

Elysées Pierre

3^{ÈME} TRIMESTRE 2010

DU 01.07.2010 AU 30.09.2010

VALABLE JUSQU'AU 31.12.2010



édito

Chers Associés,

L'augmentation de capital portant sur 120 000 parts d'Elysées Pierre au prix de 600 € lancée début octobre 2010 est déjà bien avancée.

Le succès de cette collecte est lié aux performances de votre SCPI. De nombreux associés d'Elysées Pierre ont souhaité acquérir de nouvelles parts et nous tenons à les remercier pour leur confiance.

Cela souligne la grande solidité d'Elysées Pierre et met en valeur l'attention particulière et permanente de l'équipe de gestion, très attachée à la performance durable de votre SCPI.

Concernant l'exercice en cours, les perspectives de résultats 2010 d'Elysées Pierre sont légèrement supérieures à nos anticipations. Les relocations sont satisfaisantes et le taux de recouvrement des loyers est supérieur à 99%.

Ainsi, votre SCPI devrait pouvoir distribuer un coupon stable de 33 € sans avoir à puiser dans le report à nouveau.

C'est une excellente nouvelle et nous pouvons ainsi préserver intactes les réserves constituées au cours des années 2007 à 2009.

En effet, même si le travail n'est pas totalement accompli, nous avons le sentiment d'avoir géré l'essentiel des renégociations de loyer du patrimoine d'Elysées Pierre, dans une période « post-crise » de baisse des indices.

Cela devrait néanmoins peser temporairement sur nos perspectives, car les toutes prochaines années vont subir l'effet « année pleine » de ces renégociations. Elles étaient cependant nécessaires pour s'adapter au marché et préserver le taux d'occupation des immeubles à un niveau satisfaisant.

Nous anticipons donc une période de stabilisation du coupon, dans un contexte de reprise progressive des relocations et avec l'avantage d'un indice qui semble légèrement repartir à la hausse.

Nous restons néanmoins prudents, très vigilants et attentifs à la stabilité des locataires, gage de pérennité de vos loyers.

Elysées Pierre a de nombreux atouts :

- Le taux d'occupation du patrimoine est parmi les plus élevés du marché ;
- La taille de votre SCPI et la bonne localisation des immeubles stabilisent les revenus ;
- La liquidité des parts, avec 30M€ sur 12 mois, est excellente ;
- Les réserves distribuables constituent une sécurité supplémentaire pour la régularité de vos prochains coupons.

Très Cordialement,
Le Directoire

HSBC 

Votre banque, partout dans le monde

Chiffres Clés

	31/12/2009	30/09/2010
Valeur estimée du patrimoine	534 982 838	602 293 980
Surface totale (en m ²)	282 035	295 597
Nombre d'immeubles	125	125
Taux d'occupation financier	95,42 %	94,48 %
ANR (valeur de réalisation en €)	533	533 *
Dividende (en €)	33,00	8,25 **
Prix d'exécution net vendeur (en €)	510	554

* valeur au 31/12/2009

** au 3^{ème} trimestre

Evolution du capital social

Lancement d'une 9^{ème} augmentation de capital le 8 octobre 2010

120 000 parts sont proposées à la souscription, au prix de 600 € la part, jusqu'au 31 décembre 2011, sauf clôture anticipée.

Le nombre minimum de parts à souscrire pour une première souscription est de 50 parts. Celles-ci portent jouissance le 1^{er} jour du 2^{ème} trimestre suivant le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription.

Au 30 septembre 2010:

Capital social	Nombre de parts	Nombre d'associés
369 050 000 €	1 210 000	9 053

Distribution des Revenus

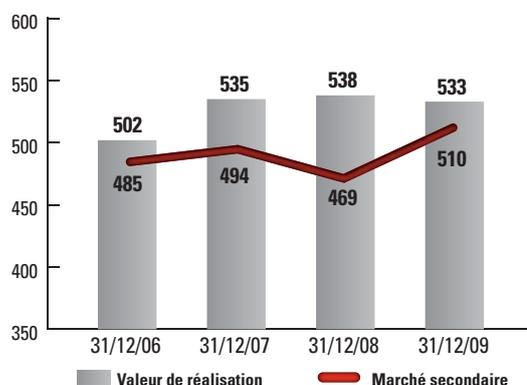
Après vérification de la situation comptable au 30 septembre 2010 par les Commissaires aux Comptes, le 3^{ème} versement trimestriel a été mis en paiement le 21 octobre 2010, pour un montant de 8,25 € par part, composé de 8,06 € de revenus fonciers et 0,19 € de revenus financiers bruts avant impôts.

