



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

# Elysées Pierre

## Bulletin d'informations n° 02 / 2013

2<sup>e</sup> trimestre 2013 - du 01.04.2013 au 30.06.2013

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 03 / 2013

### Edito

Chers Associés,

L'année 2013 se poursuit dans de bonnes conditions pour Elysées Pierre, bien que la situation économique pèse toujours sur l'emploi et que les entreprises continuent de rationaliser leurs surfaces locatives de bureaux, conduisant à certaines renégociations.

Malgré des libérations d'environ 20000 m<sup>2</sup> depuis le début d'année, l'équipe de gestion de votre SCPI a reloué plus de 12000 m<sup>2</sup>, dont une surface de plus de 5000 m<sup>2</sup> à Vélizy pour une période ferme de 9 ans et dispose de plusieurs contacts prometteurs sur les principaux actifs d'Elysées Pierre disponibles à la location.

De plus, le projet de développement du site de Courbevoie, où Elysées Pierre a la maîtrise d'un hectare de réserves foncières, se poursuit de façon encourageante et pourrait conduire à terme à la construction de plus de 30000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs supplémentaires pour votre SCPI sur un emplacement de choix.

Enfin, le risque locatif est totalement maîtrisé. Ainsi au 1<sup>er</sup> semestre 2013 les loyers impayés représentent moins de 0,1 % des loyers annuels facturés.

Les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2013 nous confortent sur la perspective de maintien de votre coupon annuel à 33€. Ces différents éléments nous laissent entrevoir une possible reprise du résultat d'Elysées Pierre au cours des prochaines années.

En tout état de cause, avec un taux d'occupation des immeubles autour de 91 %, ces résultats confirment la grande solidité d'Elysées Pierre qui traverse la crise de façon plus sereine que beaucoup d'autres placements.

Sachez que le prix de la part est fixé actuellement à 650€ et que nous restons à votre disposition pour recevoir vos nouvelles souscriptions, celles de vos proches ou de toute autre personne à qui vous souhaiteriez recommander Elysées Pierre.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,

Le Directoire.

HSBC 



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

## Chiffres Clés

	31/12/2012	30/06/2013
Valeur estimée des actifs immobiliers	991 018 609	1 080 348 609
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	369 390	397 659
Nombre d'immeubles	124	125
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	91,65 %	90,61 %
Taux d'occupation financier retraité <sup>(2)</sup>	92,35 %	91,36 %
ANR (valeur de réalisation en €)	565	565 <sup>(3)</sup>
Dividende (en €)	33,00	16,50 <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)

(3) valeur au 31/12/2012

(4) cumul au 30/06/2013

## Evolution du capital social

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

Au 30 juin 2013, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 598 808 330 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
598 808 330 €	1 963 306	11 347

## Vie sociale

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire réunie le 12 juin 2013 a approuvé les résolutions proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Michel CATTIN, Christian GAZET du CHATELIER et de la SCI DIONYSOS représentée par Monsieur André PERON.

Deux nouveaux membres ont été nommés : Messieurs Geoffrey DELION et Fabien GROELLY.

A l'issue de l'Assemblée, les Membres du Conseil de Surveillance ont réélu Monsieur Christian GAZET du CHATELIER Vice-Président du Conseil de Surveillance.

## Distribution des revenus

Après vérification de la situation comptable au 30 juin 2013 par les Commissaires aux Comptes, le 2<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 23 juillet 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 0,01 €.

## 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 30,9 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 4,9 millions d'euros.

Le prix de retrait, fixé à 611 € la part, reste en vigueur pour le 3<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	47 890
Retraits compensés	7 979
Parts en attente de retrait au 30/06/2013	0

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : le 16 avril 2013, le 21 mai 2013 et le 18 juin 2013.

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



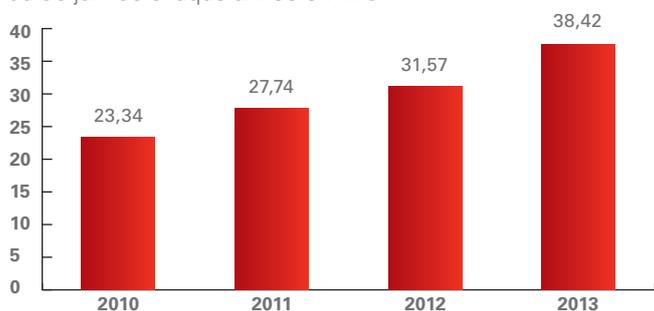
185, rue de Bercy - Paris (12<sup>e</sup>)

## 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 91,36 % en loyers et 89,65 % 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 à 90,61 % en loyers et 88,51 % en surface.
- Au 19 juillet 2013, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 98,60 %.

## EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 30 juin de chaque année en M€



### Au cours de ce trimestre, 3476 m<sup>2</sup> ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surface libérée en m <sup>2</sup>	Surface relouée en m <sup>2</sup>
Ile de France	Montigny-Le-Bretonneux	78	220	
	Montrouge	92	834	
	Villepinte/Gonesse	93	2 422	

### Sur les vacances antérieures, 667 m<sup>2</sup> ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surface relouée en m <sup>2</sup>
Ile de France	Saint-Aubin	77	183
	Neuilly-Plaisance	93	230
	Noisy-Le-Grand	93	119
Régions	Dijon	21	135

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 sont :

- Vélizy Morane Saulnier : réception des travaux de rénovation
- Neuilly-Plaisance : réalisation des travaux de rénovation de la façade
- Vélizy Energy IV : réception des travaux de rénovation et de climatisation du 4<sup>ème</sup> étage (1 200 m<sup>2</sup>)
- Kremlin-Bicêtre : réception des travaux de climatisation de l'immeuble
- Gonesse : travaux de rénovation et de climatisation de l'immeuble en cours

## Evolution du Patrimoine

### Investissements

Deux immeubles, Sirius et Cassiopée, situés respectivement au 23, place d'Ariane et au 1, rue de la Galmy à Chessy-sur-Marne (77) ont été acquis le 28 mai 2013 pour un montant de 28,6 millions d'euros hors droits.

- Sirius développe une surface de 3590 m<sup>2</sup> et comprend 61 emplacements de parkings
- Cassiopée développe une surface de 9 151 m<sup>2</sup> et comprend 199 emplacements de parkings.

### Arbitrages

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

- Boulogne-Billancourt (92), 31 rue de Solférino : 1 320 m<sup>2</sup> de bureaux ont été cédés au prix de 2,5 M€
- Les Mureaux (78), 11 rue des Pléiades : 682 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux ont été cédés au prix de 0,4 M€.

## Fiscalité

### • Revenus financiers (LF 2013 Art. 9)

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2013, pour toute plus-value supérieure à 50000 € après abattement pour durée de détention.

## 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 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 (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 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 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.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.