

Elysées Pierre



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

édito

1^{er} trimestre 2013 - Du 01.01.2013 au 31.03.2013

Valable jusqu'au 30.06.2013

Chers Associés,

Elysées Pierre a reçu un nouveau prix distinguant ses performances et sa régularité par le magazine Mieux Vivre Votre Argent qui a réalisé une étude en profondeur sur 80 SCPI de rendement.

Votre SCPI ressort à la 1^{ère} place des capitalisations de plus de 150 M€.

La grande taille d'Elysées Pierre lui assure une meilleure répartition des risques et sa bonne performance est d'autant plus satisfaisante qu'elle est réalisée sur un patrimoine de plus d'un milliard d'euros réparti sur 125 immeubles avec plus de 350 locataires.

L'année 2013 démarre cependant sans grande surprise dans un climat morose et sur des volumes de relocation du marché immobilier d'entreprise relativement faibles.

Malgré ce contexte, Elysées Pierre conserve, avec son taux d'occupation satisfaisant, ses importantes réserves distribuables et un taux de recouvrement des loyers exceptionnel de 99 %, une bonne visibilité sur son revenu annuel par part qui devrait être stable à 33 €.

Le rendement de votre SCPI est donc supérieur à 5 % sur la base du prix de souscription actuel de 650 €.

N'hésitez pas à contacter HSBC REIM si vous souhaitez augmenter votre nombre de parts dans Elysées Pierre : l'équipe Commerciale est à votre disposition pour répondre à l'ensemble de vos demandes.

Par ailleurs, vous allez être convoqués en Assemblée Générale le 12 juin prochain et nous serons heureux de vous présenter plus en détail les résultats et les perspectives de votre SCPI.

En cas d'impossibilité de vous rendre à l'Assemblée Générale qui se tiendra à Paris, au 109 avenue des Champs Elysées, il est important de retourner votre vote par correspondance afin que nous puissions obtenir le quorum et éviter une deuxième convocation de l'ensemble des Associés d'Elysées Pierre.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,
Le Directoire.

Chiffres Clés

	31/12/2012	31/03/2013
Valeur estimée des actifs immobiliers	991 018 609	1 054 018 609
Surface totale (en m ²)	369 390	386 724
Nombre d'immeubles	124	125
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	91,65 %	90,73 %
Taux d'occupation financier retraité ⁽²⁾	92,35 %	91,54 %
ANR (valeur de réalisation en €)	565	565 ⁽³⁾
Dividende (en €)	33,00	8,25 ⁽⁴⁾
Prix de retrait (en €)	611	611

(1) calculé selon les normes de la profession

(2) hors site en travaux ou restructuration (Courbevoie)

(3) valeur au 31/12/2012

(4) au 1^{er} trimestre

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 2012, le capital social effectif s'élevait à 574 068 865 € divisé en 1 882 193 parts réparties entre 11 089 associés.

Au 31 mars 2013, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 586 635 475 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
586 635 475 €	1 923 395	11 208

Vie Sociale

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012, aura lieu le 12 juin 2013 à 9 heures, dans les locaux d'HSBC France – 109, avenue des Champs Elysées – salle Benjamin ROSSIER.

Cette Assemblée prendra la forme d'une Assemblée Mixte Ordinaire et Extraordinaire.

A l'issue de l'Assemblée, les Membres du Conseil de Surveillance éliront un Vice-Président, le mandat de M.Christian GAZET du CHATELIER arrivant à son terme à l'issue de l'Assemblée.

Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 mars 2013 par les Commissaires aux Comptes, le 1^{er} versement trimestriel a été mis en paiement le 22 avril 2013, 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 0,05 euro.

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 31,5 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 4,6 millions d'euros.

Le prix de retrait, fixé à 611 € la part, reste en vigueur pour le 2^{ème} trimestre 2013.

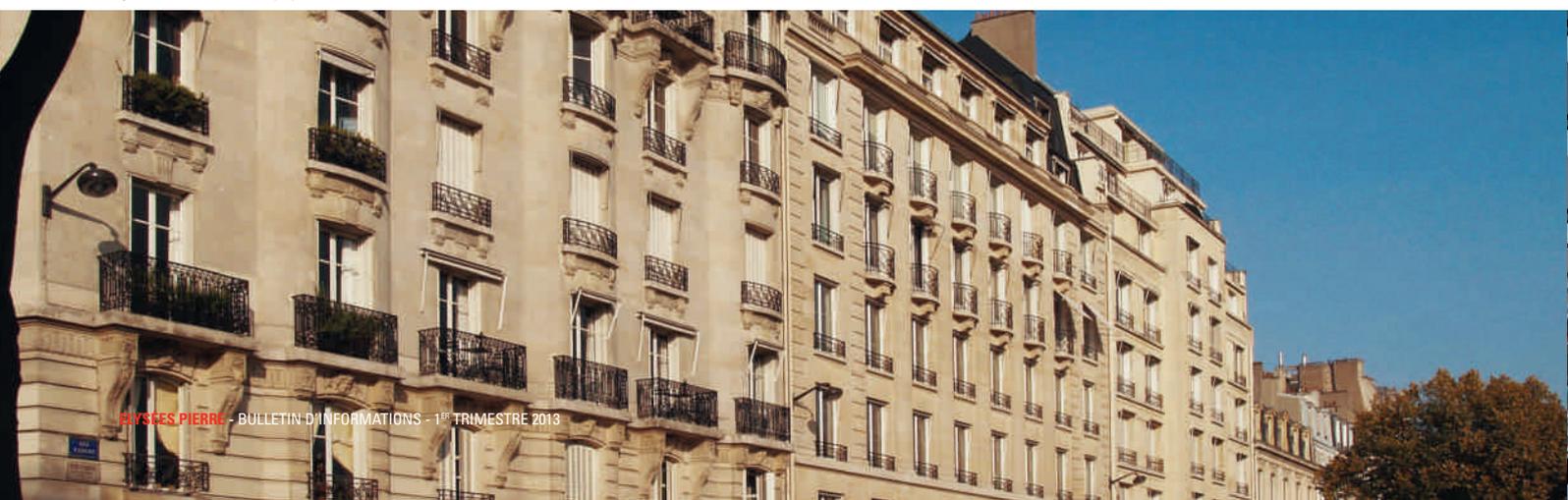
Nous vous rappelons que les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions du trimestre.

