



6/8, place Jean Zay - Levallois (92)

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 03 / 2013

3<sup>e</sup> Trimestre 2013 - Du 01.07.2013 au 30.09.2013

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 04 / 2013

### Edito

Chers Associés,

Votre SCPI Elysées Pierre continue, par sa croissance régulière, de renforcer la qualité de son patrimoine et la résilience de ses loyers.

A ce jour, votre patrimoine dépasse 400.000 m<sup>2</sup> pour des revenus locatifs répartis sur 125 immeubles et plus de 350 locataires de qualité ; le taux d'encaissement atteint plus de 99 % des loyers facturés.

La valeur d'expertise par part d'Elysées Pierre devrait être à nouveau en croissance cette année, malgré un indice du coût de la construction en légère baisse, grâce au travail persévérant de l'équipe de gestion et aux excellentes acquisitions récentes que votre SCPI a réalisés avec vos nouvelles souscriptions.

En effet, en 2010 et 2011, plus de 300 M€ ont été investis sur 11 immeubles à plus de 7 % de rendement, essentiellement à Paris et dans les Hauts de Seine (92). Ces actifs recèlent déjà pour certains des plus-values potentielles importantes et renforcent la qualité de votre patrimoine dans des localisations primées.

Courant 2012 et 2013, 250 M€ ont été investis sur 6 immeubles à plus de 7,5 % de rendement, avec

comme locataires de très grands groupes pour lesquels les durées fermes locatives vont au-delà de 2017 et pour deux d'entre eux jusqu'à 2023.

Cette stratégie très sélective permet à Elysées Pierre de disposer à la fois d'importantes réserves de plus-values et des revenus significatifs sécurisés sur une plus longue période.

Ainsi votre coupon pourra être stabilisé cette année encore à 33 € malgré un environnement économique toujours très difficile et pesant sur le rythme de relocation des immeubles.

Avec un taux d'occupation autour de 92 %, Elysées Pierre reste parmi les plus performantes des SCPI et nous poursuivons nos efforts quotidiens pour nous assurer de la relocation régulière des surfaces libérées, ceci dans un contexte d'une demande locative très limitée.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,

Le Directoire.



48 bis, rue Fabert - Paris (7<sup>e</sup>)

## Chiffres Clés

	31/12/2012	30/09/2013
Valeur estimée des actifs immobiliers	991 018 609	1 105 024 900
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	369 390	402 715
Nombre d'immeubles	124	125
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	91,65 %	91,03 %
Taux d'occupation financier retraité <sup>(2)</sup>	92,35 %	92,03 %
ANR (valeur de réalisation en €)	565	565 <sup>(3)</sup>
Dividende (en €)	33,00	24,75 <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 31/12/2012

(4) cumul au 30/09/2013

## Evolution du capital social

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

Au 30 septembre 2013, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 608 064 775 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
608 064 775 €	1 993 655	11 457

## Vie sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 27 novembre prochain, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUVES.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera en Juin 2014 sur les comptes de l'exercice 2013, 5 mandats de Membre du Conseil de Surveillance arriveront à échéance. Compte tenu des dispositions statutaires adoptées lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2013, il convient désormais, pour pouvoir faire acte de candidature de satisfaire aux conditions suivantes :

- posséder au minimum 100 parts de la SCPI,
- ne pas avoir atteint l'âge de 72 ans à la date de l'Assemblée Générale à laquelle la candidature sera proposée.

(Cette condition est également applicable au Représentant de toute personne morale candidate à un poste de membre), et

- fournir la liste de tous les mandats sociaux exercés tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale. Il conviendra, pour les associés désirant se porter candidat à un poste de Membre du Conseil de Surveillance et remplissant les conditions ci-dessus énoncées, de faire parvenir à la Société

de Gestion avant le 3 février 2014, 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.

## Distribution des revenus

Le 3<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 21 octobre 2013, pour un montant de 8,25 € par part. Après vérification de la situation comptable au 30 septembre 2013 par les Commissaires aux Comptes, il est constitué de :

- 7,80 € de revenu courant
- et 0,45 € de plus-value nette après impôt (soit 0,89 € de plus-value brute diminuée de l'impôt sur plus-value de cessions d'immeubles de 0,44 € pour les porteurs de parts personnes physiques résidents en France).

