



1/3, boulevard de l'Europe - Poissy (78)

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 02 / 2016

2<sup>ème</sup> Trimestre 2016 - Du 01.04.2016 au 30.06.2016

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 03 / 2016

### Edito

Chers Associés,

Le Brexit a généré de l'incertitude et des doutes sur le marché anglais de l'immobilier d'entreprise qui avait atteint des sommets en termes de loyers et de compression des taux de rendement.

Nous vous rappelons que le patrimoine d'Elysées Pierre ne compte aucun immeuble au Royaume Uni, ni même hors de France. Notre stratégie reste concentrée sur les bureaux localisés en Ile-de-France.

En effet, l'Ile-de-France constitue l'un des marchés immobiliers les plus matures, profonds, liquides et transparents dans le monde. Avec 54 millions de m<sup>2</sup>, l'Ile-de-France est le 1<sup>er</sup> parc immobilier d'Europe et le troisième plus grand marché mondial de bureaux après ceux de Tokyo et New-York (source Jones Lang Lasalle 2016). Enfin, le projet du « Grand Paris » vise principalement à confirmer la place de l'agglomération parisienne en tant que grande métropole mondiale et européenne du XXI<sup>ème</sup> siècle.

Les valeurs sur ce marché, même si elles sont plutôt orientées à la hausse sous l'effet de la baisse des taux de rendement de l'ensemble des classes d'actifs, restent raisonnables et sont très éloignées des records atteints par l'immobilier Londonien.

Dans ce contexte, conformément à notre politique d'investissement et à nos perspectives de création de valeur, HSBC REIM poursuit son programme d'acquisitions ciblées en privilégiant les actifs sécurisés, qualitatifs, efficaces et loués à des locataires de 1<sup>er</sup> rang permettant de préserver la pérennité des flux locatifs.

Nous avons ainsi acquis le 30 juin 2016 un immeuble de bureaux indépendants « l'Aristide » situé à Bagneux (92220). L'ensemble immobilier restructuré en 2007 développe une surface utile de 10 780 m<sup>2</sup> et fait l'objet d'un bail d'une durée ferme signé avec un mono-locataire. Le rendement de cette nouvelle acquisition est 6,20 %.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 9 juin dernier, toutes les résolutions proposées ont été adoptées à la majorité des associés. Vous les trouverez dans le rapport annuel 2015 qui vous a été adressé courant mai.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons un très bel été.

Très cordialement,

Le Directoire.

HSBC 



3, rue de la Galmy - Chessy (77)

## Chiffres Clés

	31/12/2015	30/06/2016
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 539 866 658	1 579 978 542
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	480 422	489 621
Nombre d'immeubles	125	125
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	83,40 %	87,80 %
Taux d'occupation financier retraité <sup>(2)</sup>	90,55 %	90,12 %
ANR (valeur de réalisation en €)	655	655 <sup>(3)</sup>
Dividende (en €)	33,00	16,50 <sup>(4)</sup>
Prix de retrait (en €)	705	752

(1) calculé selon les normes de la profession

(2) hors site en restructuration

(3) valeur au 31/12/2015

(4) cumul au 30/06/2016

## 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 29,7 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 13,2 millions d'euros.

#### • Prix de souscription de la part

Depuis le 21 janvier 2016, 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.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	37 247
Retraits compensés	17 610
Parts en attente de retrait au 30/06/2016	0

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 : le 19 avril, le 17 mai et le 21 juin 2016.

Aucune part n'a été échangée sur le marché du gré à gré.

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 30 juin 2016 par les Commissaires aux Comptes, le 2<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 22 juillet 2016, pour un montant de 8,25 € par part.

Il est constitué de :

- 7,35 € de revenu courant,
- 0,90 € de plus-value nette après impôt.

## 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.

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





2/4/6/8, rue Paul Cézanne - Neuilly-Plaisance (93)

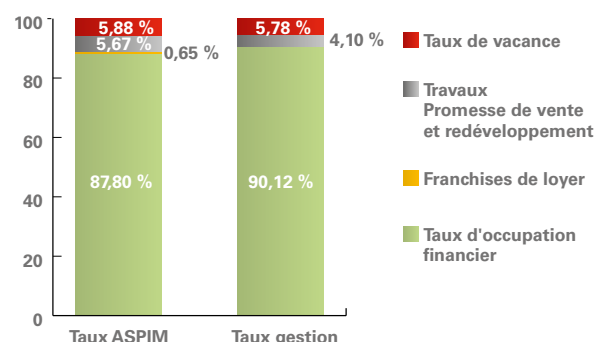
## Situation Locative

• Le taux d'occupation financier des actifs gérés, excluant 2 sites en restructuration, est de 90,12 % en loyers et de 90,09 % en surface au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016.

