



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

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 04 / 2015

4<sup>ème</sup> Trimestre 2015 - Du 01.10.2015 au 31.12.2015

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01 / 2016

### Edito

Chers Associés,

En décembre 2015, les 2 cabinets d'expertise immobilière indépendants d'Elysées Pierre (Crédit Foncier Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation France) ont estimé que le patrimoine de votre SCPI s'est à nouveau apprécié de 6,81 % (hors acquisitions et arbitrages) sur le second semestre.

En augmentant en janvier 2016 la valeur de la part de la SCPI de 750 à 800 €, HSBC REIM a souhaité ajuster la valeur de la part à celle du portefeuille immobilier d'Elysées Pierre.

Deux explications à l'appréciation de la valeur de votre SCPI :

d'une part le marché immobilier d'entreprise francilien, particulièrement profond et liquide, reste très attractif pour les investisseurs : Il constitue une classe d'actifs offrant des rendements pérennes et satisfaisants, lorsque l'OAT 10 ans offre moins de 1 % au 31/12/2015, et que les marchés boursiers sont sujets à une volatilité significative et des performances pour le moins contrastées,

d'autre part, notre capacité à créer de la valeur grâce à nos critères d'exigence lorsque nous faisons l'acquisition de nouveaux immeubles très bien situés, à proximité immédiate des transports en commun, de construction récente et de grande qualité, d'une gestion quotidienne aisée, et surtout répondant au besoin d'efficacité des entreprises.

Nos récentes acquisitions illustrent parfaitement notre stratégie d'investissement claire et génératrice de profits qui cible toujours le bureau haut de gamme en Ile de France, région

classée dans le Top 3 mondial en termes d'investissements internationaux juste après Londres et Shanghai (source KPMG mars 2015). En 2015, nous avons ainsi acquis 3 immeubles de bureau, situés à Arcueil (94), Levallois (92) sous restructuration et Poissy (78) pour 95 millions d'euros « actes en mains ». Leur taux moyen de rendement est de 6,9 %.

Sur le plan locatif, la croissance du PIB en France qui s'est établie à 1,1 % en 2015 (source INSEE), en deçà des attentes, n'a pas suffi à relancer l'emploi tertiaire et par conséquent la demande locative. Cependant, le dynamisme de nos équipes de gestion nous permet d'afficher un Taux d'Occupation Financier de 90,55 % à fin décembre 2015.

En ce début 2016, nous considérons que votre SCPI détient les atouts pour poursuivre son développement, mais il convient de rester encore patient. Nous savons que les loyers resteront sous pression et que les entreprises ne reprendront leurs investissements que lorsque la croissance du PIB dépassera les 1,6 %. Les prévisions de l'INSEE pour 2016 à 1,6 % sont à ce titre encourageantes.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une très bonne année 2016.

Très cordialement,

Le Directoire



34, avenue Franklin Roosevelt - Suresnes (92)

## Chiffres Clés

	31/12/2014	31/12/2015
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 319 506 891	1 539 866 658
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	454 538	480 422
Nombre d'immeubles	125	125
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	88,87 %	83,40 %
Taux d'occupation financier retraité <sup>(2)</sup>	89,62 %	90,55 %
ANR (valeur de réalisation en €)	603	655,30 <sup>(3)</sup>
Dividende (en €)	33,00	33,00
Prix de retrait (en €)	611	705

(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 31/12/2015

## 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 32 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 9,4 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	42 985
Retraits compensés	13 387
Parts en attente de retrait au 31/12/2015	0

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 : le 20 octobre, le 17 novembre et le 15 décembre 2015.

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

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 décembre 2015 par les Commissaires aux Comptes, le 4<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 21 janvier 2016, pour un montant de 8,25 € par part.

Il est constitué de :

- 7,60 € de revenu courant,
- 0,65 € de plus-value nette après impôt.

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<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)).



