



1, rue Galmy - Chessy (77)

Elysées Pierre

Bulletin d'informations n° 03 / 2014

3^{ème} Trimestre 2014 - Du 01.07.2014 au 30.09.2014

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 04 / 2014

Edito

Chers Associés,

En France, les indicateurs de conjoncture publiés à la rentrée reflètent un bilan morose. La croissance du PIB n'a pas décollé, le chômage s'est installé à des niveaux élevés et l'inflation reste très ou trop faible. Bref, une situation économique vraiment décevante.

Dans ce contexte, les entreprises cherchent à réduire leurs frais généraux et notamment les loyers en réduisant leur surface occupée et en cherchant à renégocier les baux. Ces tendances se traduisent par une baisse généralisée des taux d'occupation et une pression continue sur les loyers. En dépit de la qualité de son patrimoine, Elysées Pierre n'y échappe pas.

De janvier à fin septembre 2014, nous avons 29 381 m² qui se sont libérés, soit une augmentation de 19,30 % par rapport à la même période sur 2013. En parallèle, nous avons reloué 17 918 m², soit 17 % de plus que sur la précédente période de référence, ceci comparé à un patrimoine immobilier de 420 000 m².

Nos équipes restent donc extrêmement vigilantes et mobilisées, ce qui nous permet d'afficher un taux d'occupation financier de 89,50 %.

Notre objectif de versement de dividendes pour l'année 2014 demeure à 33 € par part, en préservant autant que possible notre confortable niveau de réserves distribuables.

Nous maintenons notre patrimoine immobilier à un très haut niveau d'exigence et de qualité. Les 2 derniers immeubles acquis récemment par Elysées Pierre, mi-juin et mi-juillet, et représentant une surface globale de 20 000 m² s'inscrivent totalement dans cette ligne de conduite fidèle à nos principes. Plus que jamais, Elysées Pierre est une SCPI stable et cohérente.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,

Le Directoire



34, avenue Franklin Roosevelt - Suresnes (92)

Chiffres Clés

	31/12/2013	30/09/2014
Valeur estimée des actifs immobiliers	1 126 289 995	1 165 861 359
Surface totale (en m ²)	402 328	420 425
Nombre d'immeubles	125	124
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	91,31 %	88,30 %
Taux d'occupation financier retraité ⁽²⁾	92,12 %	89,50 %
ANR (valeur de réalisation en €)	574	574 ⁽³⁾
Dividende (en €)	33,00	24,75 ⁽⁴⁾
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

(3) valeur au 31/12/2013

(4) cumul au 30/09/2014

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 24,5 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 8 millions d'euros.

Le prix de retrait, fixé à 611 € la part, reste en vigueur pour le 4^{ème} trimestre 2014.

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

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	38 074
Retraits compensés	13 158
Parts en attente de retrait au 30/09/2014	0

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations du 3^{ème} trimestre 2014 : le 15 juillet, le 19 août et le 16 septembre 2014.

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

Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 30 septembre 2014 par les Commissaires aux Comptes, le 3^{ème} versement trimestriel a été mis en paiement le 21 octobre 2014, 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 0,02 €.

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.

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 2013) peut être dispensé du versement de cet acompte en 2015.

Pour bénéficier de cette dispense, tout associé éligible devra remplir et adresser à la société de gestion HSBC REIM (France), avant le 30 novembre 2014, le formulaire de dispense mis à sa disposition sur le site internet www.hsbc-reim.fr.

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



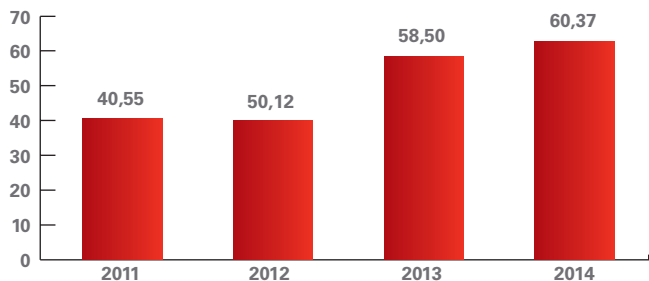
11, avenue Morane Saulnier - Vélizy (78)

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 89,50 % en loyers et de 88,90 % 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 3^{ème} trimestre 2014 à 88,30 % en loyers et 87,10 % en surface.
- Au 30 octobre 2014, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 3^{ème} trimestre s'élève à 96,80 %.

