



Elysées Pierre

Rapport Annuel 2013

1, rue Galmy
Chessy (77)

HSBC 

Elysées Pierre

Rapport annuel 2013

Edito

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

En 2013, le taux d'occupation financier d'Elysées Pierre atteint 91,8%. Le résultat par part s'établit à 32,8 € et la valeur d'Actif Net de Réalisation par part est en hausse de 1,6% à 574 €.

Elysées Pierre traverse donc de façon satisfaisante la crise économique actuelle.

Ainsi malgré un taux d'occupation en baisse et alors que les locataires sont en position favorable pour négocier leur loyer, Elysées Pierre maintient ses résultats dans la zone des 33 € par part depuis 2008.

Ceci a été rendu possible par un travail quotidien sur le terrain afin d'améliorer l'attractivité de nos immeubles, ce qui nous a permis de réaliser des relocations dans des conditions financières satisfaisantes.

Nous attachons toujours une extrême importance à entretenir un dialogue constant avec nos locataires afin de trouver une solution rapide et pérenne à leurs attentes en termes d'occupation de nos immeubles.

Néanmoins, même si depuis le début de l'année l'environnement économique s'améliore légèrement, nous anticipons une année 2014 qui restera difficile en termes de location d'immobilier d'entreprise, avec encore un net déséquilibre dans les négociations en faveur des locataires.

Le résultat d'Elysées Pierre restera de ce fait sous pression.

Cependant les importantes réserves constituées dès le début de la crise permettent d'envisager sereinement les années à venir, et, alors de bénéficier de la reprise économique qui ne manquera pas d'intervenir et dont les effets sur les performances d'Elysées Pierre seront significatifs.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,

Le Directoire

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 5 juin 2014

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Marché immobilier	4
Revenus distribués et évolution du capital	6
Marché des parts	6
Evolution et évaluation du patrimoine immobilier	9
Situation locative	20
Comptes de l'exercice	23
Annexes	30
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	40
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	41
Organisation et contrôle	43
Rapport du Conseil de Surveillance	44
Résolutions	46

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement à 93,67 % et indirectement à 100% par HSBC France

Siège social et Bureaux : 15, rue Vernet - 75008 PARIS

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille n°GP 08000013 avec effet au 30/05/2008.

Le Directoire de la Société HSBC REIM (France) est composé de :

Président	Dominique PAULHAC Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC FRANCE
Membres	Laurent GUIZE Directeur Général HSBC REIM (France)
	Patricia DUPONT-LIEVENS Directeur Général HSBC REIM (France)
Secrétaire	Elisabeth THORIGNY

Le Conseil de Surveillance de la Société HSBC REIM (France) est composé de :

Président	Matteo PARDI Directeur Général - HSBC Global Asset Management (France)
Vice-Président	Stéphanie PATEL Directeur du Développement Produits RBWM - HSBC France
Membres	Christian CHARLAT Directeur des Ventes et du Développement Patrimonial – HSBC France
	Didier DELEAGE Directeur Général Délégué HSBC Global Asset Management France

Olivier GREGOIR
Directeur Général - HSBC ASSURANCES VIE (France)

Arnaud MALEZIEUX
Head of Corporate Banking Centres CMB- Direction MME/Corporate – HSBC France

Etienne MAROT
Head of RBWM Business Finance – Head of MI, Planning & Analysis – HSBC France

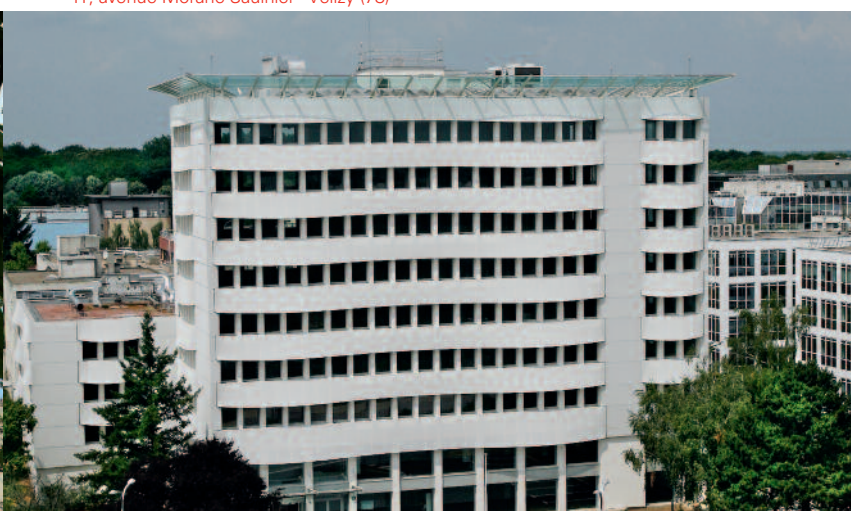
Alexandra SERIZAY
Head of Business Performance RBWM - Secrétaire Général Banque de Particuliers et de Gestion de Patrimoine – HSBC France

Grégory TAILLARD
Chief Risk Officer, Continental Europe & France – HSBC Global Asset Management France

Secrétariat Général **Christian HONORE**

Gestion et Commercialisation

Gestion	Maria Helena BODEREAU Directeur Financier
Commercialisation	Evelyn CESARI Directeur Commercial Tél : 01 40 70 39 44



Elysées Pierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 233-1 à L231-8 du Code de Commerce, par les articles L 214-86 à L 214-120-8, les articles R 214-130 à R 214- 160 du Code Monétaire et Financier et les articles 422-89 à 422-236 du Règlement Général de l'AMF.

