



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

Elysées Pierre

Bulletin d'informations n° 01 / 2015

1^{er} Trimestre 2015 - Du 01.01.2015 au 31.03.2015

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 02 / 2015

Edito

Chers Associés,

En 2014, les taux d'intérêt durablement bas ont été un facteur de soutien du marché immobilier de bureaux qui s'est imposé comme une classe d'actifs attractive par son rendement élevé et sa volatilité réduite.

Sur un plan géographique, Paris et l'Île-de-France ont été privilégiés par les investisseurs, à la recherche de sécurité et de stabilité des rendements. Ils y ont effectué en 2014 plus des trois quarts des investissements immobiliers d'entreprise réalisés en France, et cette tendance s'est accentuée en ce 1^{er} trimestre 2015 pour dépasser les 80 % (source CBRE).

En parallèle, le contexte économique en France s'améliore, soutenu par la faiblesse de l'euro et la baisse du prix du pétrole. Le Fonds monétaire international (FMI) se montre plus optimiste sur la croissance française, et vient de revoir à la hausse ses prévisions de croissance à 1,2 % pour 2015 et 1,5 % l'année suivante (source L'Expansion.com). Ces informations sont encourageantes et annoncent peut-être enfin les prémices de la reprise économique tant attendue.

Dans ce contexte raisonnablement optimiste, la stratégie d'Elysées Pierre qui cible l'immobilier de bureau (96 % de notre patrimoine) principalement localisé sur Paris et sa région (94 %) reste particulièrement pertinente. Le patrimoine de grande qualité d'Elysées Pierre nous positionne favorablement pour bénéficier de la reprise du marché locatif qui se profile.

Les résultats d'Elysées Pierre ont autorisé la distribution d'un coupon trimestriel de 8,25 € (33 € par an) dans le contexte difficile des 7 dernières années. L'amélioration de la conjoncture et notre confortable niveau de réserves, gage de notre solidité, nous permettent ainsi d'envisager sereinement 2015.

Nous vous rappelons qu'à partir du site Internet www.hsbc.fr pour les associés pour lesquels les revenus d'Elysées Pierre sont versés sur un compte bancaire HSBC, ou www.hsbc-reim.fr pour les associés « hors Groupe HSBC », vous pouvez consulter l'ensemble des éléments de votre portefeuille de SCPI et visualiser votre IFU nécessaire à l'établissement de votre déclaration fiscale, qui vous a été adressé par courrier mi-avril. Si vous ne disposez pas de vos codes d'accès, ou en cas de problème de connexion, n'hésitez pas à solliciter vos interlocuteurs habituels.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.

HSBC 



34, avenue Franklin Roosevelt - Suresnes (92)

Chiffres Clés

	31/12/2014	31/03/2015
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 319 506 891	1 317 326 891
Surface totale (en m ²)	454 538	454 274
Nombre d'immeubles	125	124
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	88,87 %	80,40 %
Taux d'occupation financier retraité ⁽²⁾	89,62 %	90,43 %
ANR (valeur de réalisation en €)	603	603 ⁽³⁾
Dividende (en €)	33,00	8,25 ⁽⁴⁾
Prix de retrait (en €)	611	658

(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 31/12/2014

(4) au 1^{er} trimestre 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 61,5 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 25,4 millions d'euros.

• Prix de souscription de la part

Depuis le 12 janvier 2015, le prix de souscription de la part est fixé à 700 € dont prime d'émission de 353 € et commission de souscription maximum de 42 €.

• 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 658 €.

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

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	90 597
Retraits compensés	38 543
Parts en attente de retrait au 31/03/2015	0

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 1^{er} trimestre 2015 : le 20 janvier, le 17 février et le 17 mars 2015.

8 691 parts ont été échangées sur le marché du gré à gré.

Distribution des Revenus

Le 1^{er} versement trimestriel a été mis en paiement le 22 avril 2015, pour un montant de 8,25 € par part.

Après vérification de la situation comptable au 31 mars 2015 par les Commissaires aux Comptes, il est constitué de :

- 7,88 € de revenu courant
- et 0,37 € de plus-value nette après impôt (soit 2,63 € de plus-value brute diminuée de l'impôt sur plus-value de cessions d'immeubles de 2,26 € 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^{er} 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.

• Imposition sur plus-value de cession d'immeubles ou de parts de SCPI

Depuis le 1^{er} septembre 2013, l'exonération au titre de la détention est acquise à l'issue de :

- 22 ans pour la partie de l'imposition relative à l'impôt sur le revenu (IR),
- 30 ans pour la partie relative aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le taux d'imposition des plus-values immobilières après abattement pour durée de détention réalisées par les personnes physiques, directement ou indirectement, est fixé à 19 % quel que soit le lieu de leur résidence (art. 60 LFR 2014).

