



278-284, Avenue Aristide Briand - Bagneux (92)

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 02 / 2017

2<sup>ème</sup> Trimestre 2017 - Du 01.04.2017 au 30.06.2017

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 03 / 2017

### Edito

Chers Associés,

Le 1<sup>er</sup> semestre 2017 s'est déroulé dans un contexte globalement favorable à l'immobilier d'entreprise, principalement en raison du maintien d'une politique monétaire accommodante avec un OAT 10 ans à 0,80 % à fin juin, des taux de financement toujours très attractifs et une reprise de la croissance économique qui se confirme avec une prévision de la Banque de France à 1,4 % en 2017 et 1,6 % en 2018.

La demande à l'acquisition s'annonce très soutenue en 2017, même si les montants investis en immobilier d'entreprise, 5,5 milliards d'euros à mi-mai, sont en retrait de 23 % par rapport à la même période de l'année précédente. Bien que paradoxal, ce résultat s'explique par un début d'année relativement calme, probablement en raison des élections, par un faible niveau de l'offre et donc une rareté des bonnes opportunités notamment à Paris et en Ile de France.

Car avec un marché tertiaire toujours particulièrement dynamique, l'Ile de France qui représente près de 96 % de notre patrimoine, reste le premier parc de bureaux européen en surface devant Londres et le troisième au plan mondial juste après New-York et Tokyo (Jones Lang Lasalle). De plus selon Savills Investment Management UK, dans une étude publiée fin juin 2017 dans Décideurs Magazine, Paris est l'un des marchés les plus liquides d'Europe, bénéficie d'une base d'investisseurs internationaux diversifiée, est soutenu par un réseau d'infrastructures très développé et une intense interconnectivité, notamment grâce à la mise en place du Grand Paris et devrait profiter du Brexit et de la relocalisation des institutions financières au côté d'autres capitales européennes.

Conséquence de la reprise économique qui se confirme, nous percevons sur le marché locatif du bureau en Ile de France, et en particulier dans

les meilleures localisations tertiaires, une stabilisation des taux de vacance, un léger accroissement des valeurs locatives de marché et une relocation plus rapide des immeubles vacants. Ainsi à la fin du premier semestre 2017, Elysées Pierre affiche un bilan locatif positif avec 19 216 m<sup>2</sup> qui ont été libérés représentant 4,4 millions de loyers, et 22 735 m<sup>2</sup> qui ont trouvé preneurs représentant 5,3 millions de loyers. Le taux d'occupation de gestion locative se maintient au 30 juin à 90,41 %.

Dans un contexte toujours compliqué sur le plan de l'investissement, nous pilotons notre collecte afin d'éviter toute croissance dilutive pour nos associés, et maintenons notre prévision de distribution d'un coupon 2017 de 30 euros par part.

Certains d'entre vous nous interrogent sur le sujet de la réforme de l'ISF prévue dans le programme du nouveau gouvernement. L'ISF sera remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) dès 2018, lequel ne devrait taxer que les biens immobiliers. A ce jour et selon les informations dont nous disposons, de nombreuses incertitudes devront être précisées notamment sur l'assiette de cet impôt eu égard à la pierre-papier ou même à l'investissement locatif.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 14 juin dernier, toutes les résolutions proposées ont été adoptées à la majorité des associés. Vous les trouverez dans le rapport annuel 2016 qui vous a été adressé courant mai.

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

Très cordialement,

Le Directeur.

HSBC 



12, Boulevard du Mont d'Est - Noisy le Grand (93)

## Chiffres Clés

	31/12/2016	30/06/2017
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 621 556 658	1 621 556 658
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	479 334	479 334
Nombre d'immeubles	124	124
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	87,78 %	87,13%
Taux d'occupation de gestion locative <sup>(2)</sup>	90,39 %	90,41 %
ANR (valeur de réalisation en €)	666	666 <sup>(3)</sup>
Dividende (en €)	33,00	15,00 <sup>(4)</sup>
Prix de retrait (en €)	752	752
Capital social (en €)	774 648 760	794 296 555
Nombre de parts	2 539 832	2 604 251
Nombre d'associés	12 513	12 632

(1) calculé selon les normes de la profession

(2) hors sites en restructuration

(3) valeur au 31/12/2016

(4) cumul au 30/06/2017

## 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

Suite au changement de méthodologie, au cours de ce trimestre 21 166 souscriptions ont permis de servir 9 520 retraits. Tous les retraits ont été compensés.

#### • 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..

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	21 166
Retraits compensés	9 520
Parts en attente de retrait au 30/06/2017	0

## Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 : le 18 avril, le 16 mai et le 20 juin 2017.

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 2017 par les Commissaires aux Comptes, le 2<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 24 juillet 2017, pour un montant de 7,50 € par part.

Il est constitué de :

- 6,80 € de résultat courant,
- 0,70 € de plus-value nette.

## 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.

### • 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<sup>er</sup> janvier 2015 (cf le site internet [www.hsbc-reim.fr](http://www.hsbc-reim.fr)).



