



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

Elysées Pierre

Bulletin d'informations n° 01 / 2017

1^{er} Trimestre 2017 - Du 01.01.2017 au 31.03.2017

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 02 / 2017

Edito

Chers Associés,

A la suite de l'Assemblée Générale Mixte qui s'est tenue le 06 mars 2017, 3 mesures modifiant les règles de fonctionnement de la SCPI Elysées Pierre ont été mises en œuvre.

- L'augmentation d'un trimestre du délai d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées permet d'améliorer l'adéquation entre les flux générés par la collecte et la réalisation d'investissements immobiliers compte tenu de l'allongement du délai d'investissement. Les parts nouvelles portent jouissance le premier jour du troisième trimestre qui suit le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription. La première distribution de revenus intervient à l'issue du trimestre d'acquisition du droit à jouissance. Par exemple, les parts souscrites entre le 1^{er} avril 2017 et le 30 juin 2017 porteront jouissance le 1^{er} janvier 2018, avec une première distribution de revenus à l'issue du trimestre d'acquisition du droit à jouissance, soit autour du 20 avril 2018.

- L'élargissement de la période de compensation à trois trimestres vise à favoriser une meilleure liquidité et fluidité des parts. Tout retrait s'opère par compensation avec des souscriptions. Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Il peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, suffisamment de fonds disponibles, issus des souscriptions de parts au cours du trimestre en cours et des deux trimestres précédents. Cette période de trois trimestres constitue la période de compensation des parts. Les parts remboursées sont annulées et le remboursement est effectué sur la base d'un prix de la part dit « prix de retrait » tel qu'indiqué dans la Note d'information visée par l'AMF et sur le bulletin de retrait.

- La troisième mesure concerne les frais de traitement des dossiers de mutation. La Société de Gestion perçoit un forfait par dossier pour le traitement administratif des dossiers de mutation en ce compris les successions et donations ; ce forfait est fixé par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire et il est à leur charge quel que soit le nombre de parts concerné. Le forfait est de 200 € hors taxe par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire pour le traitement administratif des dossiers de mutation à titre gratuit ou onéreux conformément à la quatrième résolution votée par l'Assemblée Générale du 6 mars 2017.

Ces évolutions décidées par l'Assemblée Générale Mixte, visées par l'Autorité des Marchés Financiers, ont nécessité la mise à jour des bulletins de souscription et de retrait, des Statuts et de la Notice d'information. C'est la raison pour laquelle HSBC REIM a suspendu le marché des parts à compter du samedi 1^{er} avril et jusqu'au 23 avril inclus. Le marché des parts a réouvert comme prévu lundi 24 avril 2017 avec ces nouvelles règles de fonctionnement.

Au sein du marché très concurrentiel des SCPI, Elysées Pierre vient d'être récompensée en avril 2017 par la presse financière spécialisée, ce pour la quatrième année consécutive.

Victoires de la Pierre Papier 2017 / Gestion de Fortune : Meilleure performance globale sur 15 ans catégorie SCPI à capital variable : +11,70%

Victoires de la Pierre Papier 2017 / Gestion de Fortune : Meilleur Service aux Associés.

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI se tiendra le 14 juin prochain, à 9 heures, à Paris, au 109, avenue des Champs Elysées. Nous aurons le plaisir de vous détailler les résultats et les perspectives de votre SCPI. Vous allez recevoir très prochainement la convocation ainsi que l'ensemble des documents d'information nécessaires à la tenue de cette assemblée.

Nous vous rappelons qu'à partir du site internet www.hsbc.fr pour les associés dont les revenus d'Elysées Pierre sont versés sur un compte bancaire HSBC, ou www.hsbc-reim.fr pour les associés « hors groupe HSBC », vous pouvez consulter l'ensemble des éléments de votre portefeuille de SCPI et visualiser votre attestation fiscale qui vous a été adressée par courrier mi-avril. Si vous ne disposez pas de vos codes d'accès, ou en cas de problème de connexion, n'hésitez pas à solliciter vos interlocuteurs habituels.

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	31/03/2017
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 621 556 658	1 621 556 658
Surface totale (en m ²)	479 334	479 334
Nombre d'immeubles	124	124
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	87,78 %	86,81 %
Taux d'occupation financier retraité ⁽²⁾	90,39 %	90,76 %
ANR (valeur de réalisation en €)	666	666 ⁽³⁾
Dividende (en €)	33,00	7,50 ⁽⁴⁾
Prix de retrait (en €)	752	752
Capital social (en €)	774 648 760	790 744 525
Nombre de parts	2 539 832	2 592 605
Nombre d'associés	12 513	12 590

(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 31/12/2016

(4) au 1^{er} trimestre 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.

Le marché des parts a été suspendu du 1^{er} avril au 23 avril 2017 inclus. Il a réouvert le 24 avril comme prévu.

Souscriptions / Retraits

La collecte du trimestre de 47,4 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 5,3 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, taxes incluses, s'élève à 752 €.

