



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

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 03 / 2017

3<sup>ème</sup> Trimestre 2017 - Du 01.07.2017 au 30.09.2017

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 04 / 2017

### Edito

Chers Associés,

Selon l'Insee, l'économie française a enregistré au 30 septembre 2017 une croissance de 0,5 % du PIB pour le troisième trimestre consécutif. Le marché de l'emploi continue lui aussi de s'améliorer, avec un taux de chômage en recul de 0,5 % en cumulé sur les deux premiers trimestres de l'année. Ainsi, la croissance du PIB en France pourrait être en 2017 la plus forte depuis 2011, et l'Insee vient de revoir sa prévision de juin à la hausse de 0,2 point à 1,8 %.

Conséquence de la reprise économique, nous percevons sur le marché locatif du bureau en Ile de France, un léger accroissement des valeurs locatives et une relocation plus rapide des immeubles vacants. Ainsi sur les neuf premiers mois de l'année, Elysées Pierre affiche un bilan locatif positif, hors Balzac (immeuble actuellement en restructuration d'environ 15 000 m<sup>2</sup> à la Défense, sur la commune de Courbevoie) avec 24 124 m<sup>2</sup> qui ont été libérés, et 24 800 m<sup>2</sup> qui ont trouvé preneurs.

Compte tenu de la libération du Balzac intervenue le 1<sup>er</sup> juillet, pour lequel les travaux ont démarré conformément à notre plan de restructuration, le taux d'occupation financier calculé selon les normes de la profession s'établit à 81,31 % au 30 septembre.

Hors sites de Courbevoie, le taux d'occupation de gestion locative de votre SCPI s'établit à 89,66 %.

Les perspectives à moyen terme restent favorables : l'accélération probable de la croissance dans les années à venir,

le Brexit et la relocalisation de certaines institutions financières, les Jeux Olympiques de 2024, et enfin la réalisation du Grand Paris Express. Nul doute que ces projets de grande ampleur, générateurs d'opportunités et de création de valeur, permettront à l'Ile de France de confirmer sa place parmi les tous premiers marchés d'immobilier d'entreprise dans le monde.

Sur le plan de l'investissement, nous avons acquis le 20 juillet 2017 le deuxième étage de la Tour AREVA située à Courbevoie (92400) sur le parvis de La Défense. L'ensemble immobilier représente une surface locative de 1 892 m<sup>2</sup> entièrement louée. Le rendement de cette nouvelle acquisition est 6,53 % et pour rappel, nous sommes déjà propriétaires des étages 37, 38 et 39 de la Tour. Nous travaillons actuellement sur plusieurs dossiers qui devraient nous permettre de poursuivre notre programme d'investissement, et nous espérons être en mesure de vous annoncer prochainement des réalisations significatives. Quant à la valorisation du patrimoine, nous y travaillons de façon constante. Un protocole d'accord a notamment été signé le 19 octobre avec la Commune de Courbevoie prévoyant le développement d'un important programme urbain sur les terrains possédés par Elysées Pierre dans le quartier « Village Delage ».

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,

Le Directoire.

HSBC 





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

## Chiffres Clés

	31/12/2016	30/09/2017
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 621 556 658	1 627 733 982
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	479 334	480 842
Nombre d'immeubles	124	124
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	87,78 %	81,31 %
Taux d'occupation de gestion locative <sup>(2)</sup>	90,39 %	89,66 %
ANR (valeur de réalisation en €)	666	666 <sup>(3)</sup>
Dividende (en €)	33,00	22,50 <sup>(4)</sup>
Prix de retrait (en €)	752	752
Capital social (en €)	774 648 760	798 469 260
Nombre de parts	2 539 832	2 617 932
Nombre d'associés	12 513	12 672

(1) calculé selon les normes de la profession

(2) hors site en restructuration

(3) valeur au 31/12/2016

(4) cumul au 30/09/2017

## 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

La collecte du trimestre est de 17,8 millions d'euros (frais inclus). Les demandes de retraits sont de 6,5 millions d'euros et ont été intégralement servies.

#### • 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.

Mouvements en nombre de parts	Du 3 <sup>ème</sup> trimestre	Sur les 3 derniers trimestres
Souscriptions brutes	22 388	103 402
Retraits compensés	8 707	25 302
Parts en attente de retrait au 30/09/2017	0	0

## Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 : le 18 juillet, le 17 août et le 19 septembre 2017.

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

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 30 septembre 2017 par les Commissaires aux Comptes, le 3<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 20 octobre 2017, pour un montant de 7,50 € par part.

Il est constitué de :

- 6,50 € de revenu courant,
- 1,00 € de plus-value nette après impôt (soit 1,06 € de plus-value brute diminuée de l'impôt sur plus-value de cessions d'immeubles de 0,06 € pour les porteurs de parts personnes physiques résidents de l'Union Européenne).

