

# Elysées Pierre

## édito

2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2012 DU 01.04.2012 AU 30.06.2012 - VALABLE JUSQU'AU 30.09.2012

### *Chers Associés,*

Pour la deuxième année consécutive, Elysées Pierre s'est distinguée comme la première des grandes SCPI grâce à ses performances à long terme et sa qualité de gestion (médaille d'or au classement FIZ-10 consultable sur le site internet profiz.fr).

HSBC REIM a ainsi démontré l'efficacité de sa gestion et de sa stratégie d'acquisition dans un environnement difficile.

En effet le marché locatif reste très attentiste et les relocations sont longues et donnent lieu à des négociations serrées.

Cependant le taux d'occupation d'Elysées Pierre se maintient à un niveau satisfaisant de 92 % alors que nous attendons la livraison prochaine de 1.500 m<sup>2</sup> sur l'Esplanade des Invalides à Paris et de 2.500 m<sup>2</sup> place Jean Zay à Levallois, dont nous espérons vous annoncer les mises en locations au cours des prochains trimestres.

Ainsi, la solidité d'Elysées Pierre, qui repose sur un triptyque incontournable à savoir bien acheter, mener les stratégies immobilières adéquates et conserver un accès direct aux locataires, nous permet de vous confirmer dès à présent le maintien du résultat par part de 33 € pour l'exercice 2012 et donc le versement du coupon du même montant sans ponction sur les importantes réserves de votre SCPI.

En tant qu'Associé, vous pouvez souscrire de nouvelles parts, ou recommander Elysées Pierre au prix de 650 € et bénéficier du profil défensif de l'immobilier d'entreprise, d'une protection à long terme contre l'inflation et, sur la base du coupon prévisionnel de 33 €, d'un rendement supérieur à 5 %.

Vous participerez ainsi à la dynamique de croissance de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,  
Le Directoire.

## Chiffres Clés

	31/12/2011	30/06/2012
Valeur estimée des actifs immobiliers	852 914 995	925 685 868
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	346 506	360 885
Nombre d'immeubles	129	128
Taux d'occupation financier	93,02 %	91,95 %
ANR (valeur de réalisation en €)	551	551*
Dividende (en €)	33,00	16,50**
Prix de retrait (en €)	611	611

\* valeur au 31/12/2011  
\*\* cumul au 30/06/2012

## Evolution du capital social

Le capital maximum est fixé à 579 500 000 €, ce qui représente 1 900 000 parts de 305 € chacune.

Au 31 décembre 2011, le capital social effectif s'élevait à 465 759 095 € divisé en 1 527 079 parts réparties entre 10 152 associés.

Au 30 juin 2012, 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 508 700 960 €.

Capital social	Nombre de parts	Nombre d'associés
508 700 960 €	1 667 872	10 593

## Vie Sociale

L'Assemblée Générale réunie le 7 juin 2012 a approuvé les résolutions proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Jean-Bernard JULLIEN, Gilles LAMARQUE et Jean-Claude ROUVES et nommé deux nouveaux membres Messieurs Alain DUHAMEL et Gérard POPPE.

A l'issue de l'Assemblée, les Membres du Conseil de Surveillance ont réélu Monsieur Jean-Claude ROUVES Président et Monsieur Gilles LAMARQUE Vice-Président du Conseil de Surveillance.

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 30 juin 2012 par les Commissaires aux Comptes, le 2<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 19 juillet 2012, 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 de confrontation.

### SOUSCRIPTIONS/RETRAITS

La collecte du trimestre de 46,9 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 5,3 millions d'euros.

Le prix de retrait, fixé à 611€ la part, reste en vigueur pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012.

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

Souscriptions brutes	72 237
Retraits compensés	8 743
Parts en attente de retrait au 30/06/2012	0

### MARCHÉ SECONDAIRE

52 parts ont été échangées pour un montant de 32 240 € net vendeur au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2012.

