

Elysées Pierre

édito

3^{EME} TRIMESTRE 2012 DU 01.07.2012 AU 30.09.2012 - VALABLE JUSQU'AU 31.12.2012

Chers Associés,

L'année 2012 se termine de façon plutôt favorable pour Elysées Pierre.

Le taux d'occupation de votre SCPI s'est stabilisé à environ 92 % avec des relocations, bien que toujours longues et difficiles, qui se signent régulièrement.

Ainsi, sur l'ensemble de votre patrimoine de 370 000 m², les surfaces libérées de l'ordre de 18 000 m² en 2012, qui sont sensiblement inférieures aux années précédentes, devraient être neutralisées par la relocation de surfaces équivalentes.

Les prix des loyers sont relativement stables et l'indice du coût de la construction se maintient à un niveau élevé, permettant de compenser les quelques renégociations à la baisse qui restent limitées.

Cependant, l'environnement économique actuel conduit les locataires à être encore plus exigeants en terme de services (ergonomie et desserte) et de rapport qualité prix.

Il nous apparaît donc important de souligner le travail sans relâche de l'équipe de gestion pour maintenir vos immeubles aux standards de qualité nécessaire pour attirer durablement de nouveaux locataires.

Ces efforts persistants vont contribuer à l'amélioration du résultat par part d'Elysées Pierre cette année et assurer le coupon de 33 € sans puiser dans ses importantes réserves.

Votre SCPI est solide et nous vous assurons de tous nos efforts pour une sélection très exigeante lors des nouvelles acquisitions et une bonne gestion de votre patrimoine.

Ainsi, malgré le contexte général qui ne semble pas s'améliorer, Elysées Pierre va encore cette année maintenir son coupon et devrait augmenter la valeur de ses actifs.

Le prix de souscription de 650 € procure actuellement un rendement supérieur à 5 %.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,

Le Directoire.

Chiffres Clés

	31/12/2011	30/09/2012
Valeur estimée des actifs immobiliers	852 914 995	962 617 855
Surface totale (en m ²)	346 506	369 629
Nombre d'immeubles	129	125
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	-	91,84 %
Taux d'occupation financier retraité ⁽²⁾	93,02 %	92,56 %
ANR (valeur de réalisation en €)	551	551 ⁽³⁾
Dividende (en €)	33,00	24,75 ⁽⁴⁾
Prix de retrait (en €)	611	611

(1) en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2012 (2) hors site de Courbevoie
(3) valeur au 31/12/2011 (4) cumul au 30/09/2012

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 septembre 2012, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus depuis le début de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 535 606 230 €.

Capital social	Nombre de parts	Nombre d'associés
535 606 230 €	1 756 086	10 817

Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 5 décembre prochain, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUVES.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012, 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 2013**, 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.

25/29, place de la Madeleine - Paris (8^e)

Distribution des Revenus

Le 3^{ème} versement trimestriel a été mis en paiement le 22 octobre 2012, pour un montant de 8,25 € par part. Après vérification de la situation comptable au 30 septembre 2012 par les Commissaires aux Comptes, il est constitué de :

- 8,20 € de revenu courant, composé exclusivement de revenus fonciers.
- et 0,05 € de plus-value nette après impôt (soit 0,35 € de plus-value brute diminuée de l'impôt sur plus-value de cessions d'immeubles de 0,30 € pour les porteurs de parts personnes physiques résidents en France).

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 par confrontation des ordres d'achat et de vente.

SOUSCRIPTIONS/RETRAITS

La collecte du trimestre de 60,5 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 4 millions d'euros.

Le prix de retrait, fixé à 611 € la part, reste en vigueur pour le 4^{ème} trimestre 2012.

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

Souscriptions brutes	94 727
Retraits compensés	6 513
Parts en attente de retrait au 30/09/2012	0

MARCHÉ SECONDAIRE

50 parts ont été échangées, pour un montant de 30 650 € net vendeur, au cours du 3^{ème} trimestre 2012.

Date des confrontations du trimestre	Nombre de parts vendues	Prix d'exécution net vendeur	Prix acquéreur frais inclus
18/09/2012	50	613,00 €	669,31 €
21/08/2012	0	-	-
17/07/2012	0	-	-

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

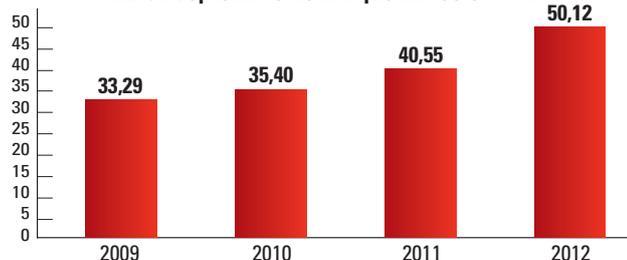
Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen au 3^e trimestre 2012 est de 91,84 % et le taux d'occupation en surface est de 90,56 %.

