

Elysées Pierre

édito

4^{ÈME} TRIMESTRE 2011 DU 01.09.2011 AU 31.12.2011 - VALABLE JUSQU'AU 31.03.2012

Chers Associés,

Le Directoire et toute l'équipe de HSBC REIM (France) vous souhaitent une excellente année 2012.

L'exercice 2011 d'Elysées Pierre a été tout à fait satisfaisant : le coupon de **33 €** par part a été maintenu pour 2011 avec une utilisation très limitée des réserves distribuables. L'actif net réévalué au 31/12/2011 est en légère hausse à **551 €**.

L'année 2012 démarre favorablement avec un indice des loyers (ICC) en progression de plus de 5 %.

L'essentiel de vos loyers étant indexés sur l'ICC, cette évolution viendra ainsi compenser la baisse conjoncturelle du taux d'occupation des immeubles, conséquence d'un marché locatif rendu plus difficile en raison du ralentissement économique actuel.

Nous anticipons ainsi une stabilité des résultats 2012 et vous proposerons de maintenir le dividende annuel à 33 € par part.

Par ailleurs, l'amélioration progressive du marché locatif en 2012 devrait permettre la location de nos immeubles en cours de travaux à Paris intra muros et en Région Parisienne qui seront livrés au courant de cette année.

Ces relocations auront un impact significatif sur les résultats 2013 de votre SCPI.

Elysées Pierre est vraisemblablement une des SCPI les plus dynamiques du marché et nous avons de très belles opportunités d'acquisition pour continuer à renforcer votre patrimoine, répartir vos risques et améliorer vos revenus.

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité de souscrire à tout moment au prix de 650 euros tous frais compris et nous vous remercions de votre confiance qui a permis à Elysées Pierre de faire partie des SCPI les plus performantes.

Très Cordialement,
Le Directoire

Attention : le taux du prélèvement libératoire sur les produits financiers est passé depuis le 1^{er} janvier 2012 de 19 % à 24 %. Les associés souhaitant modifier leur option fiscale doivent faire parvenir leur demande par courrier à la Société de gestion – voir en page 4.

Chiffres Clés

	31/12/2010	31/12/2011
Valeur estimée du patrimoine	626 311 662	852 914 995
Surface totale (en m ²)	293 130	346 506
Nombre d'immeubles	124	129
Taux d'occupation financier	94,59 %	93,02 %
ANR (valeur de réalisation en €)	550	551
Dividende (en €)	33,00	33,00
Prix de retrait (en €)	549*	611

* prix d'exécution net vendeur

Evolution du capital social

La Société est dotée depuis le 19 juillet 2011 d'un mécanisme statutaire de variabilité du capital. Conformément à l'autorisation statutaire dont elle dispose, la Société de Gestion HSBC REIM (France) a successivement fixé le capital maximum à 488 000 000 € puis à 579 500 000 €, ce qui représente 1 900 000 parts de 305 € chacune.

Au 31 décembre 2011, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 465 759 095 €. Ce montant a fait l'objet d'une publication au BALO du 25 janvier 2012.

Capital social	Nombre de parts	Nombre d'associés
465 759 095 €	1 527 079	10 152

Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 20 mars prochain, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUVES.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011, aura lieu le 7 juin 2012 à 9 heures, dans les locaux d'HSBC France – 109, avenue des Champs Elysées – salle Benjamin ROSSIER.

Distribution des Revenus

Après vérification de la situation comptable au 31 décembre 2011 par les Commissaires aux Comptes, le 4^{ème} versement trimestriel a été mis en paiement le 20 janvier 2012, pour un montant de 8,25 € par part, composé exclusivement de revenus fonciers.

Marché des parts

Depuis la réouverture du capital de la SCPI Elysées Pierre le 26 octobre 2011, les associés peuvent intervenir soit sur le marché des souscriptions/retraits, soit sur le marché secondaire de confrontation.

SOUSCRIPTIONS/RETRAITS

La réouverture du capital au prix de 650 € la part a recueilli l'adhésion des clients. La collecte du trimestre de 111 millions d'euros (frais inclus) a permis de servir l'ensemble des demandes de retraits, pour un montant de 7,7 millions d'euros. Le prix de retrait, fixé à 611 € la part, reste en vigueur pour le début d'année 2012.

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

Souscriptions brutes	173 657
Retraits compensés	12 578
Parts en attente de retrait au 31/12/2011	0

MARCHÉ SECONDAIRE

723 parts ont été échangées pour un montant de 434 687 € net vendeur au cours du 4^{ème} trimestre 2011.