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

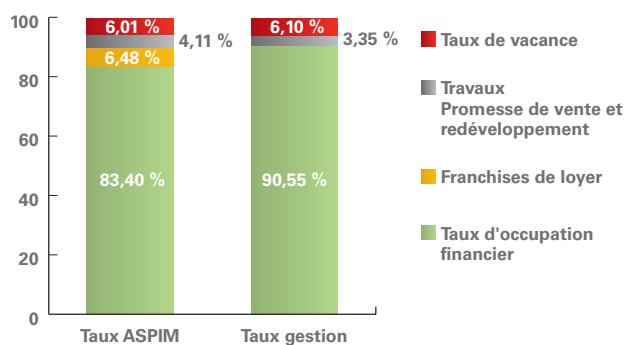
## Situation Locative

• 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 90,55 % en loyers et de 89,41 % en surface au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 à 83,40 % en loyers et 87,96 % en surface.

Cet écart de méthode sur le taux d'occupation financier s'explique essentiellement par une franchise de loyer concernant un immeuble acquis fin décembre 2014, se terminant fin 2015.

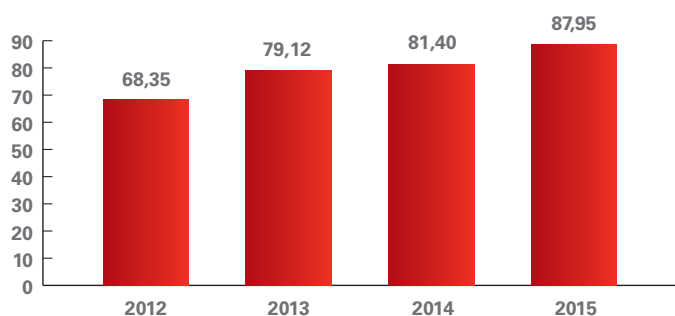
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 4<sup>ème</sup> Trimestre 2015



• Au 25 janvier 2016, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 s'élève à 97,49 %.

### EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 31 décembre de chaque année en M€



### Au cours de ce trimestre, 3 322 m<sup>2</sup> ont été libérés dont 1 595 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	Levallois Perret, rue Victor Hugo	92	1 104	
	Kremlin Bicêtre	94	1 595	1 595
	Rungis	94	92	
Régions	Rouen	76	196	
	Schiltigheim	67	335	

### Sur les vacances antérieures, 1 703 m<sup>2</sup> ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
Paris Ile-de-France	Boulogne, rue de Sèvres	92	132
	Rungis	94	262
	Ivry	94	976
	Neuilly Plaisance	93	333

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

• Un immeuble de bureaux indépendant « Pôle Tertiaire 2 » situé au 1/3, boulevard de l'Europe à Poissy (78) a été acquis le 15 octobre 2015 pour un montant de 41,5 millions d'euros hors droits. L'ensemble immobilier développe une surface globale de 15 971 m<sup>2</sup> dont un RIE et 340 parkings en sous-sol.

### Arbitrages

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

### Courbevoie, rue Paul Bert

La Commune de Courbevoie a engagé une mise en compatibilité de son PLU pour rendre possible la réalisation du projet d'aménagement du Quartier Delage. L'enquête publique s'est tenue du 30 septembre au 27 novembre 2015. Cette opération vise à requalifier cet ancien site industriel lié à l'histoire automobile en un éco-quartier à vocation mixte bureaux/logements/commerces.

Le principal foncier (11 153 m<sup>2</sup>) de ce projet appartient à la SCPI Ellysées Pierre.

Nous avons fait valoir nos observations lors de l'enquête publique pour optimiser l'opération et la valorisation du foncier. La prochaine étape sera le rapport du commissaire-enquêteur et l'approbation du PLU par le Conseil municipal dans les prochains mois.

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 sont :

- Paris, rue du Faubourg Saint Martin : démarrage des travaux de ravalement des façades
- Rueil Malmaison : remise en état du 4<sup>ème</sup> étage
- Vélizy Villacoublay, rue Grange Dame Rose : démarrage des travaux de climatisation
- Neuilly Plaisance : rénovation et climatisation du 2<sup>ème</sup> étage (bâtiment 4)
- Bordeaux - Chartres : réfection du cuvelage des sous-sols

## 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 2015**, 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 733 196 210 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
733 196 210 €	2 403 922	12 163

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 24 Mars prochain, sous la présidence de Monsieur Christian GAZET du CHATELIER.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015 aura lieu le 9 Juin 2016 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](http://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 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 (autorisation 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 - La Défense 9 - 92800 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 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 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 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](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 180 € TTC. Ils doivent être acquittés préalablement au transfert des parts de la SCPI.