Siège social : 103, Avenue des Champs Elysées – PARIS 8^{ème}

Adresse postale : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08

SIREN : 334 850 575 RCS PARIS

VISA SCPI n°11-33 en date du 30 septembre 2011

Conseil de Surveillance

Président

Jean-Claude ROUVES

Ancien Président de société

Vice-Présidents

Christian GAZET du CHATELIER

Administrateur de sociétés

Gilles LAMARQUE

Directeur Général de société

Membres

Roland AGABEYAN

Ancien Délégué Général
de l'Association pour la formation
supérieure aux métiers de l'Immobilier

Marc BARATON

Intermédiaire en opérations
d'assurances

Michel CATTIN

Conseiller en stratégie d'entreprise -
Chambre d'Agriculture du Doubs

Geoffroy DELION

Directeur Financier et Directeur
des Ressources Humaines

SCI DIONYSOS

Représentée par
M. André PERON

Alain DUHAMEL

Retraité – ancien Inspecteur principal
chez Euroclear France

Fabien GROELLY

Pilote de ligne –
Commandant de bord et Instructeur

Jean-Bernard JULLIEN

Conseil indépendant en gestion
de patrimoine

Henri KLINGER

Universitaire

Gérard POPPE

Retraité - Ancien Directeur régional
de logistique

Eric RITTER

Chef d'entreprise

Dominique de SAIVRE

Chargé de mission à la structure
d'investissement immobilier
chez PROBTP

**Commissaires
aux Comptes**

**Ernst & Young et Autres
SNR Audit**

2, place des Vosges - Courbevoie (92)



20, rue Dieumegard - SAINT OUEN (93)



Rapport de la société de gestion

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 5 juin 2014

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire, conformément aux articles 20 et suivants des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons l'évolution du capital social, la situation du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Nous vous proposerons tout particulièrement en la partie ordinaire de l'Assemblée, dans le respect de la Directive AIFM, de désigner un Dépositaire dont les missions principales sont la garde des actifs de la société, financiers et non financiers, le contrôle de la régularité des décisions et le suivi des flux de liquidités.

En raison des modifications intervenues au niveau des textes relatifs aux SCPI, notamment par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le Code monétaire et financier, nous sommes à nouveau contraints cette année de vous convoquer en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au cours de cette Assemblée, nous vous proposerons donc la mise à jour des statuts.

Pour certains articles, il vous sera simplement proposé d'y supprimer toutes références à des articles de loi, afin qu'ils n'aient plus à être modifiés à chaque changement législatif ou réglementaire entraînant uniquement une nouvelle numérotation de l'article.

Nous vous proposerons également d'introduire dans les statuts une clause d'agrément des associés, tant à la souscription des parts qu'à la présentation d'un ordre d'achat sur le marché secondaire, qu'à l'occasion de la transmission des parts.

Le marché immobilier

Investissement France

En 2013, malgré un environnement économique toujours difficile, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 15,5 milliards d'euros. Ce volume reste dans la moyenne constatée au cours des dernières années et est en amélioration par rapport à 2012 avec une hausse de 6,9 % sur un an (pour mémoire 14,5 milliards d'euros l'an dernier).

La répartition des acquisitions par typologie d'actifs, comme par zone géographique, reste globalement inchangée d'une année sur l'autre. L'Ile-de-France continue donc de bénéficier de la taille de son parc de bureaux (52,1 millions de m²) et de l'intérêt des investisseurs pour les secteurs tertiaires les plus dynamiques (Paris et quartiers des affaires de l'ouest).

La Région Parisienne a ainsi recueilli les trois quarts des montants investis en 2013. Par ailleurs, le marché francilien reste dominé par les acquisitions en bureaux, qui ont représenté 11,1 Md €, soit près de 75 % des investissements en France contre 68 % en 2012.

Le contexte économique a cependant conduit les investisseurs à privilégier la qualité de la localisation et les situations locatives les plus sécurisées. Le marché est de ce fait resté très actif sur les actifs "prime" ce qui s'est traduit par une compression des taux de rendement pour ce type d'actifs. Globalement sur l'ensemble de la France, les taux de rendement en 2013 sont orientés à la baisse vraisemblablement en raison du niveau très bas des taux d'intérêt.

Certains investisseurs, en particulier étrangers, ont commencé à anticiper le rebond du marché locatif à moyen terme et ont tiré profit des décotes consenties par certains vendeurs pour des actifs présentant des situations locatives complexes (surloyers, risque de vacance à court terme...) et/ou nécessitant des travaux de rénovation, y compris sur de gros volumes. Néanmoins ces investisseurs se sont concentrés sur des actifs bien situés, essentiellement dans le Croissant Ouest et à la Défense.

Les chiffres confirment donc la dynamique de l'activité d'investissement qui peut paraître paradoxale au regard de la baisse du marché locatif. Les investisseurs disposant de fonds propres importants demeurent les principaux acteurs du marché.

Les SCPI ont concentré 13 % des engagements annuels, une part en constante augmentation depuis 2008.

Le marché Locatif

Bureaux Ile de France

En 2013, on constate une baisse de la demande placée francilienne. Cette dernière s'est élevée à plus de 1,8 millions de m² contre 2,4 millions de m² placés en 2012. Cette baisse s'explique bien sûr par un contexte économique défavorable qui s'est traduit notamment par une diminution significative du nombre de grandes transactions.

Paris Intra-muros demeure l'un des secteurs les plus dynamiques. Paris représente 37 % des volumes Franciliens contre 31 % en 2012. A noter cependant que le stock immédiat dans la capitale remonte à 4,8 % au 31 décembre 2013 (contre 4,4% au 31 décembre 2012).

Le taux de vacance de La Défense passe de 5,9 % au 31 décembre 2012 à 11,3 % au 31 décembre 2013. Ce taux de vacances élevé s'explique principalement par l'arrivée sur le marché d'opérations neuves d'envergure impactant ainsi fortement le stock d'offres vacantes qui a presque doublé en un an.

Le secteur croissant ouest (Péri Défense – Neuilly Levallois – Boucle Nord et Boucle Sud) est le marché le plus actif, avec une activité locative en hausse de 16,2 % alors que l'ensemble des marchés s'inscrit plutôt dans une tendance baissière.

Enfin, le marché locatif de la deuxième couronne connaît une baisse significative en raison d'un contexte économique très difficile pour les entreprises utilisatrices.

Concernant les valeurs locatives affichées, le loyer moyen pondéré en Ile-de-France passe à 294 € HT et HC / m² / an (contre 295 € HT et HC / m² / an en 2012).

Le recul des niveaux de loyers, une fois corrigés des « mesures d'accompagnement », est en réalité plus important.

Enfin à fin 2013, le stock disponible pour l'offre immédiate en Ile-de-France s'établit à 3,9 millions de m², soit un taux de vacance de l'ordre de 7%.

Bureaux Régions

Le marché de Bureaux en régions est en repli de 2% en 2013 par rapport à 2012.