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 0,01 €.

## Marché des parts

Depuis la réouverture du capital le 26 octobre 2011, 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 25,7 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 5,7 millions d'euros.

Le prix de retrait, fixé à 611 € la part, reste en vigueur pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2013.

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

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	39 680
Retraits compensés	9 331
Parts en attente de retrait au 30/09/2013	0

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : le 16 juillet 2013, le 20 août 2013 et le 17 septembre 2013.

Aucune part n'a été échangée sur le marché du gré à gré.





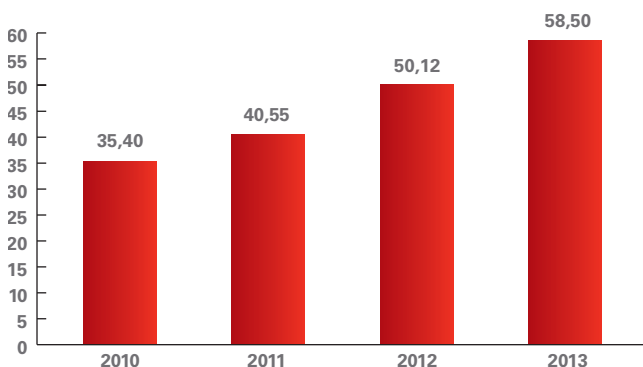
185, rue de Bercy - Paris (12<sup>e</sup>)

## 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, ressort à 92,03 % en loyers et 90,21 % 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 à 91,03 % en loyers et 88,77 % en surface.
- Au 24 octobre 2013, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 3<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 99,30 %.

## EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 30 septembre de chaque année en M€



## Au cours de ce trimestre, 4 703 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
Ile de France	Paris 16 <sup>e</sup>	75	303	303
	Courbevoie	92	1070	
	Rueil-Malmaison	92	343	343
	Nanterre	92	200	
	Vélizy Energy IV	78	1120	
Régions	Ecully	69	467	
	Beaumont-de-Lomagne	82	1200	

## Sur les vacances antérieures, 4 640 m<sup>2</sup> ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
Ile de France	Paris 19 <sup>e</sup> rue des Ardennes	75	2854
	Montrouge	92	278
	Montigny-le-Bretonneux	78	220
	Vigneux-sur-Seine	91	925
	Argenteuil	95	180
Régions	Bron	69	183

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 sont :

- Paris - Les Ardennes : réception des travaux de rénovation et de climatisation de deux étages (3800 m<sup>2</sup>) et réalisation de la 2<sup>ème</sup> tranche des travaux de rénovation des parkings
- Boulogne - rue de Sèvres : réception des travaux de climatisation de l'immeuble
- Boulogne - Morizet : réception des travaux de climatisation de l'immeuble
- Vélizy - Energy IV : rénovation du hall
- Pessac : réalisation des travaux de ravalement de l'immeuble.

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

• L'immeuble, Le Franklin, situé au 34, avenue Franklin Roosevelt à Suresnes (92) a été acquis le 30 septembre 2013 pour un montant de 26,3 millions d'euros hors droits. Cet immeuble développe une surface globale de 6 082 m<sup>2</sup>, comprend 148 emplacements de parkings, une cafétéria et un RIE.

### Arbitrages

2 cessions d'immeubles ont été constatées au cours de ce trimestre :

- PARIS (5e) - 2 et 4, rue de Lhomond : 263 m<sup>2</sup> ont été cédés au prix de 2,4 M €
- EYBENS (38), 9 rue Rolland Garros : 763 m<sup>2</sup> ont été cédés au prix de 0,9 M €.

## 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.

Tout foyer fiscal ayant des revenus imposables inférieurs à 25.000 € pour une personne seule ou à 50.000 € pour un couple (sur la base de l'avis d'imposition de l'année 2012) peut être dispensé du versement de cet acompte en 2014.

Pour bénéficier de cette dispense, tout associé éligible devra remplir et adresser à la société de gestion HSBC REIM (France), avant le 30 novembre 2013, le formulaire de dispense mis à sa disposition sur le site internet [www.hsbc-reim.fr](http://www.hsbc-reim.fr).

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.

## Informations

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

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, ...), 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 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 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>e</sup> mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 3<sup>e</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 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.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 179,40 € TTC.

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