

# Elysées Pierre



édito

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2011 DU 01.07.2011 AU 30.09.2011 - VALABLE JUSQU'AU 31.12.2011

## **Chers Associés,**

Depuis le 26 Octobre 2011, le nouveau mécanisme de variabilité du capital d'Elysées Pierre est pleinement opérationnel.

Dans ce nouveau cadre, la souscription de nouvelles parts rencontre un très grand succès tant auprès des associés actuels qui ont pu « juger sur pièces » les performances sur les dernières années mais également auprès de nouveaux investisseurs qui apprécient la régularité des revenus distribués et les amplitudes limitées des variations de la valeur de la part.

Comme par ailleurs le marché de l'immobilier d'entreprise offre de bonnes opportunités d'investissement, le développement de votre Société se réalise dans un contexte équilibré.

Quant aux résultats locatifs d'Elysées Pierre, nos dernières prévisions sont en ligne avec nos anticipations d'une légère baisse du résultat courant avec le maintien d'une distribution pour l'année 2011 de 33 € par part.

Dans ce contexte et compte tenu des moyens financiers dont votre Société dispose, nous avons pris la décision de restructurer en profondeur trois immeubles qui présentent de par leur emplacement et leur configuration des qualités remarquables :

- Des bureaux de 1 580 m<sup>2</sup> sur l'Esplanade des Invalides (48, rue Fabert 75007 Paris) dont les travaux ont démarré cet été ;

- Un immeuble de 2 484 m<sup>2</sup>, place Jean Zay à Levallois (92) pour lequel le permis de construire a été obtenu ;
- Un immeuble de 6 622 m<sup>2</sup> à Velizy (78) au pied du Tramway (en cours de construction).

La neutralisation locative de ces trois immeubles représente un investissement significatif. Leur relocation ainsi que le développement de notre « réserve foncière » à Courbevoie (bd de Verdun) devrait constituer à terme un facteur significatif de progression des loyers encaissés par votre Société.

Parallèlement nous poursuivons nos efforts quotidiens pour assurer une gestion active et rigoureuse du patrimoine de votre Société.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très Cordialement,

Le Directeur

HSBC 

Votre banque, partout dans le monde

## Chiffres Clés

	31/12/2010	30/09/2011
Valeur estimée du patrimoine	626 311 662	750 811 662
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	293 130	324 831
Nombre d'immeubles	124	127
Taux d'occupation financier	94,59 %	93,00 %
ANR (valeur de réalisation en €)	550	550*
Dividende (en €)	33,00	24,75**
Prix d'exécution net vendeur (en €)	549	608

\* valeur au 31/12/2010  
\*\* cumul au 30/09/2011

## Evolution du capital social

La Société est dotée depuis le 19 juillet 2011 d'un mécanisme statutaire de variabilité du capital social et conformément à l'autorisation statutaire dont elle dispose, la Société de Gestion HSBC REIM (France) a fixé le capital maximum à 488 000 000 €, ce qui représente 1 600 000 parts de 305 € chacune.

La souscription de parts est ouverte depuis le 26 octobre 2011 au prix de 650 € la part.

**Au 30 septembre 2011 :**

Capital social	Nombre de parts	Nombre d'associés
416 630 000 €	1 366 000	9 615

## Fiscalité

Le régime sur les plus-values immobilières a été modifié par la loi de finances rectificative pour 2011 (loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011) supprimant, à compter du 21 septembre 2011, l'abattement forfaitaire de 1 000 € sur la plus-value brute de cession d'immeubles ou de cession de parts de SCPI. Le barème d'abattement sera également revu à compter du 1<sup>er</sup> février 2012. Le taux des prélèvements sociaux est de 13,5 % depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011.

Lors des opérations de mutations (successions, donations, ...), les frais perçus par la Société de Gestion sont d'un montant forfaitaire de 179,40 € TTC et doivent être acquittés préalablement au transfert des parts de la SCPI.

