



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

Elysées Pierre

Bulletin d'informations n° 04 / 2013

4^e Trimestre 2013 - Du 01.10.2013 au 31.12.2013

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01 / 2014

Edito

Chers Associés,

Au cours de l'année 2013, la relocation des m² disponibles du patrimoine d'Elysées Pierre a porté sur 19 107 m² contribuant à la stabilisation du taux d'occupation de votre SCPI, autour de 92 %.

L'année 2014 démarre favorablement avec la mise en location de l'immeuble de 2 500 m² à Levallois (photo ci-dessus), entièrement restructuré et loué avec un bail de 9 ans, comprenant une période ferme de 6 ans, à un grand groupe international.

Ces résultats particulièrement satisfaisants, dans un marché locatif toujours difficile, sont principalement dus à la poursuite par HSBC Reim d'une stratégie de terrain, avec une équipe de gestion intégrée et de grande qualité.

De façon récurrente depuis le début de la crise financière, les performances à moyen et long terme d'Elysées Pierre, désormais reconnue parmi les meilleures SCPI de la place, traduisent notre bonne connaissance du marché des bureaux en Ile-de-France et le sérieux du processus de sélection des nouveaux investissements.

Le résultat par part d'Elysées Pierre ressort ainsi pour l'année 2013 à 32,8 € en ligne avec le coupon annuel qui vous est versé de 33 €.

L'Actif Net de Réalisation de 574 € (correspondant à la valeur de liquidation des actifs hors droits de mutation) est en progression de 1,5 %. Cela témoigne, encore cette année, de la pertinence des récentes acquisitions.

Dans le contexte actuel de baisse des volumes de locations des immeubles d'entreprise, seuls les locaux présentés en parfait état trouveront preneurs. C'est la raison pour laquelle nous veillons de façon permanente à la grande qualité de présentation de l'offre disponible au sein d'Elysées Pierre.

Elysées Pierre dispose des moyens financiers et humains pour mener à bien ces opérations et les importantes réserves distribuables constituées aux cours des cinq dernières années, assurent une puissante protection du coupon.

En cette nouvelle année qui démarre, nous pouvons fonder l'espoir d'une reprise prochaine, tirée par la croissance des principaux pays étrangers, dont l'économie française pourrait bénéficier et entrer dans un cycle de redémarrage dynamique.

Elysées Pierre est très bien placée pour tirer profit de cette possible reprise économique. Dans cette hypothèse, l'amélioration du taux d'occupation et le développement de ses importantes réserves foncières, permettront d'améliorer l'ensemble des loyers et des revenus.

Le prix d'achat des parts est maintenu à 650 € et nous sommes à votre disposition pour recevoir vos nouvelles souscriptions ou celles de vos proches à qui vous auriez recommandé Elysées Pierre.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une excellente année 2014.

Très cordialement,

Le Directoire

HSBC 



48 bis, rue Fabert - Paris (7^e)

Chiffres Clés

| | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|---|-------------|---------------|
| Valeur estimée des actifs immobiliers | 991 018 609 | 1 126 289 995 |
| Surface totale (en m ²) | 369 390 | 402 328 |
| Nombre d'immeubles | 124 | 125 |
| Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ | 91,65 % | 91,31 % |
| Taux d'occupation financier retraité ⁽²⁾ | 92,35 % | 92,12 % |
| ANR (valeur de réalisation en €) | 565 | 574 |
| Dividende (en €) | 33,00 | 33,00 |
| 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

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 37,9 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 6,2 millions d'euros.

Le prix de retrait, fixé à 611 € la part, reste en vigueur pour le 1^{er} 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 | 58 651 |
| Retraits compensés | 10 268 |
| Parts en attente de retrait au 31/12/2013 | 0 |

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 4^{ème} trimestre 2013 : le 15 octobre 2013, le 19 novembre 2013 et le 17 décembre 2013.

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

Distribution des revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 décembre 2013 par les Commissaires aux Comptes, le 4^{ème} versement trimestriel a été mis en paiement le 21 janvier 2014, pour un montant de 8,25 € par part.

