



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

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 04 / 2017

4<sup>ème</sup> Trimestre 2017 - Du 01.10.2017 au 31.12.2017

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01 / 2018

### Edito

Chers Associés,

L'année 2017 s'est inscrite 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 relativement stable autour de 0,80 %, des conditions de financement toujours très attractives, une reprise de la croissance économique qui se confirme à 1,8 % sur fond de reprise progressive de l'inflation à 1,2 % (sources Insee, BDF et HSBC).

Le consensus des analyses économiques pour 2018 et 2019 se montre confiant dans la pérennité de cette dynamique de croissance qui devrait soutenir la demande de surfaces de bureaux et permettre la progression des loyers. A moyen terme, le Brexit, les Jeux Olympiques de 2024 et surtout le Grand Paris Express fort de la construction de 60 gares et 200 km de voies ferrées supplémentaires, constitueront autant d'atouts pour l'immobilier d'entreprise en Ile de France.

S'agissant d'Elysées Pierre, la légère croissance des valeurs locatives se précise, et nous constatons une relocation plus rapide des immeubles vacants. Ainsi, sur l'année 2017, notre SCPI affiche un bilan locatif positif, hors Balzac actuellement en restructuration, avec 26 127 m<sup>2</sup> qui ont été libérés et 28 851 m<sup>2</sup> qui ont trouvé preneurs.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation de gestion locative de votre SCPI hors sites de Courbevoie en cours de redéveloppement est stable à 89,65 %. Le taux d'occupation financier calculé selon les normes de la profession et compte tenu de la libération prévue et anticipée du Balzac (La Défense/ Courbevoie) depuis le 1<sup>er</sup> juillet s'établit en légère hausse à 81,97 %. La restructuration du Balzac, immeuble de 15 200 m<sup>2</sup>, s'inscrit sans aucun doute dans une optique de création de valeur à l'issue des travaux et dès sa commercialisation prévue courant 2019.

Sur le plan de l'investissement, nous avons acquis le 11 octobre 2017 le septième étage de la Tour Atlantique située sur le parvis de La Défense. L'ensemble immobilier représente une surface locative de 851 m<sup>2</sup>. Cette nouvelle acquisition sera commercialisée dès la fin des travaux en cours, à priori au premier trimestre 2018 et le rendement de cette nouvelle acquisition

est estimé à 5,80 %. Pour rappel, nous sommes déjà propriétaires du cinquième étage de la Tour. Nous travaillons actuellement sur plusieurs dossiers d'investissement tous situés en première et deuxième couronnes parisiennes, dont les acquisitions devraient se concrétiser prochainement.

Concernant les actifs immobiliers possédés par Elysées Pierre dans le quartier « village Delage » de Courbevoie, la cession est en cours de réalisation avec la signature d'une promesse de vente en décembre 2017 et une cession effective qui est programmée en mars 2018 et qui devrait générer une plus-value venant accroître le niveau de nos réserves distribuables.

Dans ces conditions, le coupon prévisionnel 2017 de 30 € par part est maintenu et devrait rester stable en 2018.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) tout en conservant les mêmes seuils et barème. Issu de la loi de finances 2018, l'IFI ne concerne désormais que les foyers fiscaux dont le patrimoine immobilier non affecté à l'activité professionnelle est supérieur à 1,3 million d'euros, parts d'immobilier en pierre-papier incluses.

A ce titre, les modalités déclaratives de la valeur IFI au 1<sup>er</sup> janvier 2018 vous seront communiquées dans l'attestation fiscale que nous vous adresserons début avril 2018. Enfin, le taux de la CSG a été majoré de 1,7 point, portant ainsi les prélèvements sociaux à 17,2 %.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une très bonne année 2018.

Très cordialement,

Le Directoire.

HSBC 



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

## Chiffres Clés

	31/12/2016	31/12/2017
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 621 556 658	1 678 638 431
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	479 334	481 540
Nombre d'immeubles	124	123
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	87,78 %	81,97%
Taux d'occupation de gestion locative <sup>(2)</sup>	90,39 %	89,65 %
ANR (valeur de réalisation en €)	666	675 <sup>(3)</sup>
Dividende (en €)	33,00	30,00 <sup>(4)</sup>
Prix de retrait (en €)	752	752
Capital social (en €)	774 648 760	792 077 070
Nombre de parts	2 539 832	2 596 974
Nombre d'associés	12 513	12 648

(1) calculé selon les normes de la profession

(2) hors site en restructuration ou sous promesse de vente

(3) valeur au 31/12/2017

(4) cumul au 31/12/2017

## 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 17,0 millions d'euros (frais inclus). Les demandes de retraits sont de 31,5 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 4 <sup>ème</sup> trimestre	Sur les 3 derniers trimestres
Souscriptions brutes	20 943	64 497
Retraits compensés	41 901	60 128
Parts en attente de retrait au 31/12/2017	0	0

## Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 : le 17 octobre, le 21 novembre et le 19 décembre 2017.