## Distribution des Revenus

Le 3<sup>e</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 21 octobre 2011, pour un montant de 8,25 € par part. Après vérification de la situation comptable au 30 septembre 2011 par les Commissaires aux Comptes, il se décompose en :

- 7,28 € de revenu courant, dont 0,17 € de produit financier brut, à soumettre au prélèvement libératoire pour les porteurs ayant opté ;
- et 0,97 € de plus-value nette après impôt (soit 1,30 € de plus-value brute diminuée de l'impôt sur plus-value de cessions d'immeubles de 0,33 € pour les porteurs de parts personnes physiques résidents en France).

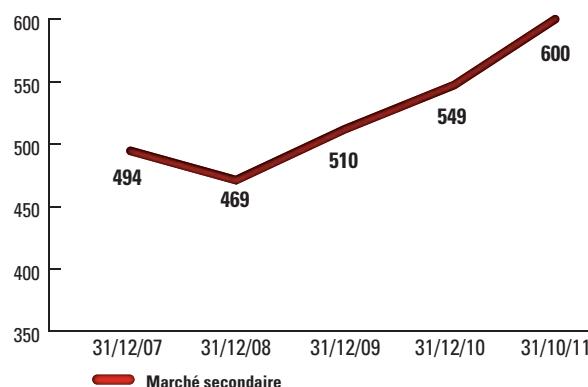
## Marché secondaire

3 152 parts ont été échangées pour un montant de 1 920 117 € net vendeur au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Date des confrontations du trimestre	Nombre de parts vendues	Prix d'exécution net vendeur	Prix acquéreur frais inclus
20/09/2011	1 299	608,00 €	663,85 €
16/08/2011	1 391	609,00 €	664,94 €
19/07/2011	462	613,00 €	669,31 €

480 parts supplémentaires ont été échangées sur le marché de gré à gré.

Evolution du prix d'exécution net vendeur (marché secondaire) en €



Rue des Chauffours - Cergy Pontoise (95)

« Le Brochant » 141, avenue de Clichy - Paris (17<sup>e</sup>)



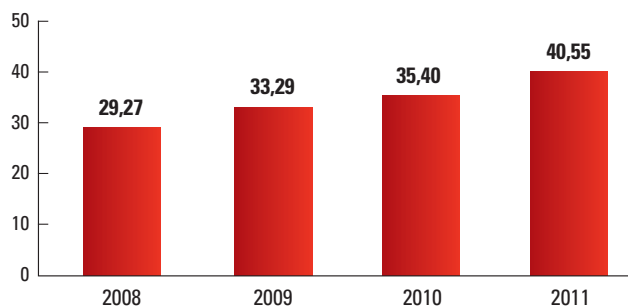


## Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 est de 93,00 % et le taux d'occupation en surface est de 90,78 %.

Au 25 octobre, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 3<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 96,09 %

EVOLUTION DES LOYERS FACTURES  
au 30 septembre de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, **10 495 m<sup>2</sup> ont été libérés dont 2 489 m<sup>2</sup> reloués :**

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surface libérée en m <sup>2</sup>	Reloué
Ile de France	Paris Bercy Tour de Lyon	75	164	X
	Vélizy	78	6 222	
	Vélizy	78	342	
	Guyancourt	78	106	
	Villepinte	93	885	
	Vincennes	94	995	X
Régions	Argenteuil	95	180	X
	Lille	59	1 150	X
	Lille	59	451	

Sur les vacances antérieures, **942 m<sup>2</sup> ont été reloués :**

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surface relouée en m <sup>2</sup>
Ile de France	Le Pecq	78	183
	Saint Aubin	91	340
	Montrouge	92	278
Régions	Dijon	21	141

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou engagés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 sont :

- **Rue Fabert** : Travaux de restructuration en cours.
- **Vélizy** : Déclaration de travaux obtenue pour la restructuration de l'immeuble.
- **Boulogne** : Etude de la climatisation de l'immeuble du 19 rue de Sèvres.
- **Levallois, place Jean Zay** : Obtention du permis de construire pour la modification de la façade de l'immeuble.
- **Velaux** : Démarrage des travaux d'étanchéité et de sécurisation de la toiture.
- **Cagnes sur Mer** : Démarrage des travaux de cuvelage (étanchéité) du parking.