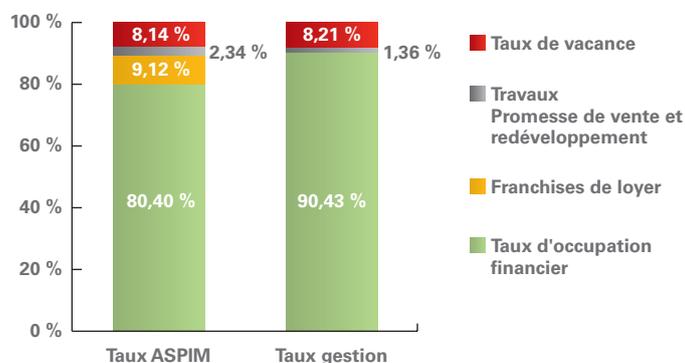


78/80, av. Général de Gaulle - Bagnolet (93)

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 90,43 % en loyers et de 89,62 % en surface. 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 retraitent ni les immeubles sous franchise ni les immeubles dont la vacance a été décidée dans le cadre d'un redéveloppement, ressort au 1^{er} trimestre 2015 à 80,40 % en loyers et 88,11 % en surface. Cet écart s'explique essentiellement par une franchise de loyer concernant un immeuble acquis fin décembre 2014 et se terminant fin 2015.

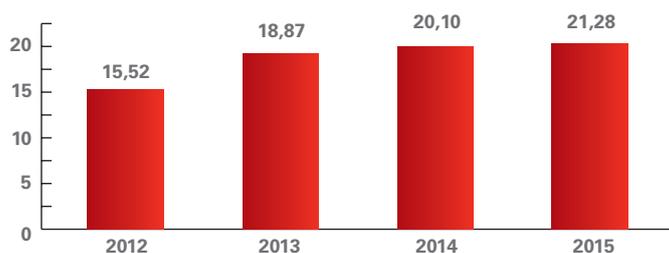
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 1^{er} TRIMESTRE 2015



- Au 22 avril 2015, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 1^{er} trimestre s'élève à 96,72 %.

EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 31 mars de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, 7 816 m² ont été libérés dont 2 707 m² reloués :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surfaces libérées en m ²	Surfaces relouées en m ²
Ile de France	Vélizy Villacoublay, rue du Petit Clamart	78	695	
	Vincennes, rue des Minimes	94	119	119
	Ivry Sur Seine, bd Hippolyte Marquès	94	3 942	
	Ivry Sur Seine, bd Hippolyte Marquès	94	166	166
	La Varenne Saint Hilaire	94	62	
	Noisy Le Grand	93	119	
Rosny Sous Bois		93	2 422	2 422
Régions	Limonest	69	291	

Sur les vacances antérieures, 2 751 m² ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surfaces relouées en m ²
Ile de France	Nanterre, avenue Georges Clemenceau	92	1 151
	Villepinte, avenue Georges Clemenceau	93	876
	Neuilly Plaisance	93	367
	Paris Nord II	95	357

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1^{er} trimestre 2015 sont :

- Le Kremlin-Bicêtre : rénovation du 6^{ème} étage et du hall
- Le Pecq : rénovation et climatisation du 1^{er} étage
- Montrouge : rénovation et climatisation du 3^{ème} étage
- Ivry Metrosud : démarrage des travaux de rénovation des locaux libérés par Orange.

Evolution du Patrimoine

Investissements

Ce trimestre n'a fait l'objet d'aucune acquisition d'immeuble.

Arbitrages

Ce trimestre a fait l'objet d'une cession d'immeuble :

- Paris 5^{ème} - 2, rue Lhomond, cession totale de l'immeuble : 264 m² ont été cédés au prix de 2,4 M€.

Evolution du Capital Social

Le capital maximum est fixé à 701 500 000 €, ce qui représente 2 300 000 parts de 305 € chacune.

Au 31 mars 2015, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 694 797 625 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
694 797 625 €	2 278 025	11 876

Vie Sociale

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014, aura lieu le 11 juin 2015 à 9 heures, dans les locaux d'HSBC France – 109, avenue des Champs Elysées – salle Benjamin ROSSIER.

A l'issue de l'Assemblée, les Membres du Conseil de Surveillance éliront le Président du Conseil et un Vice-Président, les mandats respectifs de Messieurs Jean-Claude ROUVES et Gilles LAMARQUE arrivant à leur terme à l'issue de l'Assemblée.

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 : Eloisa 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 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 concernées 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.

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 658 € 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 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 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 1er 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.