EVOLUTION DES LOYERS FACTURES

au 30 septembre de chaque année en M€



Au cours de ce trimestre, 15 519 m² ont été libérés dont 818 m² reloués :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surfaces libérées en m ²	Surfaces relouées en m ²	
Paris - Ile de France	Paris 8 ^{ème} , rue Tronchet	75	2084		
	Paris 17 ^{ème} , avenue de Clichy	75	505	505	
	Courbevoie, rue Louis Blanc	92	5047		
	Courbevoie, place des Vosges	92	1619		
	Boulogne, rue Gallieni	92	230		
	Boulogne, rue de Sèvres	92	1269		
	Levallois Perret, rue Trézel	92	134		
	Vincennes	94	1192		
	Gentilly	94	715		
	Le Pecq	78	1154		
	Neuilly Plaisance	93	367		
	Villepinte	93	890		
	Régions	Bordeaux	33	313	313

Sur les vacances antérieures, 901 m² ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surfaces relouées en m ²
Paris - Ile de France	Paris 19 ^{ème} , rue des Ardennes	75	70
	Paris 17 ^{ème} , avenue de Clichy	75	413
	Montrouge	92	278
	Neuilly sur Marne	93	140

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 3^{ème} trimestre 2014 sont :

- Paris Nord II (95), Les Erables : rénovation du bâtiment F
- Grenoble (38), L'Alliance : climatisation des locaux
- Lyon - Gerland (69), Les Jardins d'Entreprises : climatisation des locaux

Evolution du Patrimoine

Investissements

- Un ensemble immobilier, situé au 9, rue d'Arcueil à Gentilly (94) a été acquis le 9 juillet 2014 pour un montant de 14,5 millions d'euros hors droits. Il développe une surface globale de 9 550 m², comprend 3 étages de bureaux, un rez-de-chaussée de commerces et de RIE, ainsi que 86 emplacements de parkings.

Arbitrages

Ce trimestre a fait l'objet de 3 cessions d'immeubles :

- Paris 8^{ème} - 18, avenue de Messine : 132 m² ont été cédés au prix de 1,2 M €
- Ecully (69), 20 chemin du Randin : 467 m² ont été cédés au prix de 0,6 M €
- Beaumont de Lomagne (82), 2 boulevard de Verdun : 1 200 m² ont été cédés au prix de 0,4 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 30 septembre 2014, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 659 813 210 €.

Capital social effectif	Nombre de parts	Nombre d'associés
659 813 210 €	2 163 322	11 689

Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 26 novembre prochain, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUVES.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera en juin 2015 sur les comptes de l'exercice 2014, 5 mandats de Membre du Conseil de Surveillance arriveront à échéance.

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, il est nécessaire pour pouvoir faire acte de candidature de satisfaire aux conditions suivantes :

- posséder au minimum 100 parts de la SCPI,
- ne pas avoir atteint l'âge de 72 ans à la date de l'Assemblée Générale à laquelle la candidature sera proposée (*cette condition est également applicable au Représentant de toute personne morale candidate à un poste de membre*),
- fournir la liste de tous les mandats sociaux exercés tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale.

Il conviendra, pour les associés désirant se porter candidat à un poste de Membre du Conseil de Surveillance et remplissant les conditions ci-dessus énoncées, de faire parvenir à la Société de Gestion **avant le 3 février 2015**, 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 de tous les mandats sociaux qu'ils exercent.

Informations

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

Luisa DE BARROS - Tél. : 01 41 02 42 17

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'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^{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 des 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 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 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.