Le stock d'offres immédiates s'élève à 2,1 millions de m² à fin 2013 contre 1,91 millions de m² en 2012 en hausse de 9 %.

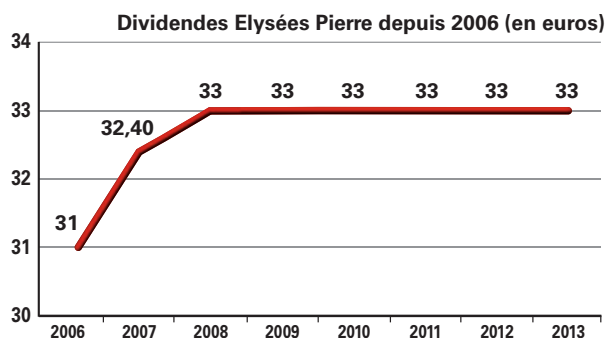
Le loyer moyen des bureaux neufs ou restructurés ressort à 179 €/m² mais les mesures d'accompagnement restent à un niveau élevé.

Rapport de la société de gestion

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués

Le montant des revenus annuels distribués est resté constant à 33,00 € par part.



Capital social

Le 19 juillet 2011, le capital social s'élevait à 416 630 000 €, divisé en 1 366 000 parts de 305 € chacune.

Il s'agissait du capital atteint après clôture de la 9ème augmentation de capital, le 31 mars 2011.

Le 26 octobre 2011, après obtention du Visa de l'AMF, le capital social a été ouvert sur la base d'un prix de souscription de 650 € la part.

Le capital social maximum de la SCPI que la Société de Gestion est autorisée à fixer dans la limite de 1 000 000 145 €, a successivement été fixé à 488 000 000 €, à 579 500 000 €, puis à 701 500 000 € ce qui représente 2 300 000 parts de 305 € chacune.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2013 à 622 821 590 €, divisé en 2 042 038 parts réparties entre 11 503 associés. Ce montant a été publié au BALO du 29 janvier 2014.

Marché des parts

Depuis le 26 octobre 2011, les associés peuvent intervenir sur les marchés des souscriptions/retraits ou sur le marché secondaire des parts qui continue d'exister.

Le marché des souscriptions

Les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 650 € se décomposant en :

- valeur nominale : 305 €,
- prime d'émission : 306 €,
- commission de souscription maximum : 39 € représentant 6 % du prix de souscription toutes taxes incluses.

La collecte de l'année 2013 a été de 126 millions d'euros frais inclus.

Les modalités de sortie

Les associés souhaitant sortir totalement ou partiellement de la SCPI ELYSEES PIERRE disposent de trois possibilités :

1. 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 du prix de retrait actuellement fixé à 611 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Dans ce cas, un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, ne pouvant concerner qu'un montant maximum de 1000 parts plus 20 % du nombre de parts possédées par l'associé et représentant un maximum de 0,5 % du capital social effectif de la société au 1er janvier de l'exercice en cours.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode du 1^{er} entré – 1^{er} sorti.

Les demandes de retrait sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Jouissance des parts : l'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1er jour du trimestre au cours duquel a lieu leur annulation.

Les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions du trimestre.

La collecte de l'année 2013 a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 35 262 parts, pour un montant de 22 millions d'euros.

2. 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 3ème mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 3ème 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 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 demandés dans le mandat.

Jouissance des parts : en cas de cession, les acomptes sur le revenu des parts sont acquis à l'acquéreur, dès le 1er jour du trimestre civil au cours duquel intervient la cession, quelle que soit la date de cession des parts.

Au cours de l'exercice 2013, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré).

Il n'y avait que 6 parts en attente de cession au 31/12/2013.

3. la vente des parts de gré à gré, qui a lieu directement entre les associés, hors la vue de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre les intéressés.

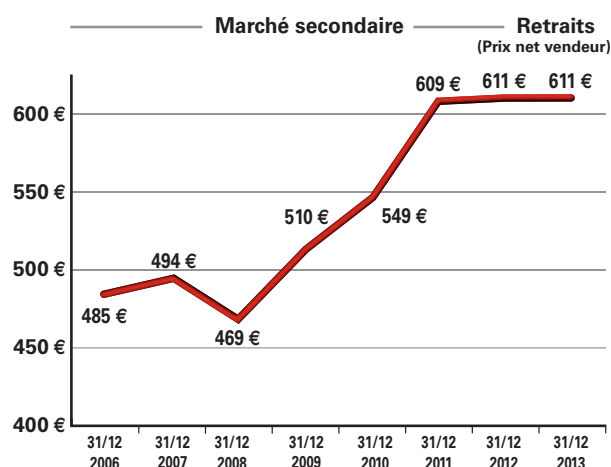
Lors des opérations de gré à gré, les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier soit 240 € TTC.

En 2013, 500 parts ont été échangées de gré à gré dont 220 parts pour lesquelles seul l'usufruit a été cédé. Les transactions sur le marché secondaire (gré à gré inclus) ont représenté un montant de 0,2 millions d'euros.

10, Place des Vosges - Le Balzac - Courbevoie (92)



Évolution du prix de la part



Depuis le 26 octobre 2011, il y a coexistence du retrait au prix net vendeur de 611 € et du marché secondaire.

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.

Le transfert d'un ordre d'un marché à l'autre ne peut se faire que sur l'ordre exprès de l'associé.

Evolution de la fiscalité

- Taxe sur les plus-values immobilières (Article 70 de la Loi de Finances rectificative pour 2012).

Une taxe supplémentaire, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value imposable supérieure à 50 000 € après abattement pour durée de détention, est exigible pour toutes les cessions à compter du 1er janvier 2013.

- Revenus financiers (Article 9 de la Loi de Finances pour 2013)

A compter du 1er janvier 2013, les revenus financiers de la SCPI sont soumis obligatoirement au barème progressif de l'impôt sur le revenu, avec un prélèvement obligatoire au taux de 24 % faisant office d'acompte d'impôt sur le revenu, sauf exceptions.

Tout foyer fiscal ayant des revenus imposables inférieurs à 25 000 € pour une personne seule ou à 50 000 € pour un couple (sur la base de l'avis d'imposition de l'année 2011) peut contacter la société de gestion HSBC REIM (France) afin d'être dispensé du versement de cet acompte.

