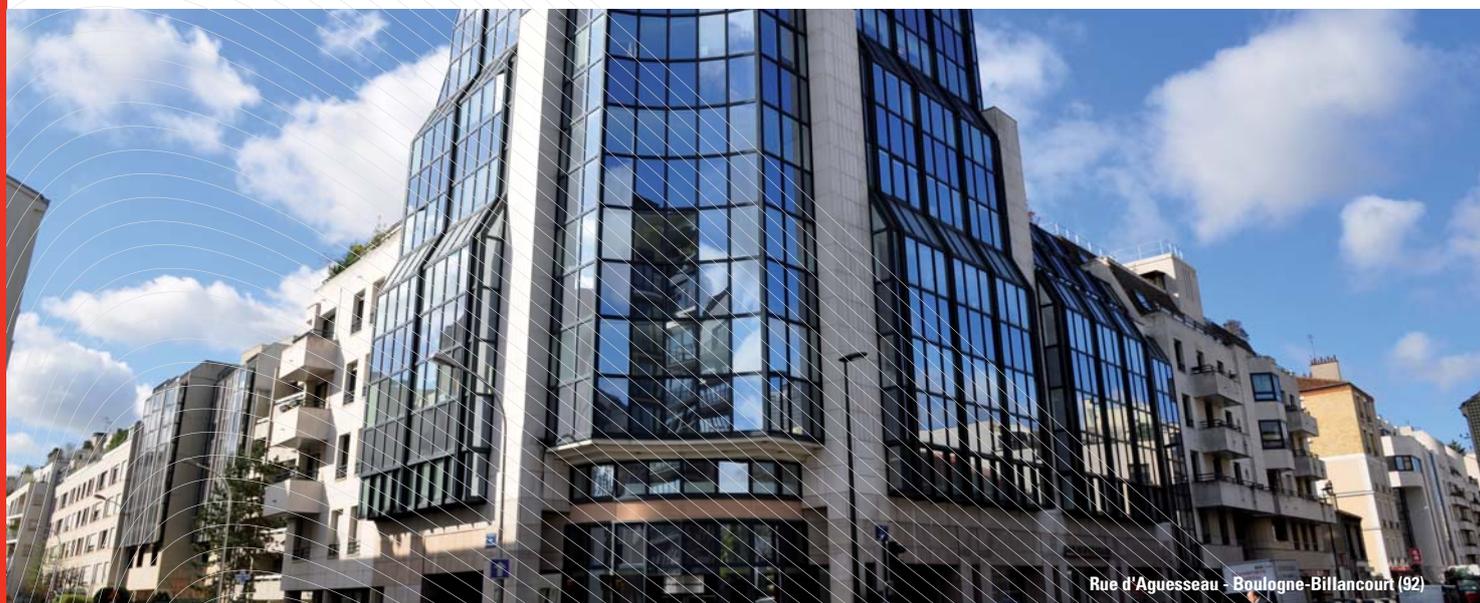


# Elysées Pierre

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2010

DU 01.10.2010 AU 31.12.2010

VALABLE JUSQU'AU 31.03.2011



## édito

### *Chers Associés,*

Le Directoire d'HSBC REIM (France) et l'ensemble de ses équipes vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année 2011.

L'année 2010 s'est remarquablement bien terminée pour Elysées Pierre.

Comme nous vous en avons fait part, le résultat est supérieur à nos prévisions, il ressort à 34,60 € par part et le coupon annuel de **33 €** nous permet de consolider le report à nouveau à 6 € par part.

L'actif net réévalué au 31/12/2010 est de **550 €** par part, en hausse de 3,2 % et le taux d'occupation de vos immeubles se situe à 94 %.