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

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 décembre 2017 par les Commissaires aux Comptes, le 4<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 23 janvier 2018, pour un montant de 7,50 € par part.

Il est constitué de :

- 6,60 € de revenu courant,
- 0,90 € de plus-value nette après impôt 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.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (LF 2018 et LFSS 2018), les revenus financiers de la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %.

Le contribuable a la possibilité d'opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale pour l'ensemble des revenus financiers perçus et plus-values réalisées par le foyer fiscal (intérêts, dividendes, plus-values, produits d'assurance-vie en cas de rachat...).

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.



3, rue de Galmy - Chessy (77)

### • 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. En revanche, le contribuable sera soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

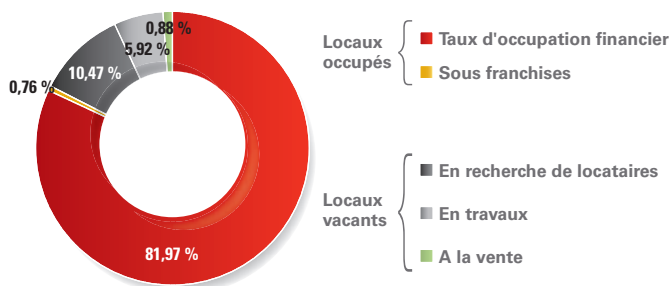
### Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession\*, s'élève au 4<sup>ème</sup> trimestre à 81,97 % en loyers et à 84,58 % en surface au 31/12/2017.

En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise, en excluant le site de Courbevoie sous promesse de vente et le site du Balzac situé à La Défense qui fait l'objet d'une restructuration lourde, ce taux passe à 89,65 % en loyers et 89,13 % en surface au 31/12/2017.

\* ASPIM

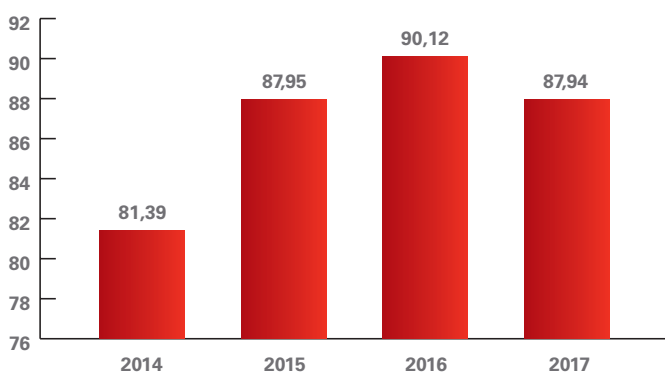
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 4<sup>ème</sup> Trimestre 2017



• Le taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 97,52 % au 22/01/2018.

### EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 31 décembre de chaque année en M€



### Au cours de ce trimestre, 1 763 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
Ile-de-France	Boulogne Billancourt, rue de Sèvres	132
	Neuilly Plaisance, rue Paul Cézanne	420
	Rungis, rue du Pont des Halles	112
	Villepinte, avenue Georges Clemenceau	890
	Vincennes, rue de Fontenay	209

### Sur les vacances antérieures, 4 051 m<sup>2</sup> ont été reloués :

Localisation	Locaux libérés	Surface relouées en m <sup>2</sup>
Ile-de-France	Issy Les Moulineaux, rue du Gouverneur Eboué	614
	Le Pecq, route de Sartrouville	820
	Levallois, rue Trézel	15
	Montrouge, avenue Pierre Brossolette	422
	Vélizy, Pulma, avenue Morane Saulnier	465
Région	Vincennes, rue des Minimes	1 250
	La Chapelle Saint Mesmin, ZA Les Portes de Micy	211
	Rouen, Le Challenger, rue du Four	254

### Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 sont :

- Toulouse Labège : réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse
- Vincennes : remise en état des niveaux 1 et 2
- Tour Franklin : remise en état du niveau 22
- Montrouge : rénovation du hall
- Vélizy Energy IV : rénovation et climatisation du R+3
- Paris – Brochant : modernisation des ascenseurs
- Ivry – Métrosud : rénovation du R+3

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Le 7<sup>ème</sup> étage de la Tour Atlantique, situé à La Défense - 81 avenue du Général de Gaulle, a été acheté le 10 octobre 2017.

L'ensemble immobilier développe 901 m<sup>2</sup>, dont 851 m<sup>2</sup> de bureaux au 7<sup>ème</sup> étage et 50 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 28 février 2018.

### Arbitrages

Un lot de copropriété de 154 m<sup>2</sup> situé à Rosny a été vendu le 15 décembre 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 31 décembre 2017, 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 792 077 070 €.

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 5 avril prochain, sous la présidence de Monsieur Christian GAZET du CHATELIER.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017 aura lieu le 15 juin 2018 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 :

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.

Des documents complémentaires seront nécessaires au traitement des dossiers des clients ayant leur compte de versement des revenus de la SCPI dans un établissement financier autre que HSBC.

## 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.

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.