



1, rue Galmy - Chessy (77)

Elysées Pierre

Bulletin d'informations n° 04 / 2014

4^{ème} Trimestre 2014 - Du 01.10.2014 au 31.12.2014

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01 / 2015

Edito

Chers Associés,

En 2014, les équipes de HSBC REIM ont poursuivi leurs efforts afin de maintenir votre SCPI au plus haut niveau. La presse a d'ailleurs salué la performance de la gestion d'Elysées Pierre, primée en avril 2014, meilleure SCPI dans la catégorie « bureaux » par le magazine Mieux Vivre Votre Argent. Avec plus de 1,4 milliards d'euros de capitalisation, un patrimoine immobilier de 125 immeubles et 334 locataires, un taux d'occupation financier proche de 90 %, un taux de recouvrement des loyers et charges locatives autour de 99 %, Elysées Pierre s'affirme parmi les leaders du marché comme une SCPI performante, solide et reconnue.

De janvier à fin décembre 2014, nous avons 32 050 m² qui se sont libérés, soit une augmentation de 14,5 % par rapport à la même période sur 2013. En parallèle, nous avons reloué ou vendu 25 280 m², soit 27,9 % de plus que sur la précédente période de référence, ceci comparé à un patrimoine immobilier de 454 500 m² à fin décembre 2014, en hausse de 13,5 % sur 1 an.

Nous avons acquis 4 immeubles situés à Vélizy (78), Gentilly (94), Marne la Vallée (77) et Bagnolet (93) pour un montant global « actes en main » de 171,5 millions d'euros.

Le taux de rendement moyen de 7,22 % avec des baux très sécurisés, des locataires constitués de grandes entreprises sur des immeubles bien situés en région parisienne, est exceptionnel dans le marché actuel. Il constitue le reflet de l'expérience, de l'expertise et du travail de fond effectué par nos spécialistes de l'Investissement.

Parmi les immeubles que nous avons vendus en 2014, il convient de citer la vente exceptionnelle des bureaux situés rue Fabert (Paris 7^{ème}) sur la base d'une valeur record, dégageant une plus-value supérieure à 20 millions d'euros. De ce fait, les réserves de la SCPI passent à 44 millions d'euros, et représentent plus de 2 trimestres de distribution et plus de 6 mois de loyers.

Le patrimoine immobilier reste au centre de nos préoccupations, car il constitue la richesse de votre SCPI. Sa localisation à 94 % en Ile de France offre une grande résilience dans la conjoncture immobilière actuelle.

Les experts immobiliers d'Elysées Pierre ont remis leurs conclusions fin décembre : La valeur de réalisation passe de 574 € à 603 € soit une progression de 5,05 %. Dans ces conditions, la société de gestion HSBC REIM a décidé de relever le prix des parts de 650 à 700 € compte tenu des perspectives de valorisation très favorables de l'immobilier d'entreprise en 2015.

Par ailleurs, les résultats de l'exercice 2014 permettent de distribuer un coupon de 33 €. Le rendement estimé, du fait de l'augmentation de la valeur de part, s'affiche à 4,71 %. Dans le contexte de marché que nous connaissons, ce rendement est le corollaire de l'appréciation de la valeur de la part et reste particulièrement attractif.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Nous vous souhaitons une très belle année.

Très cordialement,

Le Directoire

HSBC 



34, avenue Franklin Roosevelt - Suresnes (92)

Chiffres Clés

	31/12/2013	31/12/2014
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 126 289 995	1 319 506 891
Surface totale (en m ²)	402 328	454 538
Nombre d'immeubles	125	125
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	91,31 %	88,87 %
Taux d'occupation financier retraité ⁽²⁾	92,12 %	89,62 %
ANR (valeur de réalisation en €)	574	603
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 46,4 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 5,7 millions d'euros.

• Prix de souscription de la part

Depuis le 12 janvier 2015, le prix de souscription de la part est fixé à 700 € dont prime d'émission de 353 € et commission de souscription maximum de 42 €.

• Prix de retrait de la part

Le prix de retrait correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription égale à 6 % toutes taxes incluses s'élève à 658 €.

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

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	72 040
Retraits compensés	9 391
Parts en attente de retrait au 31/12/2014	0

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 4^{ème} trimestre 2014 : le 21 octobre, le 18 novembre et le 16 décembre 2014.

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

Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 décembre 2014 par les Commissaires aux Comptes, le 4^{ème} versement trimestriel a été mis en paiement le 21 janvier 2015, 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 0,01 €.

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 battements pour durée de détention n'est plus en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2014 (BOI-RFPI-SPI-20 n°1).



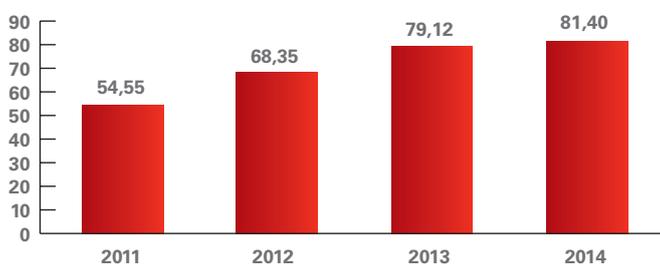
11, avenue Morane Saulnier - Vélizy (78)

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 89,62 % en loyers et de 90,17 % 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^{ème} trimestre 2014 à 88,87 % en loyers et 88,66 % en surface.
- Au 29 janvier 2015, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 4^{ème} trimestre s'élève à 98,26 %.

EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 31 décembre de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, 2 581 m² ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surfaces libérées en m ²	Surfaces relouées en m ²
	Paris 5 ^{ème} , rue Lhomond ⁽¹⁾	75	109	-
	Boulogne, rue Gallieni	92	435	-
Paris - Ile de France	Nanterre	92	376	-
	Kremlin Bicêtre	94	671	-
	Villepinte	93	436	-
	Chessy, rue de la Galmy	77	419	-
Régions	Toulouse Futuropolis	31	135	-

(1) local en vente

Sur les vacances antérieures, 1 631 m² ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surfaces relouées en m ²
	Boulogne, rue de Sèvres	92	198
	Levallois Perret	92	134
Paris - Ile de France	Gentilly	92	285
	Guyancourt	78	211
	Créteil	94	122
	La Varenne Saint Hilaire	94	62
Régions	La Chapelle Saint Mesmin	45	619

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 4^{ème} trimestre 2014 sont :

- Boulogne, rue de Sèvres (92) : remise en état du 6^{ème} étage
- Rungis (94) : rénovation du système de sécurité incendie
- Créteil (94) : remplacement du système de climatisation au R22
- Paris (8^e), place de la Madeleine : remise en état du 2^{ème} étage
- Saint Genis Laval (69) : remplacement des menuiseries

Evolution du Patrimoine

Investissements

- Un ensemble immobilier, situé au 3, rue de la Galmy à Chessy Marne La Vallée (77) a été acquis le 18 novembre 2014 pour un montant de 25,7 millions d'euros hors droits. L'ensemble immobilier développe une surface globale de 9 561 m² dont 9 161 m² de bureaux, 400 m² de RIE et 201 parkings.
- L'immeuble "EASTVIEW" situé au 78-80, avenue du Général de Gaulle à Bagnolet (93) a été acquis le 11 décembre 2014 pour un montant de 97,8 millions d'euros hors droits. Il développe une surface de 26 942 m² dont 24 697 m² de bureaux, 1 157 m² d'archives et 1 089 m² de RIE ainsi que 508 parkings.

Arbitrages

Ce trimestre a fait l'objet de 2 cessions d'immeubles :

- Paris 8^{ème} - 25, place de la Madeleine, cession partielle de l'immeuble : 752 m² ont été cédés au prix de 7,5 M €
- Paris 7^{ème} - 48-50, rue Fabert, cession totale de l'immeuble : au prix de 33,5 M €

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 décembre 2014, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 4^{ème} trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 678 921 155 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
678 921 155 €	2 225 971	11 772

Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance réuni le 26 novembre dernier a rendu hommage à l'un de ses Membres, Monsieur Dominique de SAIVRE décédé le 15 novembre 2014, pour sa participation active aux travaux du Conseil.

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira à nouveau le 1^{er} Avril prochain, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUVES.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014 aura lieu le 11 Juin 2015 à 9 heures, dans les locaux d'HSBC France – 109, avenue des Champs Elysées – PARIS 8^{ème} – salle Benjamin Rossier.

A cette occasion, et suite au décès de Monsieur Dominique de SAIVRE, il conviendra de désigner 6 Membres du Conseil de Surveillance au lieu de 5 afin de maintenir le nombre de Membres à 15. Les associés intéressés doivent adresser leur candidature à la Société de Gestion avant le 16 mars 2015 sous forme d'un courrier de motivation indiquant leur nom, prénom, âge, le nombre de parts qu'ils possèdent, leurs références professionnelles, la liste de leurs activités au cours des 5 dernières années et tous les mandats sociaux qu'ils exercent tant à titre personnel que comme représentant d'une personne morale. Les candidats doivent posséder au minimum 100 parts de la SCPI et ne pas avoir atteint l'âge de 72 ans à la date de l'Assemblée Générale à laquelle la candidature sera proposée.

Informations

www.hsbc-reim.fr

Pour toute information commerciale :

Evelyn CESARI - Tél. : 01 40 70 39 44
Jean-François CROSET - Tél. : 01 58 13 81 32
Assistante : Eloisa BORGES VARELA - Tél. : 01 40 70 23 77

Pour toute autre information sur la Gestion des Associés :

Luisa DE BARROS - Tél. : 01 41 02 42 17
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, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014. 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'un droit de 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 658 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1^{er} 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, à des conditions librement débattues entre les intéressés.

L'article 8 des statuts adopté lors de l'Assemblée du 5 juin 2014 prévoit notamment que la cession des parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de Gestion, qu'elle ait lieu à titre onéreux ou gratuit, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms, profession, adresse et nationalité du cessionnaire proposé, le nombre de parts dont la cession est envisagée, le prix offert, ainsi que l'évaluation en cas de cession à titre gratuit est notifiée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. La Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. A défaut pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné. Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquiescer les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction de capital.

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 comptes sur le revenu des parts sont acquis à l'acquéreur, dès le 1^{er} 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.