



1, rue Galmy - Chessy (77)

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 01 / 2014

1<sup>er</sup> Trimestre 2014 - Du 01.01.2014 au 31.03.2014

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 02 / 2014

### Edito

Chers Associés,

Elysées Pierre a clôturé l'année 2013 avec, une fois encore, des performances tout à fait satisfaisantes lui permettant de maintenir son dividende à 33 € tout en préservant les réserves distribuables à 14 € par part.

Les résultats et la stratégie de gestion de votre SCPI ont ainsi été primés par le magazine Mieux Vivre Votre Argent, la classant 1<sup>ère</sup> de sa catégorie pour ses performances et sa régularité depuis la crise.

Cette régularité est le fruit de la qualité des investissements réalisés ces dernières années. C'est également le résultat de travail au jour le jour de l'équipe de gestion pour rechercher des locataires sur les surfaces vacantes, réaliser les travaux nécessaires au maintien de l'attractivité de nos immeubles et entretenir avec nos locataires des contacts réguliers pour pérenniser leur occupation et les fidéliser.

Ces résultats doivent être également appréciés au vu d'un cycle économique défavorable qui s'est traduit par une baisse généralisée des taux d'occupation et une pression continue sur les loyers.

Bien entendu, beaucoup reste à faire et nous poursuivons nos efforts malgré les forts contre-courants.

Néanmoins nous restons très confiants car les locaux vacants de votre SCPI sont de qualité et nous ne doutons pas que la reprise économique attendue sera très favorable aux résultats futurs d'Elysées Pierre.

Vous allez être convoqués en Assemblée Générale le 5 juin prochain et nous serions heureux de vous présenter plus en détail les résultats et les perspectives de votre SCPI.

En cas d'impossibilité de vous rendre à l'Assemblée Générale qui se tiendra à Paris, au 109, avenue des Champs Elysées, il est important de retourner votre vote par correspondance afin que nous puissions obtenir le quorum et éviter une deuxième convocation de l'ensemble des Associés d'Elysées Pierre.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,

Le Directoire

HSBC 



34, avenue Franklin Roosevelt - Suresnes (92)

## Chiffres Clés

	31/12/2013	31/03/2014
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 126 289 995	1 126 289 995
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	402 328	402 328
Nombre d'immeubles	125	125
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	91,31 %	90,30 %
Taux d'occupation financier retraité <sup>(2)</sup>	92,12 %	91,21 %
ANR (valeur de réalisation en €)	574	574 <sup>(3)</sup>
Dividende (en €)	33,00	8,25 <sup>(4)</sup>
Prix de retrait (en €)	611	611

(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 31/12/2013

(4) au 1<sup>er</sup> trimestre 2014

## 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 44,4 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 5,4 millions d'euros.

Le prix de retrait, fixé à 611 € la part, reste en vigueur pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2014.

Nous vous rappelons que les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions du trimestre.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	69 794
Retraits compensés	8 783
Parts en attente de retrait au 31/03/2014	0

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 : le 21 janvier, le 18 février et le 18 mars 2014.

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

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 mars 2014 par les Commissaires aux Comptes, le 1<sup>er</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 23 avril 2014, pour un montant de 8,25 € par part.

## Fiscalité

Les attestations fiscales au titre des revenus ou plus-values de cessions d'immeubles de l'exercice 2013 ont été adressées aux associés d'ELYSEES PIERRE mi-avril 2014.

La date limite de déclaration des revenus est le 20 mai pour les déclarations papier et comprise entre le 27 mai et le 10 juin, en fonction du département de résidence, pour les déclarations en ligne sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

### • 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-values de cessions immobilières

L'abattement exceptionnel de 25 % applicable aux plus-values nettes et aux prélèvements sociaux après abattements pour durée de détention, du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014 (BOI-RFPI-SPI-20 n°1), ne s'applique pas aux cessions de parts de SCPI.



