

Elysées Pierre

1^{ER} TRIMESTRE 2010

Du 01.01.2010 au 31.03.2010
VALABLE JUSQU'AU 30.06.2010

édito

Une stratégie claire et efficace

Chers Associés,

Au cours du 1^{er} trimestre 2010, Elysées Pierre a finalisé d'importantes acquisitions d'immeubles pour lesquelles les négociations avaient démarré durant l'été 2009.

Ces acquisitions reflètent clairement la stratégie mise en œuvre par HSBC REIM pour le compte de votre SCPI, axée sur une croissance régulière de votre patrimoine principalement sur des actifs de bureaux en Ile-de-France avec des surfaces unitaires supérieures à 1000 m² afin d'attirer des locataires plus stables et dont la solidité financière est excellente.

Elysées Pierre a ainsi fait l'acquisition depuis le 1^{er} janvier 2009 de plus de 100 M€ d'actifs immobiliers essentiellement à la Défense (92) et dans Paris intramuros avec un rendement moyen de 7,5 %.

Votre patrimoine se trouve ainsi renforcé dans des zones recherchées par les grands groupes internationaux et sur la base de rentabilités très satisfaisantes.

Nous avons en effet été très attentifs à préserver la rentabilité financière de chaque acquisition pour que cette croissance saine et profitable s'effectue sans effet dilutif sur vos coupons.

Ces principes s'avèrent efficaces puisque Elysées Pierre figure parmi les SCPI dont le taux d'occupation est le plus élevé et dont le marché secondaire est le plus liquide (pour mémoire 30 M€ ont été échangés sur le marché secondaire en 2009).

Par ailleurs, le prix d'achat des parts d'Elysées Pierre se situe légèrement au-dessus de ses valeurs d'expertises (prime sur ANR) gage d'un marché secondaire équilibré et performant.

Dans ce contexte et n'arrivant pas à satisfaire les demandes de souscriptions régulières et en nombre croissant, une nouvelle augmentation de capital a été ouverte le 26 avril 2010.

Cela permettra à votre SCPI de poursuivre sa stratégie claire et efficace qui semble très appréciée au regard du grand nombre de demandes de souscriptions.

Nous vous remercions vivement de votre confiance et sachez que, malgré l'entrée dans une période plus difficile pour les bailleurs, nous restons très attachés à la poursuite des performances de votre SCPI.

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	31/03/2010
Valeur estimée du patrimoine	534 982 838	590 098 018
Surface totale (en m ²)	282 035	289 614
Nombre d'immeubles	125	126
Taux d'occupation financier	95,4 %	93,3 %
ANR (valeur de réalisation en €)	533	533 *
Dividende (en €)	33,00	8,25 **
Prix d'exécution net vendeur (en €)	510	511

*valeur au 31/12/2009

**au 1^{er} trimestre

Evolution du capital social

La 7^{ème} augmentation de capital d'un montant nominal et prime d'émission incluse de 51 700 000 €, lancée le 2 novembre 2009 a été clôturée par anticipation le 18 mars 2010. La collecte a été intégralement investie et ce dans des conditions favorables.

Afin de répondre à de nombreuses demandes de souscriptions n'ayant pu être satisfaites dans leur intégralité, une nouvelle augmentation de capital d'un même montant que la précédente et au même prix, soit 550 € la part, a été lancée le 26 avril 2010 pour se terminer le 31 décembre 2011, sauf clôture anticipée.

Les 100 000 nouvelles parts porteront jouissance le 1er jour du 2^{ème} trimestre suivant le trimestre au cours duquel intervient la souscription.

Au 31 mars 2010 :

Capital social	Nombre de parts	Nombre d'associés
335 500 000 €	1 100 000	8 739

Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 mars 2010 par les Commissaires aux Comptes, le 1^{er} versement trimestriel a été mis en paiement le 21 avril 2010, pour un montant de 8,25 € par part, composé exclusivement de revenus fonciers.

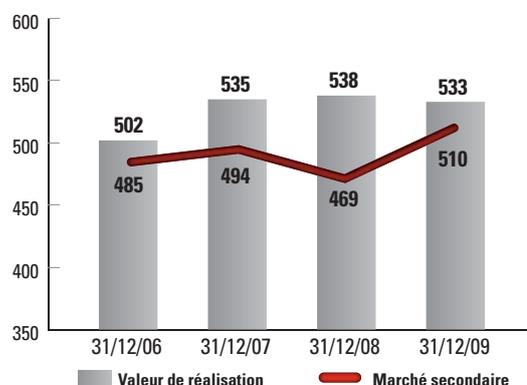
RAPPEL : afin de faciliter les paiements, nous vous remercions de bien vouloir nous faire part de toute modification de votre domiciliation bancaire (RIB à adresser par courrier).