3, rue de Galmy - Chessy (77)

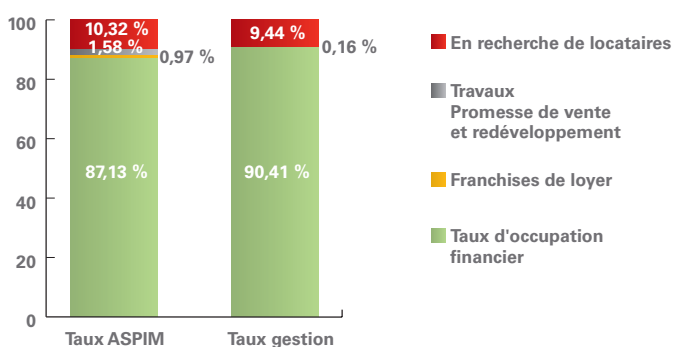
## Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession\*, s'élève au 2<sup>ème</sup> trimestre à 87,13% en loyers et à 87,25% en surface au 30/06/2016.

En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise ou en cours de livraison, et en excluant le site de Courbevoie en cours de redéveloppement urbain, ce taux passe à 90,41% en loyers et 89,43% en surface, ce qui nous paraît être un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur ce trimestre.

\* ASPIM

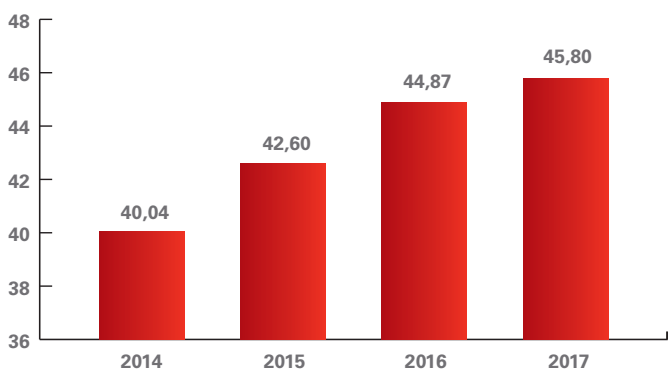
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2<sup>ème</sup> Trimestre 2017



• Au 17 juillet 2017, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 97,48 %.

## EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 30 juin de chaque année en M€



## Au cours de ce trimestre, 6 688 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
Paris	Rue de la Justice	295
	Antony, caf, avenue du Général de Gaulle	236
Ile-de-France	La Défense, Tour Franklin, Terrasse Boieldieu	1 127
	Kremlin Bicêtre, avenue de Fontainebleau	796
	Levallois Perret, Foncière St Honoré, rue Trézel	180
	Villepinte, avenue Georges Clémenceau	445
	Courbevoie, Lafayette, place des Vosges	1 421
	Le Pecq, route de Sartrouville	400
Région	Rouen, rue Henri Rivière	1 517
	Toulouse, Futuropolis, rue M Huret et rue M Hiltz	271

## Sur les vacances antérieures, 5 077 m<sup>2</sup> ont été reloués :

Localisation	Locaux libérés	Surface relouées en m <sup>2</sup>
Paris	Place de la Madeleine	679
	Montrouge, avenue Pierre Brossolette	556
	Montigny, Le Campus, rue J P Timbaud	220
Ile-de-France	Neuilly Plaisance, rue Paul Cézanne	145
	Kremlin Bicêtre, avenue de Fontainebleau	796
	Chessy, rue de la Galmy	219
Région	Ivry, Métrosud, boulevard Hippolyte Marqués	945
	Rouen, rue Henri Rivière	1 517

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 sont :

- Issy Les Moulineaux Le Diderot : réfection de la climatisation
- Vélizy Energy IV : Rénovation et climatisation du 2<sup>ème</sup> étage
- Paris – Tour de Lyon : Modernisation des ascenseurs
- Courbevoie – Le Lafayette : Remise en état du 9<sup>ème</sup> étage
- Arcueil – Le Baudran : Mise en conformité du SSI
- Puteaux – Tour Atlantique : Rénovation du 5<sup>ème</sup> étage

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

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

### Arbitrages

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

## 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 2017**, 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 794 296 555 €.

## Vie Sociale

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 14 juin 2017 a approuvé les résolutions proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs BARATON, KLINGER, RITTER et de la société SURAVENIR. Un nouveau membre a été élu : Madame Evelyn CESARI.

Un Conseil de Surveillance s'est réuni avec le nouveau membre à l'issue de l'Assemblée.

## Informations

www.hsbc-reim.fr

### Pour toute information commerciale :

Directeur Commercial : Jean-François CROSET - Tél. : 01 58 13 81 32  
Eloisa BORGES VARELA - Tél. : 01 40 70 23 77  
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

(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

## 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 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<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](http://www.hsbc-reim.fr) ou sur demande au siège de la Société de Gestion. En cas de mutation des parts, notamment par succession ou donation, les frais perçus par la Société de Gestion sont d'un montant forfaitaire de 240 € TTC par héritier ou bénéficiaire. 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.