

# Elysées Pierre

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2010DU 01.04.2010 AU 30.06.2010  
VALABLE JUSQU'AU 30.09.2010

## édito

### Chers Associés,

L'Assemblée Générale d'Elysées Pierre s'est tenue le 15 juin 2010 et votre Conseil de Surveillance a accueilli de nouveaux membres. Nous tenons à remercier les membres sortants qui ont contribué activement au travail du Conseil et participé à différents groupes de travail permettant l'amélioration constante du bon fonctionnement de votre SCPI et de sa gouvernance.

Cette assemblée générale a aussi été l'occasion de refaire le point sur l'année 2009 et de revenir sur les bonnes performances d'Elysées Pierre :

- Un taux d'occupation excellent à 95,4 % au 31/12/2009 parmi les meilleurs de la place, toutes SCPI confondues
- Une liquidité record représentant 5,5 % de la capitalisation soit plus de 30 M€
- Un résultat courant de 34,80 € en croissance de 5 %

C'est donc une situation particulièrement solide à laquelle Elysées Pierre est parvenue à l'issue d'augmentations de capital successives, qui lui ont permis d'atteindre une taille significative et d'acquérir des actifs loués à des entreprises importantes et financièrement solides.

Ainsi le taux de recouvrement des loyers de 99 % est particulièrement satisfaisant dans un contexte général marqué par de nombreuses défaillances d'entreprises.

Cependant et conformément à nos anticipations, les difficultés économiques touchent désormais plus directement l'immobilier d'entreprise : les relocations sont plus difficiles et les négociations plus longues et plus complexes. Ces éléments pèsent de façon temporaire sur le taux d'occupation du patrimoine.

Néanmoins, la situation reste satisfaisante avec un niveau toujours élevé d'intérêt pour les immeubles d'Elysées Pierre et nous restons confiants pour relouer vos actifs dans de bonnes conditions financières.

Parallèlement, la valorisation des actifs repart à la hausse. Les institutionnels, comme les particuliers privilégient actuellement l'immobilier locatif d'entreprise, dont le niveau et la récurrence des revenus constituent un atout décisif face à la grande volatilité ou le faible rendement des autres classes d'actifs.

Concernant Elysées Pierre, les très bons résultats des équipes de gestion ont permis de constituer plus de 8 € par part de réserves à fin 2009 tout en maintenant le coupon à 33 €.

La visibilité à moyen terme des revenus d'Elysées Pierre est tout à fait satisfaisante et c'est la raison pour laquelle, malgré une légère baisse attendue de nos résultats en 2010, nous avons prévu de maintenir le dividende à 33 € par part.

Enfin compte tenu de l'intérêt soutenu des investisseurs pour Elysées Pierre, il est envisagé une nouvelle augmentation de capital début octobre, dont le prix de souscription devrait se situer aux alentours de 600 € par part correspondant à un rendement net de 5,5 %.

Nous ne manquerons pas de vous avertir en priorité de l'ouverture de cette nouvelle tranche, dès lors que nous aurons réuni l'ensemble des autorisations nécessaires.

Bien cordialement,  
Le Directoire



### Evolution du dividende (en €)

31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
31,00 €	32,40 €	33,00 €	33,00 €

HSBC 

Votre banque, partout dans le monde

## Chiffres Clés

	31/12/2009	30/06/2010
Valeur estimée du patrimoine	534 982 838	590 098 650
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	282 035	293 422
Nombre d'immeubles	125	126
Taux d'occupation financier	95,42 %	93,83 %
ANR (valeur de réalisation en €)	533	533 *
Dividende (en €)	33,00	16,50 **
Prix d'exécution net vendeur (en €)	510	511

\* valeur au 31/12/2009

\*\* cumul au 1<sup>er</sup> semestre

## Evolution du capital social

### Clôture de la 8<sup>ème</sup> augmentation de capital

La 8<sup>ème</sup> augmentation de capital lancée le 26 avril 2010 a été clôturée par anticipation le 30 juin 2010. Face au succès remporté et conformément à la possibilité offerte au lancement de l'opération, 10000 parts ont été émises en plus des 100000 parts dont l'émission était initialement prévue. 40% des anciens associés ont souscrit à la 8<sup>ème</sup> tranche. L'augmentation de capital a ainsi atteint un montant nominal et prime d'émission incluse de 56870000 €.

#### Au 30 juin 2010 :

Capital social	Nombre de parts	Nombre d'associés
369 050 000 €	1 210 000	9 092

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 30 juin 2010 par les Commissaires aux Comptes, le 2<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 21 juillet 2010, pour un montant de 8,25 € par part, composé exclusivement de revenus fonciers.

*RAPPEL : afin de faciliter les paiements, nous vous remercions de bien vouloir nous faire part de toute modification de votre domiciliation bancaire (RIB à adresser par courrier).*

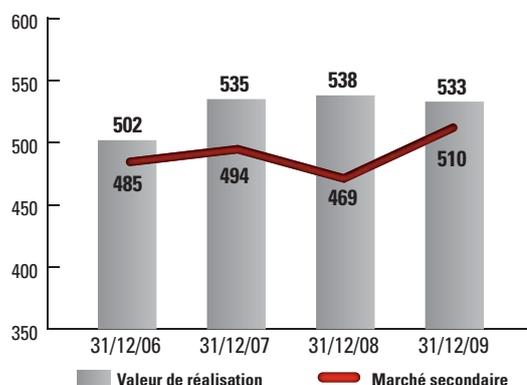
## Marché secondaire

2 815 parts ont été échangées pour 1 440 247 € net vendeur au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010.