Marché secondaire

4 260 parts ont été échangées pour 2 174 688 € net vendeur au cours du 1^{er} trimestre 2010.

Date des confrontations du trimestre	Nombre de parts vendues	Prix d'exécution net vendeur	Prix acquéreur frais inclus
16/03/2010	2 088	511 €	557,94 €
16/02/2010	1 432	510 €	556,85 €
19/01/2010	740	510 €	556,85 €

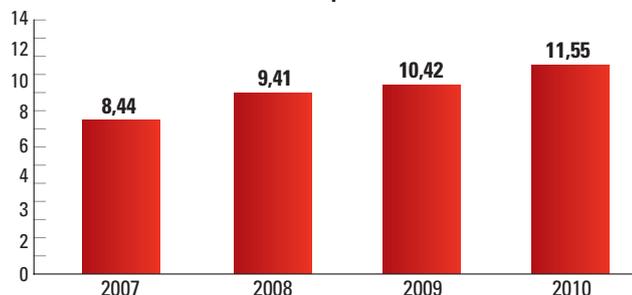
Evolution de l'ANR (valeur de réalisation) et du prix d'exécution net vendeur (marché secondaire) en €



Situation Locative

Le taux d'occupation du patrimoine Elysées Pierre au 31 mars 2010 est de 92,9 % en surfaces et 93,3 % en loyers. Les loyers et charges refacturées au 1^{er} trimestre ont été encaissés à hauteur de 98,6 %.

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



Au cours de ce trimestre, **6469 m²** ont été libérés dont **323 m²** reloués :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surface libérée en m ²	Reloué
Ile de France	Paris 7 ^{ème}	75	1 581	
	Boulogne	92	185	X
	Villepinte	93	445	
	Rosny-sous-Bois	93	3 965	
	Vincennes	94	138	X
Régions	Toulouse Futuropolis	31	155	

Sur les vacances antérieures, **1 435 m²** ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surface relouée en m ²
Ile de France	Le Pecq	78	240
	Rungis	91	90
	Saint Aubin	91	183
	Kremlin Bicêtre	94	318
Régions	Le Mans	72	604

Travaux

Les principaux travaux en cours ou engagés au 1^{er} trimestre 2010 sont :

- **Croissy Beaubourg** : réception de l'étanchéité de la toiture ;
- **Rueil Malmaison** : travaux de rénovation des 4 plateaux et travaux de climatisation ;
- **Guyancourt** : rénovation du hall en cours ;
- **Mise aux normes des immeubles de Province en pleine propriété** : mise en place de garde-corps.

Évolution du Patrimoine

INVESTISSEMENTS

La trésorerie disponible a permis l'acquisition de quatre immeubles à usage de bureaux :

- L'immeuble « Le Brochant », avenue de Clichy (Paris 17^{ème}), pour une superficie de 3 231 m² ;
- Un immeuble situé à Boulogne-Billancourt d'une superficie de 2 635 m² ;
- Les 27 et 28^{ème} étages de la Tour Franklin à La Défense pour une superficie de 3 927 m² ;
- Un immeuble avenue Bosquet (Paris 7^{ème}), pour une superficie de 2 653 m².

ARBITRAGES

- L'actif immobilier situé au 6 avenue du Coq à Paris (9^{ème}) a été cédé le 13 janvier 2010.
- La vente définitive de l'immeuble situé à Londres est intervenue le 15 janvier 2010.

Rue d'Aguesseau - Boulogne-Billancourt (92)



Rue Fabert - Paris (7^e)



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.

Déclaration ISF

Nous vous rappelons qu'en matière d'ISF, « les biens imposables doivent être évalués au 1^{er} janvier de l'année d'imposition d'après leur valeur vénale réelle ».

Compte tenu du caractère déclaratif de l'ISF, vous êtes libres de retenir ou d'écarter la proposition qui vous est communiquée ci-dessous.

A défaut de précision de l'Administration Fiscale, il est possible de retenir pour base de déclaration ISF le prix d'exécution issu de la dernière confrontation de l'année 2009, soit 510 € par part.

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 :

Chantal PINART 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.

Vie Sociale

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009 aura lieu le 15 juin 2010 à 9 heures, dans les salons Latécoère – 79 bis avenue Marceau – PARIS 16^{ème} (RER ou métro station Charles de Gaulle – Etoile).

A la suite de l'appel à candidatures mentionné dans le bulletin d'informations du 3^{ème} trimestre 2009, 13 candidatures ont été enregistrées pour 5 postes de membre du Conseil de Surveillance à pourvoir.

Les renseignements nécessaires à l'élection vous seront communiqués sur la convocation qui vous sera prochainement adressée en vue de l'Assemblée.

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 € 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.

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.

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.