Souscriptions brutes	48 886
Retraits compensés	7 684
Parts en attente de retrait au 31/03/2013	0

MARCHÉ SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 1^{er} trimestre 2013 : le 15 janvier 2013, le 19 février 2013 et le 19 mars 2013.

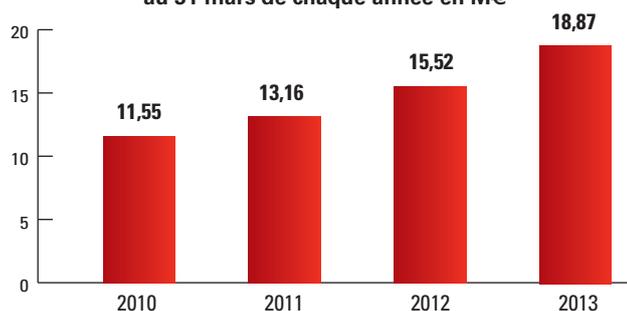
Aucune part n'a été échangée sur le marché du gré à gré.



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 91,54 % en loyers et 89,83 % 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 reconstruction, ressort au 1^{er} trimestre 2013 à 90,73 % en loyers et 88,65 % en surface.
- Au 18 avril 2013, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 1^{er} trimestre s'élève à 98,3 %.

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS
au 31 mars de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, 13 439 m² ont été libérés dont 5 431 m² reloués :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surface libérée en m ²	Surface relouée en m ²
Ile de France	Paris 8 ^{ème}	75	368	
	Paris Ardennes	75	3876	
	Vélizy Europe	78	5431	5431
	Courbevoie	92	1295	
	Vigneux sur Seine	91	925	
	Saint Aubin	91	183	
	Noisy le Grand	93	119	
	Neuilly Plaisance	93	333	
	Villepinte	93	440	
	La Varenne Saint Hilaire	94	31	
Régions	La Chapelle Saint Mesmin	45	438	

Sur les vacances antérieures, 1 174 m² ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surface relouée en m ²
Ile de France	Paris Tour de Lyon	75	1079
Régions	Dijon	21	95

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

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1^{er} trimestre 2013 sont :

- **Levallois Jean Zay** : réception des travaux de restructuration
- **Paris Les Ardennes** : rénovation et climatisation de deux étages en cours
- **Argenteuil** : réception des travaux de rénovation des parties communes
- **Montigny le Bretonneux** : réfection de l'étanchéité et de la surface du parking sur 4 380 m²
- **Ivry Metrosud** : rénovation du 9^{ème} étage
- **Neuilly Plaisance** : réception des travaux de rénovation des parties communes et des sanitaires

Évolution du Patrimoine

INVESTISSEMENTS

Un ensemble immobilier « Est Rive Gauche », situé au 4/12 rue Truillot à Ivry-sur-Seine, d'une superficie de 17 010 m², a été acquis le 25 mars 2013 pour un montant de 63 millions d'euros hors droits.

ARBITRAGES

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



Fiscalité

• Revenus financiers (LF 2013 Art. 9)

Depuis le 1^{er} janvier 2013, 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.

• Taxe sur les plus-values immobilières (LFR 2012 Art. 70)

Une taxe supplémentaire, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value imposable, est exigible pour toutes les cessions à compter du 1^{er} janvier 2013, pour toute plus-value supérieure à 50 000 € après abattement pour durée de détention.

• Déclaration ISF

Nous vous rappelons qu'en matière d'ISF, « les biens imposables doivent être évalués au 1^{er} janvier de l'année d'imposition d'après leur valeur vénale réelle ». Compte tenu du caractère déclaratif de l'ISF, vous êtes libres de retenir ou d'écarter la proposition qui vous est communiquée ci-dessous.

A défaut de précision de l'Administration Fiscale, il est possible de retenir pour base de déclaration ISF le prix de 611 € par part, correspondant à la valeur de retrait.

Informations

www.hsbc-reim.fr

Pour toute information commerciale :

Evelyn CESARI 01 40 70 39 44

Assistante :

Eloisa BORGES VARELA 01 40 70 23 77

Pour toute autre information sur la Gestion des Associés :

Olivier CHAUVEL 01 40 70 72 53

Anne-Soizic PISTIAUX 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 apposé sur la Note d'information la 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.

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^{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 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^{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.

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.

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 États 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.