

# Elysées Pierre

## édito

4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2012 DU 01.10.2012 AU 31.12.2012 - VALABLE JUSQU'AU 31.03.2013

### *Chers Associés,*

A nouveau, au cours de l'année 2012, Elysées Pierre a fait la différence :

- Avec plus d'1 milliard d'euros de capitalisation, elle se situe parmi les leaders ;
- Elle a été élue meilleure SCPI de sa catégorie pour sa gestion et sa performance : site internet « profiz.fr » et magazine « Le Revenu » ;
- Elle a obtenu les meilleures notes auprès d'un panel de distributeurs indépendants pour ses performances, pour son dynamisme commercial et pour la qualité du service aux associés : magazine « Gestion de Fortune ».

Ces différentes distinctions viennent souligner et reconnaître le travail accompli depuis de nombreuses années pour positionner Elysées Pierre comme une des SCPI les plus performantes du marché.

Ainsi en 2012, malgré les temps difficiles que l'économie française traverse, les résultats sont au rendez-vous :

- Le bénéfice par part atteint cette année 33,80 € permettant de maintenir le coupon à 33 € sans puiser dans les réserves.
- La valeur d'actif net réévalué par part progresse de 2,5 % à 565 € démontrant ainsi la pertinence des acquisitions de ces dernières années.

Cependant le nombre de m<sup>2</sup> libérés reste encore très élevé et traduit un contexte économique difficile où les entreprises poursuivent l'optimisation de leurs surfaces.

Cela pèse sur le taux d'occupation d'Elysées Pierre qui demeure néanmoins à un niveau satisfaisant de 92 % au 31/12/2012 grâce à l'excellent travail de l'équipe de gestion.

Nous restons très ambitieux pour 2013, malgré le rallongement des durées de relocations et une évolution défavorable du chômage, car une part importante des locaux vacants de votre SCPI est de grande qualité (rénovations récentes) et se situe à des emplacements de choix.

Soyez assurés que nous allons poursuivre nos efforts durablement et sans relâche.

Nous vous souhaitons une très bonne année 2013.

Bien Cordialement,  
Le Directoire.

## Chiffres Clés

	31/12/2011	31/12/2012
Valeur estimée des actifs immobiliers	852 914 995	991 018 609
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	346 506	369 390
Nombre d'immeubles	129	124
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	91,97 %	91,65 %
Taux d'occupation financier retraité <sup>(2)</sup>	93,02 %	92,35 %
ANR (valeur de réalisation en €)	551	565
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)

## Evolution du capital social

Au 31 décembre 2012, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 574 068 865 €. Ce montant a fait l'objet d'une publication au BALO du 25 janvier 2013.

Conformément à l'autorisation statutaire dont elle dispose, la Société de Gestion HSBC REIM (France) a fixé le capital maximum à 701 500 000 € ce qui représente 2 300 000 parts de 305 € chacune.

Capital social	Nombre de parts	Nombre d'associés
574 068 865 €	1 882 193	11 089

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 3 avril prochain, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUVES.

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.

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 décembre 2012 par les Commissaires aux Comptes, le 4<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 21 janvier 2013, pour un montant de 8,25 € par part, composé exclusivement de revenus fonciers.

## 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 84,5 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 4,2 millions d'euros.

Le prix de retrait, fixé à 611 € la part, reste en vigueur pour le 1<sup>ème</sup> trimestre 2013.

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

Souscriptions brutes	132 956
Retraits compensés	6 849
Parts en attente de retrait au 31/12/2012	0

### MARCHÉ SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : le 16 octobre 2012, le 20 novembre 2012 et le 18 décembre 2012.

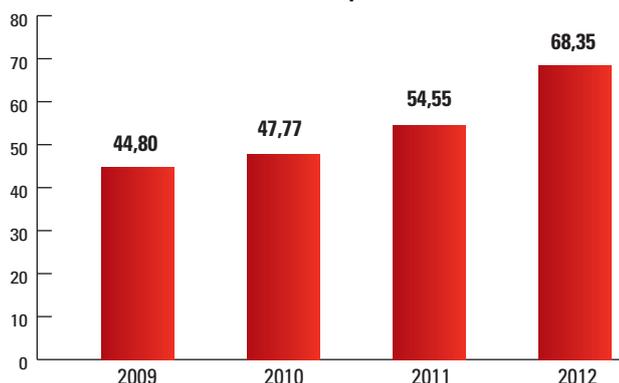
240 parts supplémentaires ont été échangées sur le marché du gré à gré.



## Situation Locative

- Le taux d'occupation financier des actifs gérés ressort à 92,35 %, 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.
- 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<sup>ème</sup> trimestre 2012 à 91,65 %.
- Le taux d'occupation en surface est de 89,97 %.
- Au 22 janvier 2013, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 4<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 97,65 %.

**EVOLUTION DES LOYERS FACTURES**  
au 31 décembre de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, **5 698 m<sup>2</sup> ont été libérés dont 1 982 m<sup>2</sup> reloués** :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surface libérée en m <sup>2</sup>	Surface relouée en m <sup>2</sup>
Ile de France	Antony	92	338	
	Neuilly Plaisance	93	230	
	Ivry sur Seine	94	395	
	Le Pecq	78	1982	1982
	Vélizy Energy IV	78	1120	
	Les Mureaux	78	700	
Régions	Dijon	21	230	
	Rouen	76	277	
	Toulouse Futuropolis	31	262	
	Eybens	38	164	

Sur les vacances antérieures, **132 m<sup>2</sup> ont été reloués** :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surface relouée en m <sup>2</sup>
Ile de France	Neuilly Plaisance	93	132

47, rue Louis Blanc - Courbevoie (92)

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 sont :

- **Paris 7<sup>ème</sup>, rue Fabert** : réception des travaux de restructuration
- **Montigny le Bretonneux** : réception des travaux de mise en conformité et de modernisation des ascenseurs
- **Orléans** : climatisation des locaux du 1<sup>er</sup> étage
- **Paris 19<sup>ème</sup>, rue des Ardennes** : réalisation de la 1<sup>ère</sup> tranche des travaux de rénovation des parkings
- **Créteil** : rénovation des parties communes
- **Rouen Le Trident** : rénovation de la verrière
- **Antony** : rénovation et climatisation du 3<sup>ème</sup> étage
- **Meylan** : réfection de l'étanchéité et sécurisation des terrasses
- **Le Pecq** : rénovation des parties communes

## Évolution 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 d'immeuble le 13 décembre 2012 :

- **PARIS 14<sup>ème</sup> - 24 place de Catalogne** : 270 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux ont été cédés au prix de 1M €



## Fiscalité

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

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus financiers de la SCPI seront 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.

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 2011) peut contacter la société de gestion HSBC REIM afin d'être dispensé du versement de cet acompte.

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

Une taxe supplémentaire, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value imposable supérieure à 50.000 € après abattement pour durée de détention, est exigible pour toutes les cessions à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## Informations

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

Pour toute information commerciale :

**Evelyn CESARI** 01 40 70 39 44

**Julien LUCAS** 01 57 57 08 25

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 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.*

## 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>ème</sup> mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 3<sup>ème</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).

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.