Date des confrontations du trimestre	Nombre de parts vendues	Prix d'exécution net vendeur	Prix acquéreur frais inclus
19/06/2012	0		
15/05/2012	0		
17/04/2012	52	620,00 €	676,95 €

25/29, place de la Madeleine - Paris (8<sup>e</sup>)

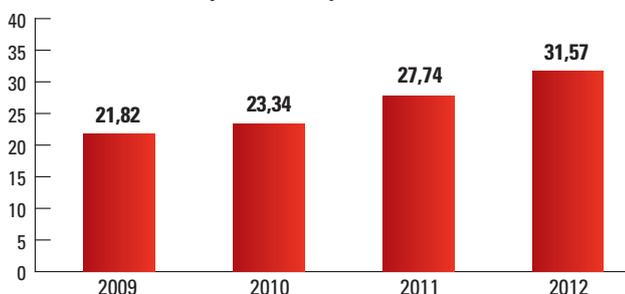
4 bis, rue Lord Byron - Paris (8<sup>e</sup>)

## Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 est de 91,95 % et le taux d'occupation en surface est de 91,98 %.

Au 17 juillet, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 98,27 %.

**EVOLUTION DES LOYERS FACTURES**  
au 30 juin de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, **3 286 m<sup>2</sup> ont été libérés dont 635 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	Paris 17 <sup>ème</sup> Brochant	75	413	
	Voisins Le Bretonneux	78	1 873	
	Nanterre	92	290	
	Kremlin Bicêtre	94	635	635
Régions	Marseille	13	75	

Sur les vacances antérieures, **2 365 m<sup>2</sup> ont été reloués** :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surface relouée en m <sup>2</sup>
Ile de France	Paris 19 <sup>ème</sup> Ardennes	75	957
	Saint Aubin	91	170
	Villepinte	93	445
	Neuilly Plaisance	93	145
	Ivry sur Seine	94	166
	La Varenne Saint Hilaire	94	482

18, rue Grange Dame Rose - Vélizy (78)

2/8, rue Paul Cézanne - Neuilly-Plaisance (93)



## Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 sont :

- **Vélizy "Nieuport"** : Travaux de restructuration en cours ;
- **Levallois "Jean Zay"** : Début des travaux de modification de la façade ;
- **Paris, rue Fabert** : Travaux de restructuration en cours ;
- **Neuilly Plaisance** : Réfection de l'étanchéité des toitures ;
- **Meylan** : Climatisation des locaux ;
- **Le Pecq** : Rénovation des parties communes et des sanitaires ;
- **Toulouse "Futuropolis"** : Climatisation des locaux.

## Évolution du Patrimoine

### INVESTISSEMENTS

L'immeuble "Le Balzac" à usage de bureaux, situé au 10 place des Vosges à Courbevoie (92) et d'une superficie de 15 271 m<sup>2</sup>, a été acquis le 12 juin 2012 pour un montant de 80 millions d'euros hors droits.

### ARBITRAGES

Une partie de l'immeuble à usage de bureaux situé au 10/16 rue de la Justice à Paris 20<sup>ème</sup> (75), a été cédée le 15 mai 2012 au prix net vendeur de 0,6 million d'euros.

# Fiscalité

## Taux global des prélèvements sociaux

Nous vous informons que le taux global des cotisations sociales est porté de 13,50 % à 15,50 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, selon la loi de finances rectificative pour 2012, publiée le 15 mars 2012, qui relève le taux du prélèvement social de 3,40 % à 5,40 %.

## Option fiscale sur les revenus financiers

Merci de transmettre vos demandes de **modifications en matière d'option fiscale**, pour les revenus financiers, par courrier adressé à la Société de Gestion.

# Informations

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

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

**Sandrine BRUERE** 01 58 13 99 74

**Fax de la Société de Gestion** 01 40 70 32 41

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresses, ...), 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 accompagner votre demande de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité.

*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. 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 cession

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 de 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 qu'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.com](http://www.hsbc-reim.com).

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.