6/8, Place Jean Zay - Levallois (92)

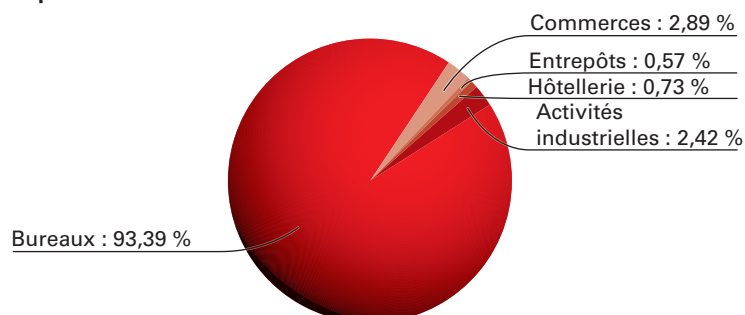


Evolution et évaluation du patrimoine immobilier

Composition du patrimoine en valeur d'expertise

Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier d'ELYSEES PIERRE se compose de 125 immeubles répartis de la façon suivante :

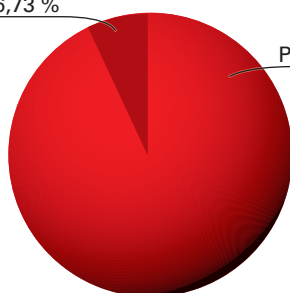
Patrimoine par secteur d'activité au 31/12/2013



Régions : 6,73 %

Paris / Ile-de-France : 93,27 %

Patrimoine par zone géographique au 31/12/2013



Evolution de la répartition du patrimoine d'Elysées Pierre par secteurs géographiques

	Nombre d'immeubles	Paris / Ile-de-France	Régions	Etranger
31/12/2009	125	84,63%	14,38%	0,99%
31/12/2010	124	87,91%	12,09%	0,00%
31/12/2011	129	91,01%	8,99%	0,00%
31/12/2012	124	92,25%	7,75%	0,00%
31/12/2013	125	93,27%	6,73%	0,00%

État du patrimoine immobilier au 31 décembre 2013

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
PARIS (4 ^e)				
41, Boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/90	579 306
PARIS (5 ^e)				
2, Rue Lhomond	Bureaux	264	17/12/86	1 207 117
PARIS (6 ^e)				
1, Rue Cassette	Commerces	260	15/06/79	533 572
PARIS (7 ^e)				
39/41, Avenue Bosquet	Bureaux	2 606	23/03/10	17 750 000
PARIS (7 ^e)				
50, Rue Fabert	Bureaux	1 532	18/10/02	13 389 684
PARIS (7 ^e)				
16/18, Avenue de Villars	Commerces	201	18/03/77	640 286
PARIS (8 ^e)				
29, Place de la Madeleine	Bureaux	3 390	28/02/11	27 429 018
PARIS (8 ^e)				
18, Avenue de Messine	Bureaux	132	27/11/86	867 977
PARIS (8 ^e)				
2/4/4 Bis, Rue Lord Byron				
13/15/17, Rue Chateaubriand	Bureaux	542	06/11/85	4 171 230
PARIS (10 ^e)				
126, Rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/90	729 985
PARIS (10 ^e)				
228, Rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 563	30/06/08	8 122 553
PARIS (12 ^e)				
185, Rue de Bercy			04/03/2009	
2 ^{ème} , 7 ^{ème} , 8 ^{ème} , 10 ^{ème} et 11 ^{ème} niveaux	Bureaux	5 015	et 08/09/2010	26 200 000

4/12, Rue Truillot - Ivry-sur-Seine (94)

34, Avenue Franklin Roosevelt - Suresnes (92)



Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
PARIS (14 ^e) 2/17, Rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/79	1 398 952
PARIS (14 ^e) 2, Boulevard Jourdan	Bureaux	97	01/07/81	213 429
PARIS (14 ^e) "Héron Building" 66, Avenue du Maine	Bureaux	1 227	26/06/92	3 704 510
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse	Bureaux	1 755	26/01/01	6 905 458
PARIS (16 ^e) 19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/86	1 372 041
PARIS (16 ^e) 7, Rue Mesnil	Bureaux prof.	112	12/04/78	396 367
PARIS (17 ^e) "Le Brochant" 141, Avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/10	14 509 472
PARIS (18 ^e) 85, Rue Caulaincourt	Bureaux prof.	405	26/05/81	1 143 368
PARIS (18 ^e) 102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	745	25/07/79	954 344
PARIS (18 ^e) 133, Rue Damrémont	Commerces	380	23/11/82	594 551
PARIS (19 ^e) 21/23, Rue des Ardennes	Bureaux	14 250	30/09/11	48 815 484
PARIS (20 ^e) 10/16, Rue de la Justice	Bureaux	538	06/06/79	958 135

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

50, Rue Fabert - Paris (7^{ème})



Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
BRIE COMTE ROBERT (77)				
ZAC Haie Passart				
Rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/90	963 502
CHESSY(77)				
"Cassiopee" 1, rue Galmy	Commerces	9 151	25/05/13	20 698 876
CHESSY(77)				
"Sirius" 23, place d'Ariane	Bureaux	10 306	25/05/13	7 951 124
CROISSY BEAUBOURG (77)				
4, Rue des Vieilles Vignes	Bureaux	2 435	23/10/06	5 989 826
NOISIEL (77)				
ZI de Noisiel				
Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/87	579 797
ELANCOURT (78)				
ZAC Clef de Saint Pierre				
12, Avenue Gay Lussac	Bureaux	11 213	30/03/07	9 944 447
GUYANCOURT (78)				
Rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/90	3 025 204
LE PECQ (78)				
60, Route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/05	8 435 426
MAISONS LAFFITTE (78)				
Avenue Longueil / Avenue du prieuré	Commerces	1 181	05/12/00	3 323 468
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)				
" Le Campus"				
6, Rue J P Timbaud	Bureaux	1 091	04/07/88	2 187 224
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)				
1, Rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/05	36 152 674
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)			VEFA	
10/16, Avenue des 3 Peuples			date acquisition: 30/05/2007	
	Bureaux	1 555	date achèvement: 05/10/2007	1 790 000
TRAPPES (78)				
6, Avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/06	1 825 000
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
Bâtiment Avenir				
18, Rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/94	6 622 318
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
2, Rue Nieuport				
11, Avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/05	23 100 262
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
16/18, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 431	26/01/06	7 571 873