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^{er} 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^{er} septembre 2013 au 31 août 2014 (BOI-RFPI-SPI-20 n°1), ne s'applique pas aux cessions de parts de SCPI.



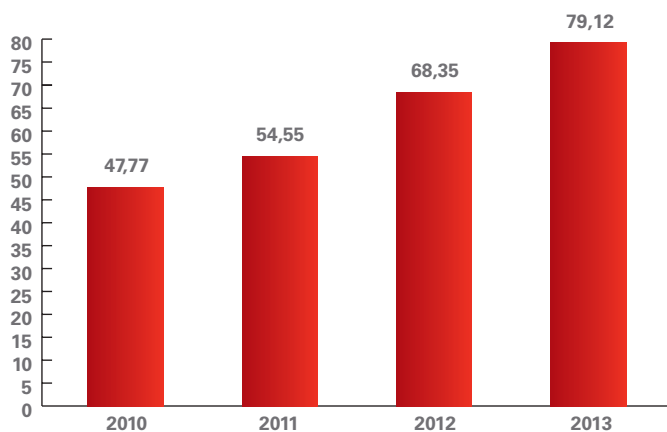
185, rue de Bercy - Paris (12^e)

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 92,12 % en loyers et 90,20 % 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 4^e trimestre 2013 à 91,31 % en loyers et 88,67 % en surface.
- Au 22 janvier 2014, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 4^e trimestre s'élève à 98,61 %.

EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 31 décembre de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, 3 374 m² ont été libérés dont 1 213 m² reloués :

| Localisation | Locaux libérés | Dépt. | Surfaces libérées en m ² | Surfaces relouées en m ² |
|---------------|--------------------------|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ile de France | La Défense Tour Franklin | 92 | 1127 | 1127 |
| | Montigny Campus | 78 | 211 | |
| | Rungis | 94 | 228 | |
| | Varenne Saint Hilaire | 94 | 481 | |
| | Argenteuil | 95 | 536 | |
| Régions | Toulouse | 31 | 86 | 86 |
| | La Chapelle Saint Mesmin | 45 | 200 | |
| | Rouen | 76 | 505 | |

Sur les vacances antérieures, 2 241 m² ont été reloués :

| Localisation | Locaux reloués | Dépt. | Surfaces relouées en m ² |
|---------------|--|-------|-------------------------------------|
| Ile de France | Paris 19 ^e rue des Ardennes | 75 | 976 |
| | Montrouge | 92 | 134 |
| | Rungis | 94 | 531 |
| | Le Pecq | 94 | 205 |
| | Ivry sur Seine | 94 | 395 |

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 4^e trimestre 2013 sont :

- Paris - Lord Byron : rénovation du système de climatisation du 2^e étage
- Paris - avenue Bosquet : réfection de l'étanchéité des toitures et terrasses
- Montigny Le Bretonneux : ravalement des façades
- Le Pecq : remise en état et climatisation du 2^e étage
- Gonesse : rénovation et climatisation de deux bâtiments
- Orléans : rénovation des parties communes

Evolution du Patrimoine

Investissements

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

Arbitrages

Ce trimestre a fait l'objet d'une cession partielle d'immeuble, le 3 décembre 2013 :

- PARIS (8^e) – 18, avenue de Messine : 368 m² ont été cédés au prix de 4,2 M €.

Evolution du capital social

Au 31 décembre 2013, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élevé à 622 821 590 €. Ce montant a fait l'objet d'une publication au BALO du 29 janvier 2014.

| Capital social effectif | Nombre de parts | Nombre d'associés |
|-------------------------|-----------------|-------------------|
| 622 821 590 € | 2 042 038 | 11 503 |

Vie sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 2 Avril 2014, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUVES.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013 aura lieu le 5 juin 2014 à 15 heures, dans les locaux d'HSBC France – 109, avenue des Champs Elysées – PARIS 8^{ème} – salle Benjamin Rossier.

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

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 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^{ème} mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 3^{ème} 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.