Tous ces indicateurs placent Elysées Pierre parmi les plus solides SCPI de la place et l'analyse de la dernière décennie renforce encore cette appréciation :

- Un coupon annuel toujours en croissance ou stable passant de 24 € à 33 € ;
- Un actif net réévalué en croissance moyenne de 4 % par an, de 380 € à 550 € ;
- Un excellent taux moyen d'occupation autour de 95 % ;
- Une très bonne liquidité des parts.

Ces résultats sont très satisfaisants et confortent la volonté d'HSBC REIM (France) de ne pas sous-traiter la gestion locative et de suivre en direct l'essentiel du patrimoine d'Elysées Pierre.

Enfin, la stratégie d'acquisition mise en œuvre dans des conditions financières très prudentes a permis une valorisation régulière de l'actif net réévalué par part, tout en élargissant considérablement la taille du patrimoine.

Elysées Pierre a traversé la crise sans encombre, démontrant par là même la pertinence de sa stratégie et l'efficacité de sa gestion. A l'issue de ces trois années de crise, votre SCPI est désormais dans une position très favorable pour bénéficier pleinement de la reprise économique.

Les équipes d'HSBC REIM (France) sont organisées et mobilisées pour tirer parti de cette conjoncture et tout mettre en œuvre en vue de réenclencher la progression de la profitabilité d'Elysées Pierre.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très Cordialement,  
Le Directoire

**HSBC** 

Votre banque, partout dans le monde

## Chiffres Clés

|                                     | 31/12/2009  | 31/12/2010  |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Valeur estimée du patrimoine        | 534 982 838 | 626 311 662 |
| Surface totale (en m <sup>2</sup> ) | 282 035     | 293 130     |
| Nombre d'immeubles                  | 125         | 124         |
| Taux d'occupation financier         | 95,42 %     | 94,59 %     |
| ANR (valeur de réalisation en €)    | 533         | 550         |
| Dividende (en €)                    | 33,00       | 33,00       |
| Prix d'exécution net vendeur (en €) | 510         | 549         |

## Evolution du capital social

En raison du succès remporté par la 9<sup>ème</sup> augmentation de capital lancée le 8 octobre 2010, dont la date de clôture est prévue pour le 31 décembre 2011, la Société de Gestion a décidé d'utiliser la possibilité dont elle disposait, d'en majorer le montant, dans la limite de 30 % du montant initialement prévu, par l'émission aux mêmes conditions de 36 000 parts supplémentaires.

Au 31 décembre 2010, 129 500 parts avaient été souscrites.

Les parts souscrites (avec un minimum de souscription de 50 parts) portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> trimestre suivant le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription.

### Au 31 décembre 2010:

| Capital social | Nombre de parts* | Nombre d'associés* |
|----------------|------------------|--------------------|
| 369 050 000 €  | 1 339 500        | 9 569              |

\*en tenant compte des 129 500 parts souscrites au 31/12/2010 dans le cadre de la 9<sup>ème</sup> augmentation de capital.

## Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 décembre 2010 par les Commissaires aux Comptes, le 4<sup>ème</sup> versement trimestriel a été mis en paiement le 21 janvier 2011, pour un montant de 8,25 € par part, composé de 8,09 € de revenus fonciers et 0,16 € de revenus financiers bruts avant impôts.

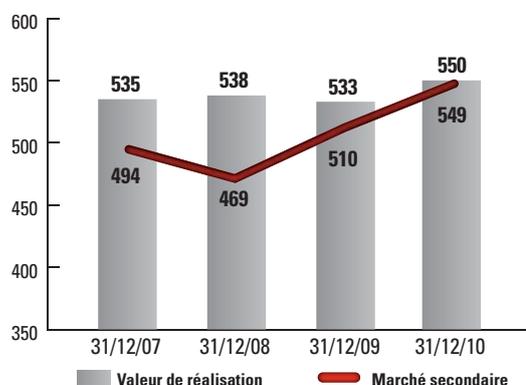
## Marché secondaire

3 125 parts ont été échangées pour un montant de 1 715 625 € net vendeur au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010.