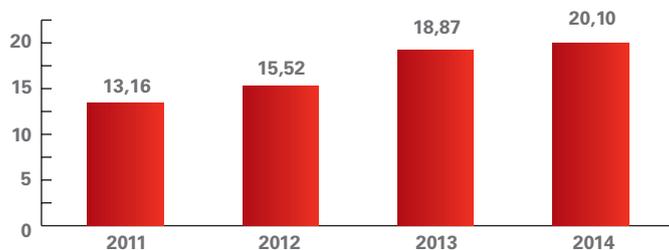
11, avenue Morane Saulnier - Vélizy (78)

## 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 futur de bureaux nécessitant la modification du plan local d'urbanisme, est de 91,21 % en loyers et de 90,05 % en surface.
- Le taux d'occupation financier moyen, calculé selon les normes de la profession qui ne retraitent pas les locaux immobilisés pour travaux ou restructuration, ressort au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 à 90,30 % en loyers et 88,52 % en surface.
- Au 22 avril 2014, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 1<sup>er</sup> trimestre s'élève à 96,81 %. Sur le solde non réglé à ce jour, 2 % concernent des facturations intervenues en fin de trimestre (taxes sur les bureaux).

## EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 31 mars de chaque année en M€



**Au cours de ce trimestre, 5 006 m<sup>2</sup> ont été libérés dont 119 m<sup>2</sup> reloués :**

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
Ile de France	Paris Saint-Martin	75	634	
	Montigny Campus	78	217	
	Levallois-Perret Trézel	92	180	
	Issy-les-Moulineaux	92	2 274	
	Montrouge	92	162	
	Noisy-le-Grand	93	119	119
	Rosny-sous-Bois	93	270	
	Villepinte	93	445	
	Créteil	94	281	
	Régions	Compiègne	60	236
	Schiltigheim	63	188	

## Sur les vacances antérieures, 3 351 m<sup>2</sup> ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
Ile de France	Paris 20 <sup>e</sup> , rue de la Justice	75	243
	Nanterre Clemenceau	92	429
	Montrouge	92	144
	Voisins-le-Bretonneux	78	2197
	Antony	92	338

- Par ailleurs, 7 193 m<sup>2</sup> ont été reloués avec prise d'effet au 01/04/2014, dont l'immeuble de Levallois place Jean Zay de 2 494 m<sup>2</sup> à un locataire unique.

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 sont :

- Gonesse : rénovation et climatisation du bâtiment H
- Ivry Métrosud : rénovation du hall
- Argenteuil : rénovation des locaux du 2<sup>ème</sup> étage
- Vigneux-sur-Seine : réfection de l'étanchéité de la toiture - terrasse
- Paris - avenue Bosquet : rénovation et mise en conformité des ascenseurs

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du trimestre écoulé.

### Arbitrages

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

## Evolution du Capital Social

Le capital maximum est fixé à 701 500 000 €, ce qui représente 2 300 000 parts de 305 € chacune.

Au 31 mars 2014, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 641 429 945 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
641 429 945 €	2 103 049	11 602

## Vie Sociale

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013, aura lieu le 5 juin 2014 à 15 heures 30, dans les locaux d'HSBC France – 109, avenue des Champs Elysées – salle Benjamin ROSSIER.

Cette Assemblée prendra la forme d'une Assemblée Mixte Ordinaire et Extraordinaire.

## Informations

[www.hsbc-reim.fr](http://www.hsbc-reim.fr)

Pour toute information commerciale :

**Evelyn CESARI** - tél. : 01 40 70 39 44

Assistante :

**Elloisa 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

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. 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 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 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 être utilisées pour les besoins de la gestion de ces opérations, de détection et d'évaluation du risque, de lutte contre la fraude et le blanchiment d'argent 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 concernées 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.

## 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 611 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1er 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, hors la vue de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre les intéressés. 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 1er 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 180 € TTC.

Ils doivent être acquittés préalablement au transfert des parts de la SCPI.