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
32/36, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/07	12 775 433
VOISINS LE BRETONNEUX (78)				
164, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/94	1 219 592
VOISINS LE BRETONNEUX (78)				
160, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	2 197	11/12/06	1 800 000
VIGNEUX S/SEINE (91)				
Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/88	1 692 941
SAINT AUBIN (91)				
Bâtiment Homère				
Parc des Algorithmes	Bureaux	697	30/04/92	731 755
SAINT AUBIN (91)				
Bâtiment Epicure				
Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/06	2 043 434
ANTONY (92)				
Centre d'Affaires				
Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/89	2 746 314
BOULOGNE (92)				
Espace Gallieni				
156/158, Rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/87	3 849 400
BOULOGNE (92)				
19, Rue de Sèvres	Bureaux	1 562	20/01/93	4 538 528
BOULOGNE (92)				
86/88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/87	320 143
BOULOGNE (92)				
35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/10	11 653 225
COLOMBES (92)				
"Le Charlebourg"				
14/30, Route de Mantes	Bureaux	1 441	20/12/90	1 855 939
COURBEVOIE (92)				
2/4/6/9/23, Rue Paul Bert				
112, Boulevard de Verdun	Activités	9 104	26/12/76	9 152 554
COURBEVOIE (92)				
47, Rue Louis Blanc	Bureaux	7 561	16/02/11	33 723 952
COURBEVOIE (92)				
2, Place des Vosges	Bureaux	14 029	28/12/11	70 042 642
COURBEVOIE (92)				
10, Place des Vosges	Bureaux	15 217	12/06/12	80 051 947

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
ISSY LES MOULINEAUX (92)				
"Le Diderot"			23/12/1991	
39/33, Rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	et 07/04/2009	6 276 449
ISSY LES MOULINEAUX (92)				
17, Rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/04	12 031 102
LA DEFENSE (92)				
Tour AREVA				
1, Place de la Coupole				
37ème, 38ème, 39ème	Bureaux	6 122	30/11/94	31 604 179
LA DEFENSE (92)				
Tour FRANKLIN				
100, Terrasse Boieldieu			15/02/2005	
22ème, 27ème, 28ème niveaux	Bureaux	6 271	et 23/03/2010	28 132 000
LEVALLOIS (92)				
6/8, Place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/86	10 915 117
LEVALLOIS PERRET (92)				
18, Rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/90	2 657 894
MONTRouGE (92)				
201, Avenue Pierre Brossolette	Bureaux	1 668	11/12/06	4 866 064
NANTERRE (92)				
183, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	331	08/09/06	850 000
NANTERRE (92)				
119/223, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	6 590	10/01/11	17 564 289
NEUILLY S/SEINE (92)				
191/195, Avenue Charles de Gaulle	Bureaux	1 100	14/01/02	3 822 223
RUEIL MALMAISON (92)				
"Immeuble Ampère"				
8, Rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	1 976	17/04/90	5 429 727
SURESNES (92)				
ZAC Louis Pasteur				
4, Rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/89	3 784 754
SURESNES (92)				
"Immeuble Franklin"				
34 avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	6 082	30/09/13	26 315 000
NEUILLY PLAISANCE (93)				
2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/07	11 656 886
NOISY LE GRAND (93)				
12, Boulevard du Mont d'Est				
7/10, Porte Neuilly	Bureaux	1 188	27/09/06	2 087 204

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
ROSNY SOUS BOIS (93)				
ZA La Garenne	Entrepôts	6 332	15/11/91	1 673 840
ROSNY SOUS BOIS (93)				
ZAC de Nanteuil				
5, Rue de Rome	Bureaux	424	28/11/91	590 639
SAINT-OUEN (93)				
10, Boulevard Biron				
20, Rue Dieumegard	Bureaux	19 803	03/07/12	48 000 000
VILLEPINTE (93)				
1/3, Avenue Georges Clemenceau	Activités	5 667	11/06/93	3 458 440
ARCUEIL (94)				
47, Avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/80	254 103
CRETEIL (94)				
11/13, Rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/06	5 825 823
IVRY SUR SEINE (94)				
Ivry Est Rive gauche				
4/12 rue Truillot	Bureaux	17 010	25/03/13	63 000 000
IVRY (94)				
1, Boulevard Hippolyte Marquès	Bureaux	7 939	16/12/11	21 075 827
KREMLIN BICETRE (94)				
Angle 52/54, Avenue de Fontainebleau				
5/7, Rue de la Convention	Commerces	3 537	02/07/87	1 696 000
KREMLIN BICETRE (94)				
91/97, Avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 733	08/07/87	7 847 308
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94)				
93, Rue du Bac	Commerces	995	29/12/83	1 665 621
RUNGIS (94)			01/12/2006	
13/15, Rue du Pont des Halles	Bureaux	11 549	22 & 27/08/2007	21 934 798
VINCENNES (94)				
126/146, Rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/80	747 000
VINCENNES (94)				
8, Rue des Minimes				
39/43, Rue Anatole France	Bureaux	5 815	09/12/04	16 156 273
ARGENTEUIL (95)				
Bâtiment Euripide				
145, Rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/06	4 957 100
PARIS NORD II (95)				
Les Erables				
20/23, Allée des Erables	Bureaux	2 422	28/07/89	2 445 446