Date des confrontations du trimestre	Nombre de parts vendues	Prix d'exécution net vendeur	Prix acquéreur frais inclus
20/12/2011	15	609,00 €	664,94 €
15/11/2011	94	608,00 €	663,85 €
18/10/2011	614	600,00 €	655,12 €

1 000 parts supplémentaires ont été échangées sur le marché du gré à gré.

13-15, rue du Pont des Halles - Rungis (94)



44-52, rue du Prieuré - Maisons Laffitte (78)

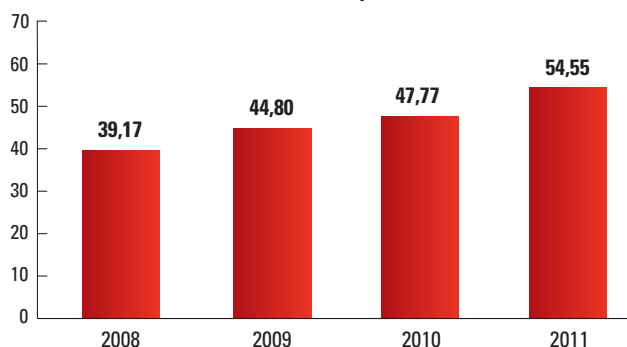


Situation Locative

Le taux d'occupation financier moyen au 4^{ème} trimestre 2011 est de 93,02 % et le taux d'occupation en surface est de 90,01 %.

Au 20 janvier, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 4^{ème} trimestre s'élève à 98,09 %.

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



Au cours de ce trimestre, **7 697 m² ont été libérés dont 1 866 reloués** :

Localisation	Locaux libérés	Dépt.	Surface libérée en m ²	Surface relouée en m ²
Ile de France	Paris 19 ^{ème}	75	1 904	
	Boulogne Gallieni	92	757	435
	Nanterre	92	1 005	708
	Boulogne Solferino	92	1 130	
	Neuilly Plaisance	93	145	
	Kremlin Bicêtre	94	461	461
Régions	La Varenne Saint Hilaire	94	369	
	Marseille	13	1 664	
	Toulouse	31	262	262

Sur les vacances antérieures, **1 241 m² ont été reloués** :

Localisation	Locaux reloués	Dépt.	Surface relouée en m ²
Ile de France	Vélizy	78	342
	Guyancourt	78	106
	Boulogne Gallieni	92	435
	Nanterre	92	708
	Neuilly Plaisance	93	280
Régions	Toulouse	31	135
	Rouen	76	378

Travaux

Les principaux travaux en cours ou engagés au 4^{ème} trimestre 2011 sont :

- **Rungis** :
 - Climatisation des locaux du bâtiment A et du RDC du bâtiment B
 - Réception des travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse du bâtiment A
- **Paris, Le Brochant** : Démarrage des travaux de remplacement de la climatisation
- **Croissy Beaubourg** : Réception des travaux d'extension du bâtiment existant (création de 527 m² supplémentaires)
- **Cagnes sur Mer** : Réalisation des travaux de cuvelage et d'imperméabilisation du parking
- **Velaux** : Réfection de la toiture et de l'étanchéité de la toiture terrasse

Évolution du Patrimoine

INVESTISSEMENTS

La trésorerie disponible a permis l'acquisition de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux :

- L'immeuble « Métrosud », 1 boulevard Hippolyte Marqués à Ivry (94), pour une superficie de 7 939 m²;
- L'immeuble « Le Lafayette », 2 place des Vosges à Courbevoie (92), pour une superficie de 14 029 m².

ARBITRAGES

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

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



« Le Brochant » 141, avenue de Clichy - Paris (17^e)



Fiscalité

Les revenus de la SCPI distribués sur l'année sont composés en majorité de revenus fonciers, et de manière marginale de revenus financiers issus du placement de la trésorerie.

Réformes fiscales :

- **Pour les revenus financiers :** la loi de finances rectificative pour 2011 a porté de 19 à 24 % le taux de prélèvement libératoire forfaitaire, applicable aux revenus de placement à taux fixe, à compter du 1^{er} janvier 2012, auquel il faut ajouter 13,5 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques résidentes en France.
- **Les plus-values de cessions immobilières** sont désormais exonérées au-delà d'une durée de détention de 30 ans. Le barème d'abattement, modifié à compter du 1^{er} février 2012, prévoit :
 - 2 % d'abattement pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
 - 4 % d'abattement pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
 - 8 % d'abattement pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.Pour mémoire, l'abattement forfaitaire de 1 000 € sur la plus-value brute de cession d'immeubles ou de cession de parts de SCPI a été supprimé le 21 septembre 2011.

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

Informations

www.hsbc-reim.com

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
Sandrine BRUERE 01 58 13 99 74

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.

INFORMATIONS SUR LES MODALITÉS DE CESSION

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, sans intervention 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 qui 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.com.

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° 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.

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.