## 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 2016) peut être dispensé du versement de cet acompte en 2018.

Pour bénéficier de cette dispense, tout associé éligible devra remplir et adresser à la société de gestion HSBC REIM (France), **avant le 30 novembre 2017**, le formulaire de dispense mis à sa disposition sur le site internet [www.hsbc-reim.fr](http://www.hsbc-reim.fr).





3, rue de Galmy - Chessy (77)

### • 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)).

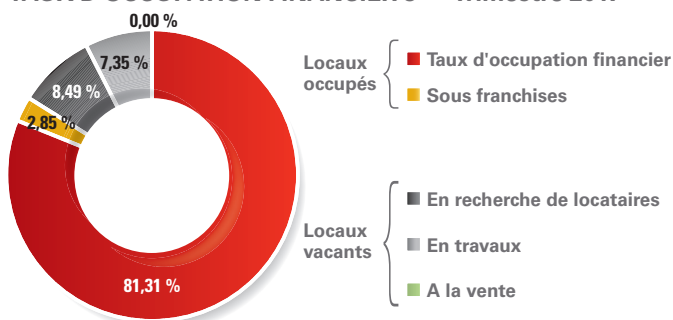
## Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession\*, s'élève au 3<sup>ème</sup> trimestre à 81,31 % en loyers et à 84,79 % en surface au 30/09/2017.

En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise ou en cours de livraison, en excluant le site de Courbevoie en cours de redéveloppement urbain et le site du Balzac situé à la Défense, ce taux passe à 89,66 % en loyers et 89,36 % en surface, ce qui nous paraît être un indicateur pertinent de la situation locative de la SCPI sur ce trimestre.

\* ASPIM

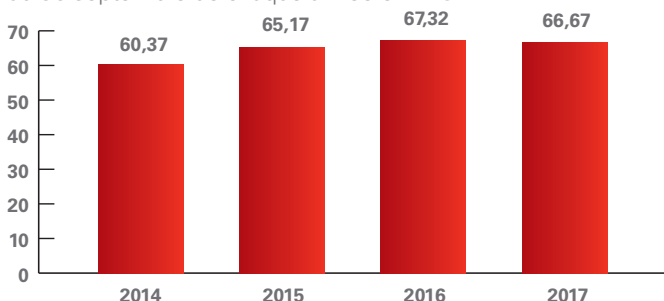
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 3<sup>ème</sup> Trimestre 2017



• Le taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 98,31 % au 24 octobre 2017.

### EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 30 septembre de chaque année en M€



### Au cours de ce trimestre, 20 151 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
Ile-de-France	Arcueil, Le Baudran, rue de Stalingrad	242
	Courbevoie, Balzac, place des Vosges	15 217
	Courbevoie, Lafayette, place des Vosges	472
	Montrouge, avenue Pierre Brossolette	278
	Vincennes, rue des Minimes	2 612
Région	Bordeaux, allée de Chartres	280
	Bron, Activillages, rue du 35 <sup>e</sup> régiment d'aviation	1 050

### Sur les vacances antérieures, 8 750 m<sup>2</sup> ont été reloués :

Localisation	Locaux libérés	Surface relouées en m <sup>2</sup>	
Paris	Héron, avenue du Maine	1 227	
	Argenteuil, Euripide, rue Michel Carré	528	
	Créteil, Le Pythagore, rue Olof Palme	457	
	Guyancourt, Pluton, rue Hélène Boucher	140	
	Issy Les Moulineaux, rue Ernest Renan	2 274	
	Ile-de-France	Ivry, Metrosud, boulevard Hippolyte Marquès	940
		Levallois, rue Trézel	287
		Neuilly Plaisance, rue Paul Cézanne	367
		Velizy, Pulma, avenue Morane Saulnier	465
		Villepinte, avenue Georges Clémenceau	445
Région	Vincennes, rue des Minimes	994	
	Bordeaux, allée de Chartres	280	
	Rouen, Le Challenger, rue du Four	346	

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 sont :

- Colombes : remise en état et climatisation du 3<sup>ème</sup> étage
- Issy les Moulineaux – Le Diderot : Remise en état du 4<sup>ème</sup> étage
- Antony : Remise en état et climatisation du 3<sup>ème</sup> étage
- Levallois Trézel : Rénovation du RDC et du 3<sup>ème</sup> étage
- St Genis Laval : Réfection de l'étanchéité
- Courbevoie – Le Lafayette : Rénovation du hall.

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Le 2<sup>ème</sup> étage de la Tour Areva, située à La Défense – 1 place de la coupole, a été acheté le 20 juillet 2017.

Il développe 1 892 m<sup>2</sup> de bureaux et 7 emplacements de stationnement non individualisés. Il est entièrement loué à la société AREVA.

### Arbitrages

Un lot de 384 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble du Palacio à Paris Madeleine a été vendu le 13 septembre 2017.

## 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 septembre 2017**, 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 798 469 260 €.

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 30 novembre prochain, sous la présidence de Monsieur Christian GAZET du CHATELIER.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera en Juin 2018 sur les comptes de l'exercice 2017, 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 09 février 2018, 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](http://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.

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.

## 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 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.