



1, rue Galmy - Chessy (77)

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 02 / 2014

2<sup>ème</sup> Trimestre 2014 - Du 01.04.2014 au 30.06.2014

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 03 / 2014

### Edito

Chers Associés,

Dans le contexte économique actuel, Elysées Pierre est affectée par la faiblesse de la demande locative des entreprises et des administrations. Cette conjoncture pèse sur les loyers et sur le taux d'occupation et aura pour conséquence une baisse du résultat courant d'Elysées Pierre en 2014.

Malgré les efforts de commercialisation déployés par les équipes d'HSBC REIM (16 000 m<sup>2</sup> ont été reloués depuis le début de l'année à comparer à 12 000 m<sup>2</sup> à la même époque en 2013), l'année 2014 sera donc marquée par un recul des résultats en raison de la libération d'immeubles importants sur le deuxième semestre.

Parmi les sites libérés, la plupart se situent sur des emplacements de qualité dans Paris ou en proche banlieue. A terme ces surfaces seront louées, même si les délais de relocation sont beaucoup plus longs que dans les années passées.

Nous vous rappelons que votre SCPI dispose de réserves distribuables importantes (environ 14 € par part) permettant le maintien du coupon à 33 €.

Ainsi les performances de votre SCPI demeurent solides et le redémarrage économique conduira, à terme, à une reprise significative de la croissance des résultats de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,

Le Directoire

HSBC 



34, avenue Franklin Roosevelt - Suresnes (92)

## Chiffres Clés

	31/12/2013	30/06/2014
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 126 289 995	1 153 266 259
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	402 328	412 674
Nombre d'immeubles	125	126
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	91,31 %	90,97 %
Taux d'occupation financier retraité <sup>(2)</sup>	92,12 %	91,80 %
ANR (valeur de réalisation en €)	574	574 <sup>(3)</sup>
Dividende (en €)	33,00	16,50 <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) cumul au 30/06/2014

## 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 35,9 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 12,7 millions d'euros.

Le prix de retrait, fixé à 611 € la part, reste en vigueur pour le 3<sup>ème</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	56 082
Retraits compensés	20 725
Parts en attente de retrait au 30/06/2014	0

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : le 15 avril, le 20 mai et le 17 juin 2014.

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

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 30 juin 2014 par les Commissaires aux Comptes, le 2<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 21 juillet 2014, pour un montant de 8,25 € par part.

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 0,03 €.

## 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-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.



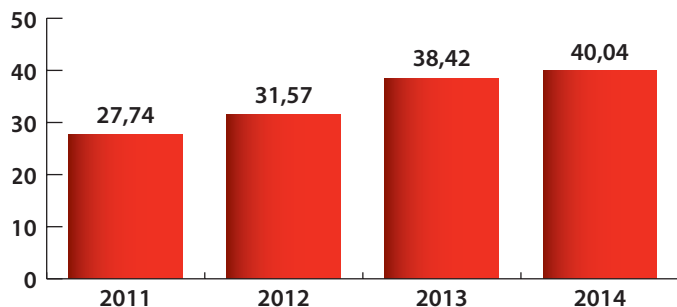
11, avenue Morane Saulnier - Vélizy (78)

## 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 91,80 % en loyers et de 90,88 % 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 à 90,97 % en loyers et 89,59 % en surface.
- Au 23 juillet 2014, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 98,32 %.

## EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 30 juin de chaque année en M€



**Au cours de ce trimestre, 8 856 m<sup>2</sup> ont été libérés dont 6 741 m<sup>2</sup> reloués :**

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
Paris Île de France	Paris 5 <sup>ème</sup> , rue Lhomond	75	155	
	Paris 7 <sup>ème</sup> , avenue Bosquet	75	2 606	2 606
	Paris 8 <sup>ème</sup> , place de la Madeleine	75	1 306	
	Montrouge	92	116	
	Le Pecq	78	215	
	Saint-Aubin	91	183	
	Neuilly-Plaisance	93	310	170
	Rosny-sous-Bois	93	3 965	3 965

## Sur les vacances antérieures, 5 707 m<sup>2</sup> ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
Île de France	Rueil-Malmaison	92	283
	Levallois, place Jean Zay	92	2 494
	Levallois-Perret, rue Trézel	92	180
	Rungis	94	414
	Villepinte	95	2 065
Régions	Toulouse Futuropolis	31	271

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 sont :

- Chessy "Le Sirius" : nettoyage de la façade
- Gonesse : rénovation du bâtiment I
- Voisins-le-Bretonneux : remise en état des locaux

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

- Un ensemble immobilier, situé au 1, rue du Petit Clamart à Vélizy (78) a été acquis le 17 juin 2014 pour un montant de 27 millions d'euros hors droits. Il développe une surface globale de 10335 m<sup>2</sup>, comprend 438 emplacements de parkings et un RIE.

### Arbitrages

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

## Evolution du Capital Social

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

Au 30 juin 2014, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 652 213 830 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
652 213 830 €	2 138 406	11 684

## Vie Sociale

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire réunie le 5 juin 2014 a approuvé les résolutions proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Marc BARATON, Henri KLINGER, Eric RITTER et Dominique de SAIVRE. Un nouveau membre a été nommé : SURAVENIR représentée par Monsieur Bernard LE BRAS.

## Informations

www.hsbc-reim.fr

Pour toute information commerciale :

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

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

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 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 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 (autorisations 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 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, 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 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.