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
SAINT VULBAS (01)				
Allée des Cèdres				
Parc Industriel Plaine l'Ain	Bureaux	8 617	28/02/07	6 017 197
CAGNES SUR MER (06)				
"Le Valinco"				
22, Allée des Pins				
25, Avenue du Général Leclerc	Commerces	1 333	25/05/79	1 189 102
CARROS LE NEUF (06)				
Rue de l'Eusière et Rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/80	457 347
NICE (06)				
"Le Consul"				
37/39 & 41, Boulevard Dubouchage	Commerces	243	27/11/84	548 816
VELAUX (13)				
ZAC de Levun				
Avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/80	296 312
MARSEILLE (13)				
33/35, Rue Leca - 11, Rue Mazenod	Bureaux	2 642	25/06/80	1 361 811
VITROLLES (13)				
Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/84	651 072
AIX EN PROVENCE (13)				
Hôtel du Roy René				
24, Boulevard du Roi René	Hôtels	1 700	25/10/88	4 060 225
MARSEILLE (13)				
"Les Citadines"				
4, Place Bertas				
11, Rue Sainte Barbe	Hôtels	1 664	16/06/92	2 789 817
DIJON (21)				
3, Avenue J. Bertin & 1, Rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/90	739 866
TOULOUSE (31)				
57, Rue Bayard	Bureaux	1 117	26/07/83	1 029 031
TOULOUSE LABEGE (31)				
Technoparc B2 voie 5				
5, Rue du Complexe	Bureaux	971	29/12/88	1 127 866
TOULOUSE (31)				
Futuropolis				
Rue M Huret et 2/4, Rue M Hiltz	Bureaux	2 000	29/03/90	2 461 287
BORDEAUX (33)				
1, Allée de Chartres				
11, Quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/84	1 893 982

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
BORDEAUX PESSAC (33)				
142, Avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/99	5 874 841
MEYLAN (38)				
14, Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 601	30/05/80	855 615
GRENOBLE (38)				
"L'Alliance"				
84, Rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/89	696 587
GRENOBLE -EYBENS (38)				
2, Rue Rolland Garros	Bureaux	1 606	19/11/91	1 610 408
NANTES - TARDIEU (44)				
Ile Beaulieu				
4, Rue André Tardieu	Bureaux	2 954	18/11/86	4 088 456
REZE (44)				
30, Rue Jean Monnet & Rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/08	2 760 565
ORLEANS - LA SOURCE (45)				
Angle Rue Coulomb/ Rue Carbone	Bureaux	911	28/04/93	808 449
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45)				
ZA les Portes de Micy	Bureaux	824	28/03/91	695 447
ORLEANS (45)			VEFA	
Parc d'activités Buffon			date acquisition: 14/04/2009	
Rue Cuvier	Entrepôts	7 390	date achèvement: 29/04/2010	5 189 600
REIMS (51)				
39/45, Impasse R. Fulton	Activités	1 340	03/10/80	502 481
LILLE - LT6 (59)				
45, Rue Jean Jaurès	Bureaux	2 187	17/01/89	2 089 657
COMPIEGNE (60)				
ZAC La Croix Saint Ouen	Bureaux	1 088	18/02/92	896 364
SCHILTIGHEIM (67)				
1/3, Rue Jean Monnet	Bureaux	2 558	11/12/06	3 469 951
BRON (69)				
132, Avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/83	450 455
LIMONEST DARDILLY (69)				
565, Rue du Sans Souci	Activités	2 616	10/06/88	2 589 811
BRON (69)				
"L'Atrium"				
1, Rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/88	929 302
ST GENIS LAVAL (69)				
15, Rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/88	755 787

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
LYON (69)				
"Le Britannia"				
20, Boulevard Eugène Deruelle	Bureaux	829	21/04/89	827 801
LYON - GERLAND (69)				
Les Jardins d'Entreprises				
213, Rue du Château de Gerland	Bureaux	616	16/05/90	602 296
BRON - ACTIVILLAGE (69)				
18, Rue du 35ème Régiment d'aviation				
Boulevard des Droits de l'Homme	Bureaux	1 513	12/07/90	1 051 474
ROUEN (76)				
"Le Challenger"				
3, Rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/89	3 151 323
ROUEN (76)				
22/24, Rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/90	1 356 091
BEAUMONT DE LOMAGNE (82)				
2, Boulevard de Verdun	Commerces	1 200	18/05/81	396 367

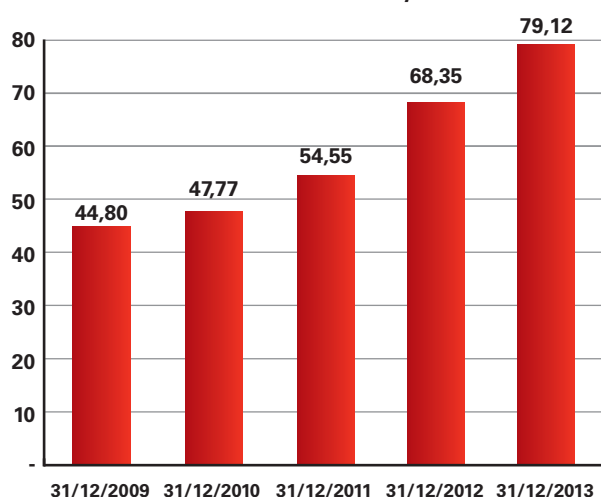
Situation locative

Exercice clos le 31 décembre 2013

Évolution des loyers

Les loyers, hors charges, s'élèvent à 79,12 millions d'euros en 2013 contre 68,35 millions d'euros en 2012. Cette hausse des loyers provient principalement des loyers facturés en année pleine au titre des acquisitions de l'année 2012 ainsi que du prorata de loyers des acquisitions effectuées en 2013.

Évolution des loyers facturés en M€



Mouvements locatifs

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 était de 37 089 m² dont 32 170 m² disponibles à la location, et 4 919 m² immobilisés pour des futurs projets de restructuration.

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013 :

- 27 993 m² ont été libérés,
- 18 769 m² ont été reloués, dont 3 033 m² sur les vacances antérieures,
- 1 495 m² vacants ont été vendus

Au 31 décembre 2013, les surfaces vacantes étaient de 45 039 m² dont 37 715 m² disponibles à la location et 7 324 m² immobilisés pour projets futurs de redéveloppement.