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 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 à 87,80 % en loyers et 87,94 % en surface.

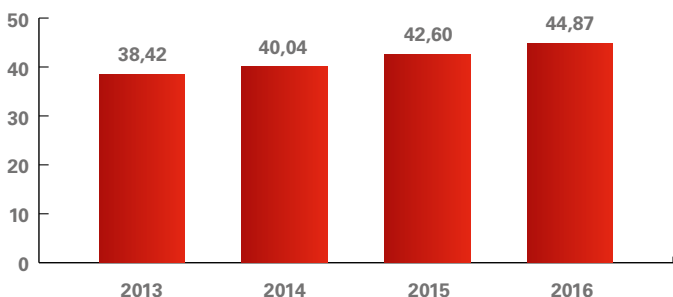
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2<sup>ème</sup> Trimestre 2016



• Au 19 juillet 2016, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 98,49 %.

### EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 30 juin de chaque année en M€



### Au cours de ce trimestre, 5 514 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
Paris Ile-de-France	Paris 12 <sup>ème</sup> , rue de Bercy	75	741	
	Courbevoie, place des Vosges	92	1802	
	Ivry, boulevard Hippolyte Marqués	94	783	
	Vélizy Villacoublay, rue Grange Dame Rose	78	1833	
Régions	La Chapelle Saint Mesmin	45	205	
	Rouen, rue du Four	76	150	

### Sur les vacances antérieures, 5 846 m<sup>2</sup> ont été reloués :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
Paris Ile-de-France	Paris, rue du Faubourg Saint Martin	75	319
	Paris, place de la Madeleine	75	593
	Boulogne, rue Gallieni	92	1172
	Nanterre, avenue Georges Clemenceau	92	685
	Rueil Malmaison	92	341
	Vincennes, rue des Minimes	94	1266
	Créteil	94	281
	Vélizy, rue du Petit Clamart	78	695
	Saint Aubin, parc des Algorithmes	91	176
	Compiègne	60	236
Régions	Toulouse, rue M Huret et rue M Hiltz	31	82

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

• Un immeuble de bureaux indépendant « L'Aristide » situé au 278-284, rue Aristide Briand à Bagneux (92) a été acquis le 30 juin 2016. L'ensemble immobilier développe une surface globale de 10 780 m<sup>2</sup> dont 10 059 m<sup>2</sup> de bureaux, un RIE, des locaux à usages divers et 273 emplacements de stationnement.

### Arbitrages

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

• Saint Aubin (91) – Bâtiment Homère, Parc des Algorithmes, cession partielle de l'immeuble: 183 m<sup>2</sup> ont été cédés au prix de 0,3 M€.

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 sont :

- Paris 8<sup>ème</sup>, rue Lord Byron : ravalement des façades
- Rueil Malmaison : remise en état du 4<sup>ème</sup> étage
- Vélizy Villacoublay, rue Grange Dame Rose : climatisation des étages 1 et 4
- Paris 10<sup>ème</sup>, rue du Faubourg Saint Martin : ravalement des façades
- Courbevoie, rue Louis Blanc : réception des travaux de rénovation de l'immeuble
- Courbevoie "Le Lafayette", place des Vosges : rénovation du 7<sup>ème</sup> étage

## 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 juin 2016, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 754 014 290 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
754 014 290 €	2 472 178	12 365

## Vie Sociale

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 09 juin 2016 a approuvé les résolutions proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Michel CATTIN, Geoffroy DELION, Christian GAZET du CHATELIER, Fabien GROELLY et La SCI DIONYSOS, représentée par Monsieur André PERON.

A l'issue de l'Assemblée, le Conseil de Surveillance s'est réuni et a désigné Monsieur Christian GAZET du CHATELIER, Président du Conseil de Surveillance.

## Informations

www.hsbc-reim.fr

### Pour toute information commerciale :

Jean-François CROSET - Tél. : 01 58 13 81 32  
Support commercial : - Tél. : 01 40 70 32 44  
- 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 - Défense - 92080 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 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 le 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.