## Évolution du Patrimoine

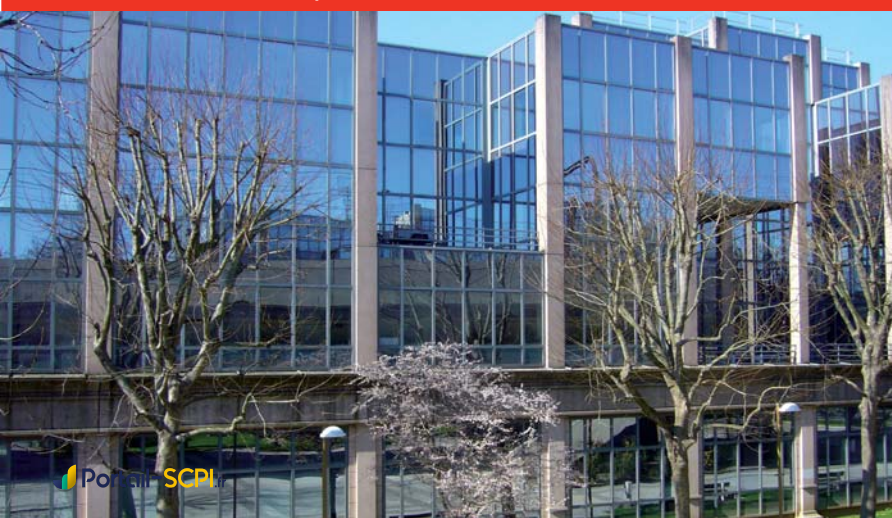
### INVESTISSEMENTS

La trésorerie disponible a permis l'acquisition, le 30 septembre 2011, d'un ensemble immobilier, à usage de bureaux, situé au 21-23 rue des Ardennes (Paris 19<sup>ème</sup>), pour une superficie de 14 195 m<sup>2</sup>.

### ARBITRAGES

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

Rue Paul Cézanne - Neuilly-Plaisance (93)



ZAC de la Croix Saint-Ouen - Compiègne (60)



## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 5 décembre prochain, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUVES.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera en 2012 sur les comptes de l'exercice 2011, 5 mandats de Membre du Conseil de Surveillance arriveront à échéance.

Il conviendra, pour les associés désirant se porter candidat à un poste de Membre du Conseil de Surveillance, de faire parvenir à la Société de Gestion **avant le 3 février 2012**, un courrier de motivation indiquant leur nom, prénom, âge, le nombre de parts qu'ils possèdent ainsi que leurs références professionnelles et la liste des activités qu'ils ont exercées au cours des 5 dernières années.

## Informations

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

### Pour toute information commerciale :

<b>Evelyn CESARI</b>	<b>01 40 70 39 44</b>
<b>Julien LUCAS</b>	<b>01 57 57 08 25</b>
<b>Assistante :</b>	
<b>Eloisa BORGES VARELA</b>	<b>01 40 70 23 77</b>

### Pour toute autre information sur la Gestion des Associés :

<b>Chahrazed AKBI</b>	<b>01 40 70 32 82</b>
<b>Olivier CHAUVEL</b>	<b>01 40 70 72 53</b>

**Fax de la Société de Gestion**      **01 40 70 32 41**

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresses, ...), et si le compte sur lequel sont versés les revenus de vos parts n'est pas un compte HSBC, nous vous remercions de bien vouloir accompagner votre demande de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité.

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)

• **Siège social et adresse postale :** 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08

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.

La Société de Gestion, HSBC REIM (France) a reçu l'agrément de l'AMF en qualité de Société de gestion de portefeuille, sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008.

## INFORMATIONS SUR LES MODALITÉS DE CESSIION

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 retirera perdra la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> jour du trimestre au cours duquel aura eu 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 continuera 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 acquérir ou 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 d'achat ou de vente, disponible sur le site Internet de la Société de Gestion, dûment rempli et signé, complété des documents obligatoires nécessaires (pour toute nouvelle entrée en relation) demandés dans le mandat ou sur le site Internet. 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 239,20 € 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.com](http://www.hsbc-reim.com).