A compter du 24 avril 2017, 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	59 848
Retraits compensés	7 075
Parts en attente de retrait au 31/03/2017	0

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 1^{er} trimestre 2017 : le 17 janvier, le 21 février et le 21 mars 2017.

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

Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 mars 2017 par les Commissaires aux Comptes, le 1^{er} versement trimestriel a été mis en paiement le 21 avril 2017, pour un montant de 7,50 € par part.

Il est constitué de :

- 6,80 € de revenu courant,
- 0,70 € 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^{er} 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^{er} janvier 2015 (cf le site internet www.hsbc-reim.fr).



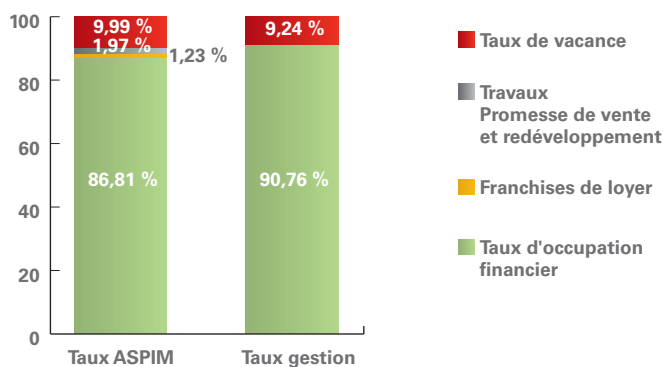
3, rue de Galmy - Chessy (77)

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 de l'immobilisation de deux autres sites est de 90,76 % en loyers et de 89,62 % en surface au 1^{er} trimestre 2017. 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 1^{er} trimestre 2017 à 86,81 % en loyers et 87,25 % en surface.

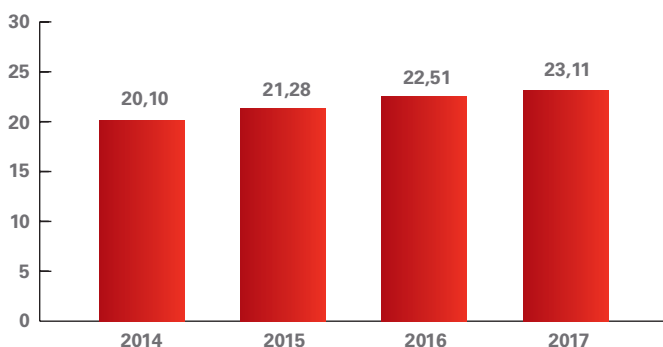
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 1^{er} Trimestre 2017



• Au 24 avril 2017, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 1^{er} trimestre 2017 s'élève à 95,89 %.

EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 31 mars de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, 10 540 m² ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
Paris Ile-de-France	Colombes, Route des Mantes	1 441
	Courbevoie, Place des Vosges	872
	Levallois, Rue Trezel	287
	Montrouge, Avenue Brossolette	144
	Neuilly Plaisance, Rue Cézanne	367
	Villepinte, Avenue Clemenceau	445
	Argenteuil, Rue Michel Carré	739
	Chessy, Rue de Galmy	470
	Velizy, Avenue de l'Europe	5 431
Région	Schiltighiem, Rue Jean Monnet	344

Sur les vacances antérieures, 9 456 m² ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Surface relouées en m ²
Paris Ile-de-France	Courbevoie Place des Vosges	1 465
	Neuilly Plaisance Rue Cézanne	480
	Neuilly Plaisance Rue Cézanne	437
	Velizy E IV Avenue de l'Europe	1 120
	Velizy Avenue de l'Europe	5 431
	Velizy Pulma Avenue Morane Saulnier	322
Région	La Chapelle St Mesmin Les portes de Micy	201

A noter que le site de l'avenue de l'Europe a fait l'objet d'un changement de locataire.

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1^{er} trimestre 2017 sont :

- Paris, Le Brochant (75) : modernisation des ascenseurs
- Nanterre, Le Clémenceau (92) : amélioration du système de climatisation
- Argenteuil (95) : réfection de l'étanchéité
- Marseille, Leca (13) : mise en conformité incendie
- Toulouse Futuropolis (31) : réfection de l'étanchéité de la toiture.

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 maximum est fixé à 854 000 000 €, ce qui représente 2 800 000 parts de 305 € chacune.

Au 31 mars 2017, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 790 744 525 €.

Vie Sociale

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 – salle Benjamin ROSSIER.

Le Conseil de Surveillance se réunira à l'issue de l'Assemblée Générale.

Informations

www.hsbc-reim.fr

Pour toute information commerciale :

Directeur Commercial : Jean-François CROSET - Tél. : 01 58 13 81 32

Eloïsa 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^{er} 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^{ème} mardi de chaque mois à 11 heures.

Si le 3^{ème} 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 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^{er} 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 en ce compris les successions et donations, les frais perçus par la Société de Gestion sont d'un montant forfaitaire de 240 € TTC par ayant droit ou bénéficiaire.

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.