Compte tenu de l'immobilisation du site de Courbevoie sur une emprise foncière de 10.000 m² environ (locaux d'activité), dans la perspective d'une modification du plan local d'urbanisme pour un développement d'au moins 30.000 m² de bureaux, le taux d'occupation financier des actifs gérés ressort à 92,56 %.

Au 15 octobre, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 3^e trimestre s'élève à 96,96 %.

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



Au cours de ce trimestre, **4 278 m² ont été libérés dont 990 m² reloués** :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surface libérée en m ²	Surface relouée en m ²
Ile de France	Paris 10 ^{ème}	75	40	
	Paris 20 ^{ème}	75	243	
	Paris Saint-Martin	75	554	554
	Le Pecq	78	205	
	Montigny Campus	78	220	
	Montrouge	92	278	
	Villepinte	93	890	
Régions	Rungis	94	1412	
	La Chapelle Saint Mesmin	45	200	200
	Compiègne	60	236	236

Sur les vacances antérieures, **2 603 m² ont été reloués** :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surface relouée en m ²
Ile de France	Levallois Perret	92	277
	Neuilly Plaisance	93	177
	Reuil Malmaison	92	680
	Villepinte	93	436
	Villepinte	93	440
Régions	Bordeaux	33	313
	Bordeaux	33	280

47, rue Louis Blanc - Courbevoie (92)

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 3^e trimestre 2012 sont :

- **Levallois Jean Zay** : travaux de restructuration en cours
- **Toulouse Futuropolis** : rénovation des parties communes en cours
- **Paris Le Brochant** : réception des travaux de Climatisation de l'immeuble
- **Vélizy "Nieuport"** : travaux de restructuration en cours
- **Neuilly Plaisance** : rénovation des parties communes et des sanitaires en cours
- **Rosny sous Bois** : réception des travaux de ravalement et de désamiantage
- **Paris rue Fabert** : travaux de restructuration en cours
- **Montigny le Bretonneux** : réfection de l'étanchéité des toitures terrasses sur 6 400m²

Évolution du Patrimoine

INVESTISSEMENTS

Un ensemble immobilier constitué de deux immeubles indépendants à usage de bureaux, situé au 20 rue Dieumegard à St Ouen, d'une superficie de 19 600 m², a été acquis le 3 juillet 2012 pour un montant de 48 millions d'euros hors droits.

ARBITRAGES

Ce trimestre, a fait l'objet de 5 cessions d'immeubles :

- **GONESSE (95)**, ZAC Paris Nord II - 94, rue de la Belle Etoile : 3 108 m² de locaux d'activité et de bureaux ont été cédés au prix de 3M€
- **MARNE LA VALLEE (77)**, ZI de Torcy - 14, rue des Epinettes : 3 590m² d'entrepôts ont été cédés au prix de 1.23M€
- **CERGY PONTOISE (95)** - 35, rue du Port : 3 846 m² de bureaux ont été cédés à son occupant au prix de 7.8M€
- **CHALON SUR SAONE (71)** - 39/45, rue du 11 Novembre 1918 : 382 m² de locaux commerciaux en pied d'immeuble ont été cédés au prix de 0.4M€
- **PARIS (20e)** - 10/16, rue de la Justice - cessions de 2 parkings



Fiscalité

Le régime d'imposition des **plus-values immobilières** a été modifié par la loi de finances rectificative pour 2012 (loi n° 2012-958 du 16 août 2012). **Depuis le 17 août 2012**, les personnes physiques non-résidentes sont assujetties aux prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières réalisées en France au taux en vigueur de 15,5 %.

Option fiscale sur les revenus financiers :

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

Informations

www.hsbc-reim.fr

Pour toute information commerciale:

Evelyn CESARI 01 40 70 39 44

Julien LUCAS 01 57 57 08 25

Assistante :

Eloïsa BORGES VARELA 01 40 70 23 77

Pour toute autre information sur la Gestion des Associés:

Olivier CHAUVEL 01 40 70 72 53

Anne-Soizic PISTIAUX 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'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, 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. 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 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 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^{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 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.fr.

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.