Date des confrontations du trimestre	Nombre de parts vendues	Prix d'exécution net vendeur	Prix acquéreur frais inclus
15/06/2010	1 033	511 €	557,94 €
18/05/2010	780	512 €	559,03 €
20/04/2010	1 002	512 €	559,03 €

20 parts supplémentaires ont été échangées sur le marché de gré à gré.

#### Evolution de l'ANR (valeur de réalisation) et du prix d'exécution net vendeur (marché secondaire) en €



85, rue Caulaincourt - Paris (75)

183, avenue Georges Clémenceau - Nanterre (92)

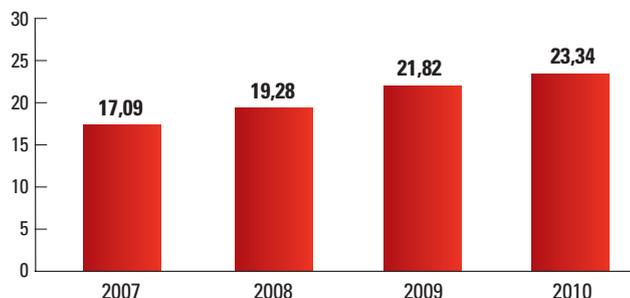


## Situation Locative

Le taux d'occupation financier au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 est de 93,83 % et le taux d'occupation en surface est de 92,64 %.

Les loyers et charges refacturées au 2<sup>ème</sup> ont été encaissés à hauteur de 95,9 %.

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



Au cours de ce trimestre, **5 181 m<sup>2</sup> ont été libérés** dont **1 541 m<sup>2</sup> reloués** :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surface libérée en m <sup>2</sup>	Reloué
Ile de France	Le Pecq	78	183	
	Montrouge	92	116	X
	Levallois	92	286	
	Rosny-la-Garenne	93	2 367	
	Créteil	94	454	
Régions	Vincennes	94	308	X
	Toulouse "Futuropolis"	31	350	
	Toulouse - rue de Bayard	31	1 117	X

Sur les vacances antérieures, **2 906 m<sup>2</sup> ont été reloués** :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surface relouée en m <sup>2</sup>
Ile de France	Guyancourt	78	980
	Saint Aubin	91	518
	Montrouge	92	556
Régions	Toulouse "Futuropolis"	31	155
	Schiltigheim	67	217
	Bron "Atrium"	69	480

## Travaux

Les principaux travaux du 2<sup>ème</sup> trimestre sont :

- **Rueil Malmaison** : la réception des travaux de rénovation des plateaux et des travaux de climatisation ;
- **Guyancourt** : la réception de la rénovation du hall ;
- **Saint Aubin** : l'installation d'une crèche.

## Évolution du Patrimoine

### INVESTISSEMENT

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du trimestre écoulé.

### ARBITRAGE

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

Avenue du Général de Gaulle - Antony (92)



18, avenue de Messine - Paris (75)



## Fiscalité

Pour mémoire, les modifications en matière d'option fiscale doivent parvenir à la Société de Gestion entre le 25 janvier et le 31 mars de chaque année, le choix de l'option étant fixé pour une durée d'un an.

Lors des opérations de mutations (successions, donations, ...), les frais perçus par la Société de Gestion sont d'un montant forfaitaire de 179,40 € TTC et doivent être acquittés préalablement au transfert des parts de la SCPI.

## Informations

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

### Pour toute information commerciale :

**Evelyn CESARI** 01 40 70 39 44

**Eloisa BORGES VARELA** 01 40 70 23 77

### Pour toute autre information sur la Gestion des Associés :

**Chahrazed AKBI** 01 40 70 32 82

**Olivier CHAUVEL** 01 40 70 72 53

**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.*

### HSBC REIM (France)

• **Siège social et adresse postale :** 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08

*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° 09-26, en date du 13 octobre 2009 et sur son actualisation le visa SCPI n° 10-04 en date du 19 mars 2010. 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.*

*La Société de Gestion, HSBC REIM (France) a reçu l'agrément de l'AMF en qualité de Société de gestion de portefeuille, sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008.*

## Vie Sociale

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 15 juin 2010 a approuvé les résolutions proposées et renouvelé les mandats de membre du Conseil de Surveillance de M. Michel CATTIN, M. Christian GAZET du CHATELIER, M. Bernard LAPIERRE et nommé deux nouveaux membres : M. Joseph LE LANNIC et la SCI DIONYSOS.

### MODALITÉS DU MARCHÉ SECONDAIRE

*La confrontation des ordres d'achat et de vente de parts a 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.*

*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.*

**Ordres faxés :** *la Société de Gestion ne pourra être tenue responsable de la mauvaise ou non transmission/ réception des ordres envoyés par télécopie. En conséquence, la Société de Gestion ne saurait prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels événements.*