



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

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 04 / 2016

4<sup>ème</sup> Trimestre 2016 - Du 01.10.2016 au 31.12.2016

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01 / 2017

### Edito

Chers Associés,

Le marché de l'investissement en immobilier de bureau en Ile de France, l'un des marchés les plus profonds et liquides en Europe et dans le monde, reste particulièrement attractif compte tenu des taux d'intérêt toujours très bas. Cette situation induit une forte compétition à l'achat d'immeubles de bureau sécurisés, et entraîne la rareté des bonnes opportunités.

Parallèlement le marché locatif demeure sous pression avec un taux de vacance qui reste globalement élevé. Certes, la situation s'améliore de façon très progressive, notamment à Paris intramuros, et nous constatons un nombre de prises à bail légèrement supérieur à celui de l'année passée. Mais l'offre reste abondante en Région Parisienne, ce qui conduit les propriétaires à consentir de sérieux efforts pour fidéliser les bons locataires et à accorder des mesures d'accompagnement pour en trouver de nouveaux. La croissance économique annoncée reste encore trop modeste pour générer de façon substantielle des créations d'emplois dans le secteur tertiaire, celui qui nécessite des bureaux, et améliorer ainsi les conditions du marché locatif.

Conséquence d'une hausse des valeurs et d'une baisse relative des loyers, les rendements sont en recul sur toutes les catégories d'immeubles d'entreprise.

Ces difficultés à l'investissement conjuguées à la pression sur notre marché locatif impactent ainsi notre résultat net par part à la fin de l'année 2016 qui sera de l'ordre de 29 € comparé à 30,71 € à fin 2015, soit une baisse de 5,5 %. Notre niveau de réserves de 27,30 M€ à fin 2016 soit 10,70 € par part nous a permis d'absorber cette baisse du résultat net et donc de maintenir le coupon global 2016 au niveau des années précédentes.

En parallèle, nous faisons face à la libération prévue pour l'été 2017

d'un important immeuble, de près de 15 200 m<sup>2</sup>, situé à La Défense et construit au milieu des années 1980. Acquis en juin 2012 au prix de 80 M€, nous considérons que la rénovation, restructuration et mise aux normes énergétiques de cet immeuble constituent une véritable opportunité, et nous permettront à l'issue des travaux, en mars 2019, de viser un rendement locatif d'environ 6 %.

En conséquence et compte tenu des perspectives 2017 de résultat net par part qui devrait s'établir autour de 27 €, il a été décidé de ramener le coupon 2017 à 30 € par part.

L'année 2017 sera certainement encore une année complexe, notamment sur le plan de l'investissement. Nous devons absolument éviter une croissance dilutive et pénalisante pour nos associés, et nous visons une collecte en harmonie avec nos investissements.

A cet effet, nous vous avons convoqués à une Assemblée Générale Mixte qui se tiendra en première convocation le 20 février 2017 à 10h au Centre de Conférence de l'immeuble Cœur Défense, 110 esplanade du Général de Gaulle à La Défense, afin de vous proposer une modification des règles de fonctionnement de la SCPI destinée à favoriser une meilleure liquidité du marché des parts et une meilleure adéquation entre les flux générés par la collecte et la réalisation des investissements immobiliers.

Nous restons convaincus que notre stratégie qui reste concentrée sur la Région Parisienne, sera payante à terme pour nos porteurs de parts et vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Nous vous souhaitons une très bonne année 2017.

Très cordialement,

Le Directoire.



3, rue de la Galmy - Chessy (77)

## Chiffres Clés

	31/12/2015	31/12/2016
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 539 866 658	1 621 556 658
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	480 422	479 334
Nombre d'immeubles	125	124
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	83,40 %	87,78 %
Taux d'occupation financier retraité <sup>(2)</sup>	90,55 %	90,39 %
ANR (valeur de réalisation en €)	655	666 <sup>(3)</sup>
Dividende (en €)	33,00	33,00
Prix de retrait (en €)	705	752

(1) calculé selon les normes de la profession

(2) hors site en travaux ou reconstruction

(3) valeur estimée au 31/12/2016

## 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 57,2 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 16,1 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 la prime d'émission de 447 € et la 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	73 552
Retraits compensés	21 398
Parts en attente de retrait au 31/12/2016	0

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 : le 18 octobre, le 15 novembre et le 20 décembre 2016.

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

## Distribution des Revenus

Le 4<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 23 janvier 2017, pour un montant de 8,25 € par part.

Après vérification de la situation comptable au 31 décembre 2016 par les Commissaires aux Comptes, il est constitué de :

- 6,92 € de revenu courant,
- 1,33 € de plus-value nette après impôt.

Sur cette distribution, il n'y a eu aucune 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 %.

## 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 2016 (cf sur le site internet [www.hsbc-reim.fr](http://www.hsbc-reim.fr)).