Marché secondaire

3 549 parts ont été échangées pour un montant de 1 883 356 € net vendeur au cours du 3^{ème} trimestre 2010.

Date des confrontations du trimestre	Nombre de parts vendues	Prix d'exécution net vendeur	Prix acquéreur frais inclus
21/09/2010	494	554 €	604,89 €
17/08/2010	1 126	549 €	599,43 €
20/07/2010	1 929	514 €	561,22 €

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



18, rue Grange Dame Rose - Vélizy (78)

12, boulevard du Mont d'Est - Noisy le Grand (93)

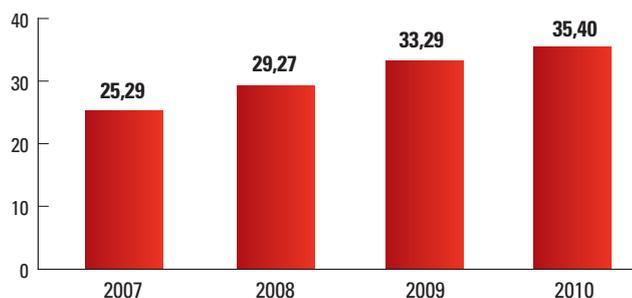


Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen au 3^{ème} trimestre 2010 est de 94,48 % et le taux d'occupation en surface est de 93,64 %.

Au 19 octobre, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 3^{ème} trimestre s'élève 96,7 %.

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



Au cours de ce trimestre, **358 m² ont été libérés dont 86 m² reloués** :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surface libérée en m ²	Reloué
Ile de France	Paris 6 ^{ème} - rue du Dragon	75	95	
	Neuilly Plaisance	92	177	
Régions	Dijon	21	86	X

Sur les vacances antérieures, **2 918 m² ont été reloués** :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surface relouée en m ²
Ile de France	Montigny le Bretonneux	78	220
	Voisins le Bretonneux	78	638
	Levallois Perret	92	286
	Rueil Malmaison	92	343
	Créteil	94	1 192
Régions	Toulouse	31	239

Travaux

Les principaux travaux en cours ou engagés au 3^{ème} trimestre 2010 sont :

- **Saint Aubin** : l'ouverture de la crèche début septembre ainsi que la rénovation des parties communes en cours ;
- **Le Pecq** : la rénovation d'un plateau ;
- **Rungis** : le début des travaux de création d'un parking de 55 places complémentaires en superstructure ;
- **Toulouse** : l'audit des installations de climatisation en vue de leur modernisation ;
- **Bordeaux Pessac** : la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse.

Évolution du Patrimoine

INVESTISSEMENTS

La trésorerie disponible a permis l'acquisition de niveaux supplémentaires de la Tour de Lyon, située au 185 rue de Bercy à Paris (12^{ème}) :

- Le 2^{ème} niveau a été acquis le 7 septembre 2010, d'une surface de 699 m² ;
- Les 7^{ème} et 8^{ème} niveaux ont été achetés le 8 septembre 2010, d'une surface de 2 158 m².

Ces étages, à usage de bureaux, complètent l'achat des 10^{ème} et 11^{ème} étages de la Tour de Lyon effectué en mars 2009.

ARBITRAGES

- Une partie des locaux situés au 10/16 rue de la Justice à Paris (20^{ème}) a été cédée le 1er juillet 2010.
- Les locaux situés au 50 avenue du Général de Gaulle au Mans ont été cédés le 24 septembre 2010.

2/4, rue Maryse Hiltz - Toulouse (31)



Rue des Chauffours - Cergy Pontoise (95)



Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 24 novembre prochain, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUVES.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera en 2011 sur les comptes de l'exercice 2010, 5 mandats de Membre du Conseil de Surveillance arriveront à échéance.

Il conviendra, pour les associés désirant se porter candidat à un poste de Membre du Conseil de Surveillance, de faire parvenir à la Société de Gestion **avant le 1^{er} février 2011**, un courrier de motivation indiquant leur nom, prénom, âge, le nombre de parts qu'ils possèdent ainsi que leurs références professionnelles et la liste des activités qu'ils ont exercées au cours des 5 dernières années.

Informations

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'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 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)

• **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°10-33 en date du 17 septembre 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.

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.

MODALITÉS DU MARCHÉ SECONDAIRE

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

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.*

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.*