| Date des confrontations du trimestre | Nombre de parts vendues | Prix d'exécution net vendeur | Prix acquéreur frais inclus |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 21/12/2010                           | 1 985                   | 549 €                        | 599,43 €                    |
| 16/11/2010                           | 713                     | 549 €                        | 599,43 €                    |
| 19/10/2010                           | 427                     | 549 €                        | 599,43 €                    |

290 parts en gré à gré 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 €



60, route de Sartrouville - Le Pecq (78)

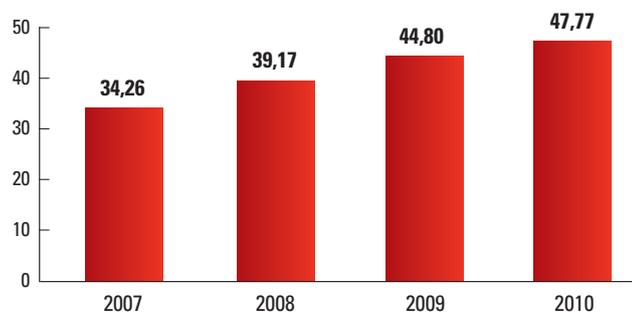
12, avenue Gay Lussac - Elancourt (78)

## Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 est de 94,59 % et le taux d'occupation en surface est de 93,81 %.

Au 21 janvier 2011, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 4<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 97,05 %.

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



Au cours de ce trimestre, **7 016 m<sup>2</sup> ont été libérés dont 5 369 m<sup>2</sup> reloués** :

| Localisation  | Locaux libérés           | Dépt. | Surface libérée en m <sup>2</sup> | Reloué |
|---------------|--------------------------|-------|-----------------------------------|--------|
| Ile de France | Paris 10 <sup>ème</sup>  | 75    | 820                               | X      |
|               | Paris Faubourg St Martin | 75    | 319                               |        |
|               | La Défense               | 92    | 1 048                             | X      |
|               | Issy les Moulineaux      | 92    | 614                               | X      |
|               | La Défense Tour Franklin | 92    | 1 127                             | X      |
| Régions       | Rungis                   | 94    | 1 328                             |        |
|               | Meylan                   | 38    | 304                               | X      |
|               | Lille                    | 59    | 586                               | X      |
|               | Lyon Gerland             | 69    | 616                               | X      |
|               | Rouen                    | 76    | 254                               | X      |

Sur les vacances antérieures, **2 302 m<sup>2</sup> ont été reloués** :

| Localisation  | Locaux reloués         | Dépt. | Surface relouée en m <sup>2</sup> |
|---------------|------------------------|-------|-----------------------------------|
| Ile de France | Montigny le Bretonneux | 78    | 1 555                             |
|               | Montigny le Bretonneux | 78    | 223                               |
|               | La Défense             | 92    | 168                               |
|               | Argenteuil             | 95    | 356                               |

## Travaux

Les principaux travaux en cours ou engagés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 sont :

- **Créteil** : Rénovation du 2<sup>ème</sup> étage, d'une partie du 3<sup>ème</sup> étage et de la climatisation.
- **Rungis** : Etude de la climatisation de 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux.
- **Pessac** : Réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse.

## Évolution du Patrimoine

### INVESTISSEMENTS

Ce trimestre n'a pas fait l'objet de nouvelles acquisitions d'immeubles.

### ARBITRAGES

L'immeuble situé à Meylan (38) – 35 chemin du Vieux Chêne a été cédé le 14 décembre 2010.

48, bis rue Fabert - Paris (75)



Espace Gallieni - Boulogne (92)



## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 25 mars prochain, sous la présidence de Jean-Claude ROUVES.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010, aura lieu le 23 juin 2011 à 9 heures, dans les locaux d'HSBC France – 109, avenue des Champs Elysées - salle Benjamin ROSSIER.

## 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.

## 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<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.

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.