Les principaux mouvements des locataires intervenus au cours de l'année 2013 sont les suivants

Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²	Surfaces relouées en m ²
Paris		
Paris 5 ^{ème} Rue Lhomond	263*	Vendu en 2013
Paris 8 ^{ème} Messine	368*	Vendu en 2013
Paris 16 ^{ème} Delessert	303	303
Paris 19 ^{ème} les Ardennes	3 876	3 830
Île de France		
Argenteuil	536	
Courbevoie	2 365**	
La Défense Tour Franklin	1 127	1 127
La Varenne St Hilaire	512	
Montigny Campus	211	
Montigny le Bretonneux	220	220
Montrouge	834	412
Nanterre	200	
Neuilly Plaisance	333	
Noisy le Grand	119	119
Rueil Malmaison	343	343
Rungis	228	
Saint Aubin	183	183
Vélizy	2 757	2 757
Vélizy Energy	1 120	
Vélizy Europe	5 431	5 431
Vigneux sur Seine	925	925
Villepinte	440	
Villepinte/Gonesse	2 422	
Régions		
Beaumont de Lomagne	1 200	
Ecully	467	
La Chapelle Saint Mesmin	619	
Rouen	505	
Toulouse	86	86
Total	27 993	15 736

* Immeubles vendus en 2013

** Site en redéveloppement

Sur les vacances antérieures, les relocations sont les suivantes :

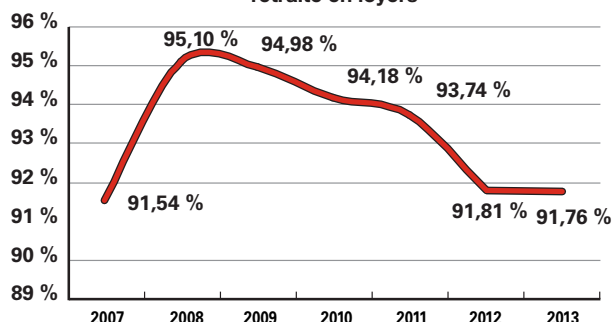
Locaux reloués	Surface relouée en m²
Île de France	
Paris Tour de Lyon	1 079
Argenteuil	180
Ivry sur Seine	395
Le Pecq	205
Neuilly Plaisance	230
Rungis	531
Bron Atrium	183
Dijon	230
Total	3 033

Taux d'occupation

Le taux d'occupation annuel moyen retraité au 31/12/2013, compte tenu de l'immobilisation d'un site à Courbevoie, dans la perspective d'un développement futur de bureaux, s'élève à 91,76 % en loyer et 89,97 % en surface.

Le taux moyen annuel 2013 calculé selon les normes de la profession, en vigueur depuis le 1/07/2012, qui ne retraitent pas les locaux immobilisés pour cessions, travaux, restructuration ou redéveloppement, ressort à 90,92 % en loyer et 88,65 % en surface.

Evolution du taux d'occupation annuel moyen
retraité en loyers



Encaissement des loyers

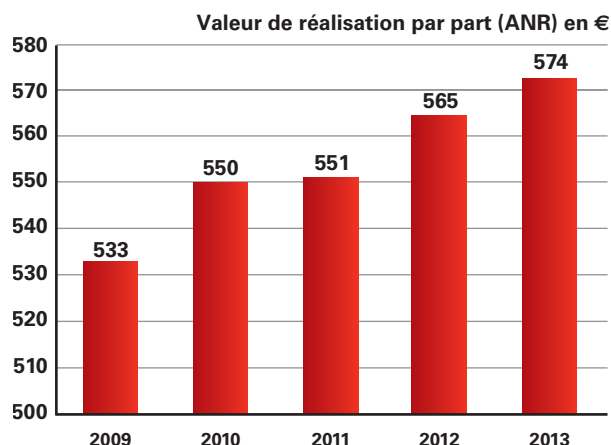
Les loyers et charges facturées en 2013 ont été encaissés à hauteur de 99,1 % au 21/02/2014.

Expertise des immeubles

Les expertises 2013 ont été effectuées par Crédit Foncier Expertises et BNP-Paribas Real Estate Valuation France .

L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, au 31/12/2013 s'élève à 1 126 millions d'euros.

La valeur de réalisation par part est de 574 € en 2013 contre 565 € en 2012.



Les augmentations de valeur les plus sensibles concernent les immeubles de

- COURBEVOIE (92) - 10, Place des Vosges
- SAINT-OUEN (93) - 10, Boulevard Biron - 20, Rue Dieumegard,
- PARIS (19^e) - 21/23, Rue des Ardennes,
- VELIZY VILLACOUBLAY (78)- 16/18, Avenue de l'Europe.

Parmi les immeubles dont la valeur a été revue à la baisse figurent notamment ceux de

- PARIS (8^e) - 29, Place de la Madeleine,
- PARIS (15^e) - Tour Montparnasse,
- RUEIL MALMAISON (92) - "Immeuble Ampère" - 8, Rue Eugène et Armand Peugeot.

Évolution du patrimoine

Investissements

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris / Ile de France			
Ivry Est Rive gauche 4 - 12 rue Truillot 94200 Ivry sur Seine	Bureaux	17 010	25/03/2013
Sirius et Cassiopée 23 place d'Ariane et 1 rue Galmy 77700 Chessy	Bureaux	12 740	25/05/2013
Immeuble Le Franklin 34 avenue Franklin Roosevelt 92150 Suresnes	Bureaux	6 082	30/09/2013

Arbitrages

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris / Ile de France			
Boulogne-Billancourt (92) 31 Rue de Solférino	Activités	1 320	24/04/2013
Les Mureaux (78) ZAC Grand Ouest	Commerces	682	31/05/2013
Paris (5 ^{ème}) 2 Rue Lhomond	Bureaux	263	11/07/2013
Grenoble-Eybens (38) 8/9 Rue Roland Garros	Bureaux	763	06/09/2013
Paris (8 ^{ème}) 18 Avenue de Messine	Bureaux	368	03/12/2013

Travaux

Les principales dépenses de grosses réparations et de travaux d'investissement en 2013 ont concerné les immeubles suivants :

Locaux	Nature travaux	Montants (€)
Paris / Ile de France		
Vélizy Villacoublay (78) Pulma Avenue Saulnier	Rénovation totale du site et labélisation en cours	4 793 069
Montigny Le Bretonneux (78) Hérons	Remise en état	2 252 851
PARIS (19 ^e) Les Ardennes	Remise en état des plateaux et climatisation	1 829 013
La Défense (92) Tour AREVA	Désamiantage et remise en état	1 442 000
Boulogne (92) Morizet	Climatisation et désamiantage	677 370
Vélizy Villacoublay (78) Avenue de l'Europe	Remise en état climatisation des locaux et rénovation du hall	637 658
Paris Nord II (95) Les Erables	Rénovation d'un bâtiment, climatisation, désamiantage des 4 bâtiments	529 658
Kremlin Bicêtre (94) Avenue de Fontainebleau	Climatisation mise aux normes	523 654
Boulogne (92) Rue de Sèvres	Climatisation et rénovation des locaux	451 567
Le Pecq (78)	Rénovation des locaux et des parties communes	445 171
Neuilly Plaisance (93)	Rénovation des locaux et des parties communes menuiseries	432 909
Levallois (92) Jean Zay	Rénovation totale et labélisation en cours	343 433
Vigneux S/Seine (91)	Réfection de la toiture	230 747
Ivry (94)	Remise en état des locaux	207 898
Argenteuil (95) Bâtiment Euripide	Rénovation des balcons et travaux d'électricité compteurs	121 075
Régions		
Bordeaux Pessac (33)	Rénovation des locaux et ravalement	1 172 181

