent d'un droit d'accès et de communication auprès du Département de la Conformité de la Gestion d'Actifs (Ile de France, 4 pl. de la Pyramide - La Défense 9 - 92800 Puteaux), et d'en exiger, le cas échéant, la rectification ou de s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection, notamment commerciale.

## Informations 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 705 € 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 nom, 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 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 180 € TTC. Ils doivent être acquittés préalablement au transfert des parts de la SCPI.