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

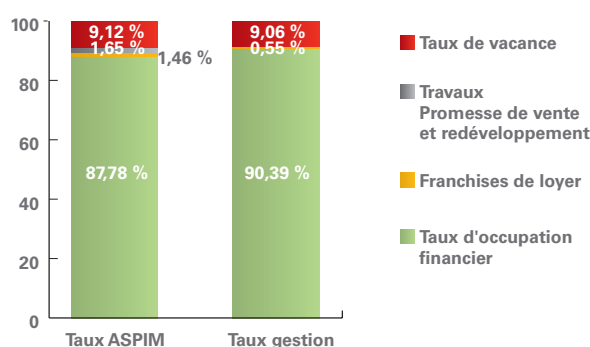
## Situation Locative

• Le taux d'occupation financier des actifs gérés, excluant 3 sites en restructuration, est de 90,39 % en loyers et de 89,88 % en surface au 4<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 traite ni les immeubles sous franchise ni les immeubles dont la vacance a été décidée dans le cadre d'un redéveloppement, ressort au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 à 87,78 % en loyers et 87,52 % en surface.

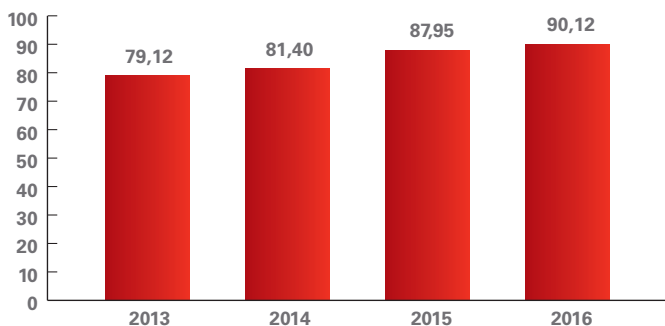
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 4<sup>ème</sup> Trimestre 2016



• Le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 97,64 % au 10/01/2017.

### EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 31 décembre de chaque année en M€



### Au cours de ce trimestre, 3 097 m<sup>2</sup> ont été libérés dont 915 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	Paris, rue du Faubourg Saint Denis	75	820	820
	Issy les Moulineaux, rue du Gouverneur Eboué	92	614	
	La défense, Terrasse Boieldieu	92	1 216	
	Argenteuil, Rue Michel Carré	95	352	
Région	Dijon, avenue Bertin et Broglie	21	95	95

### Sur les vacances antérieures, 6 219 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 Denis	75	820
	Paris, avenue de Clichy	75	461
	Paris, rue de Bercy	75	2 062
	Levallois, avenue Victor Hugo	92	400
	Levallois Perret, rue Trézel	92	152
	Ivry, boulevard Hippolyte Marquès	94	910
	Vélizy Villacoublay, avenue Morane Saulnier	78	1 319
	Région	Dijon, avenue Bertin et Broglie	21

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 sont :

- Courbevoie, 2 place des Vosges : Rénovation de la distribution électrique
- Issy Les Moulineaux, rue du Gouverneur Eboué : Climatisation des locaux
- Rungis, rue du Pont des Halles : Rénovation de l'escalier principal
- Paris Nord II, allée des Erables : Réfection de l'étanchéité toiture terrasse
- Elancourt, avenue Gay Lussac : Rénovation des menuiseries

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Le 5<sup>ème</sup> étage de la Tour Atlantique, située à La Défense – 5 place de la Pyramide, a été acheté le 5 décembre 2016. L'ensemble immobilier développe 985 m<sup>2</sup>, dont 852 m<sup>2</sup> de bureaux au 5<sup>ème</sup> étage et 134 m<sup>2</sup> d'archives au 5<sup>ème</sup> sous-sol. L'étage, actuellement vacant, fait l'objet de gros travaux de rénovation qui seront terminés le 31 mars 2017.

### Courbevoie, rue Paul Bert

Nos réunions avec la Commune se poursuivent et nous continuons à défendre les intérêts de la SCPI Elysées Pierre afin de valoriser au mieux cet actif. La Commune a décidé d'engager une modification du PLU pour améliorer et préciser les règles d'urbanisme afin d'améliorer le projet pour une meilleure insertion dans le site.

### Arbitrages

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

- Nantes - Tardieu (44) : 2 952 m<sup>2</sup> ont été cédés au prix de 4,1 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 31 décembre 2016, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 774 648 760 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
774 648 760 €	2 539 832	12 513

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 11 janvier 2017. Il a été décidé de vous proposer une modification des règles de fonctionnement de la SCPI destinées à favoriser une meilleure liquidité du marché des parts et une meilleure adéquation entre les flux générés par la collecte et la réalisation des investissements immobiliers. A cet effet, vous serez convoqués prochainement à une Assemblée Générale Mixte qui aura lieu le lundi 20 février à 10h au centre de conférence de l'immeuble Cœur Défense à la Défense.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 29 mars prochain. L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016 aura lieu le 14 juin 2017 à 9 heures, dans les locaux d'HSBC France – 109, avenue des Champs Elysées – PARIS 8<sup>ème</sup> – salle Benjamin Rossier.

## Informations

www.hsbc-reim.fr

### Pour toute information commerciale :

Directeur Commercial : 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 :

Olivier CHAUVEL - Tél. : 01 40 70 72 53  
Luisa DE BARROS - Tél. : 01 41 02 42 17  
Jessica GEOFFROY CERÉYON - Tél. : 01 58 13 14 12  
Christian RATOANINA - Tél. : 01 41 02 41 08  
Fax de la Société de Gestion : 01 40 70 32 41

## 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 satisfaisante 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.

**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 approuvé 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.