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2013

Sommaire

Etat du patrimoine	24
Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres	25
Compte de résultat	26
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	27
Bilan	28
Annexes	30
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	37
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	40
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	41
Organisation et contrôle	43
Rapport du Conseil de Surveillance	44
Résolutions	46

Etat du patrimoine au 31/12/2013

(en euros)

SCPI ELYSEES PIERRE	31-12-2013		31-12-2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	997 205 124,40	1 126 289 995,00	871 333 025,68	991 018 609,00
Immobilisations en cours				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-11 444 627,35		-11 147 959,76	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	985 760 497,05	1 126 289 995,00	860 185 065,92	991 018 609,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	375 570,68	375 570,68	364 968,90	364 968,90
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	3 738 606,47	3 738 606,47	4 232 796,26	4 232 796,26
Autres créances	10 661 158,22	10 661 158,22	9 440 038,94	9 440 038,94
Provisions pour dépréciation des créances	-1 723 348,54	-1 723 348,54	-1 766 267,67	-1 766 267,67
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	67 100 000,00	64 151 646,54 ***	99 000 000,00	93 926 061,55
Fonds de roulement				
Autres disponibilités	7 954 962,18	7 954 962,18	5 150 599,87	5 150 599,87
DETTES				
Dettes financières	-14 293 940,47	-14 293 940,47	-12 493 072,42	-12 493 072,42
Dettes d'exploitation	0,00		0,00	
Dettes diverses	-25 826 183,01	-25 826 183,01	-25 262 941,65	-25 262 941,65
TOTAL II	47 986 825,53	45 038 472,07	78 666 122,23	73 592 183,78
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	679 887,27	679 887,27		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-113 613,70	-113 613,70	-299 249,00	-299 249,00
TOTAL III	566 273,57	566 273,57	-299 249,00	-299 249,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*	1 034 313 596,15	1 171 894 740,64	938 551 939,15	1 064 311 543,78
Nombre de parts**	2 042 038	2 042 038	1 882 193	1 882 193
Valeur unitaire par part	506,51	573,88	498,65	565,46

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L 214-109 et R 214-157-1 du code monétaire et financier.

** Nombre de parts total souscrites.

*** La trésorerie correspondant à la collecte à investir au 31/12 a été diminuée du montant des droits d'enregistrement estimés sur une base de taux de 6,20%

Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres ⁽¹⁾

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture au 01-01-13	Affectation résultat N - 1 31-12-12	Autres mouvements	Situation au 31-12-13
Evolution au cours de l'exercice				
	00,00	00,00	00,00	00,00
Capital	574 068 865,00	0,00	48 752 725,00	622 821 590,00
Capital souscrit	574 068 865,00		48 752 725,00	622 821 590,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission	314 825 784,27	0,00	42 891 147,45	357 716 931,72
Primes d'émission	358 114 728,69		48 912 570,00	407 027 298,69
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-43 288 944,42		-6 021 422,55	-49 310 366,97
Primes de fusion	25 528 103,83		0,00	25 528 103,83
Ecart d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00		0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00		0,00	0,00
Plus values réalisées sur cessions	14 894 130,10		3 687 159,48	18 581 289,58
Plus ou moins values réalisées				
sur cessions d'immeubles	15 508 922,95		5 461 515,99	20 970 438,94
Distribution de plus value	-614 792,85		-1 774 356,51	-2 389 149,36
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	7 973 787,89	1 261 268,06	0,00	9 235 055,95
Distribution de report à nouveau	0,00			0,00
Résultat de l'exercice	1 261 268,06	-1 261 268,06	430 625,07	430 625,07
Résultat de l'exercice	51 539 597,46			61 100 891,82
Acomptes sur distribution	-50 278 329,40			-60 670 266,75
TOTAL GENERAL	938 551 939,15		95 761 657,00	1 034 313 596,15

(1) Correspond à la colonne "valeurs comptables" de l'Etat du patrimoine.

Compte de résultat

(en euros)

	31-12-2013	31-12-2012
Charges (hors taxes)		
Charges immobilières	31 562 518,39	29 049 395,46
Charges ayant leur contrepartie en produits	23 616 444,11	20 603 124,04
Charges d'entretien du patrimoine locatif	115 062,49	641 729,04
Grosses réparations	4 303 332,41	4 208 617,82
Autres charges immobilières	3 527 679,38	3 595 924,56
Charges d'exploitation de la société	15 484 992,55	13 648 787,44
Diverses charges d'exploitation	9 358 377,65	8 493 400,78
Dotation aux amortissements d'exploitation	55 401,98	55 403,96
Dotation aux provisions d'exploitation	5 313 952,69	4 669 055,95
- Provisions pour créances douteuses	713 952,69	469 055,95
- Provisions pour grosses réparations	4 600 000,00	4 200 000,00
Autres charges	757 260,23	430 926,75
Charges financières	277 255,90	399 223,32
Charges financières diverses	277 255,90	399 223,32
Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Total charges	47 324 766,84	43 097 406,22
Solde créditeur = bénéfice	61 100 891,82	51 539 597,46
TOTAL GENERAL	108 425 658,66	94 637 003,68
Produits (hors taxes)		
Produits de l'activité immobilière	102 735 378,56	88 954 510,36
Produits de l'activité immobilière	102 735 378,56	88 954 510,36
- Loyers	79 118 934,45	68 351 386,32
- Charges facturées	23 616 444,11	20 603 124,04
Produits Annexes	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	5 444 165,47	5 383 463,96
Reprises d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
Reprises de provisions d'exploitation	5 060 204,23	4 706 760,07
- Provisions pour créances douteuses	756 871,82	498 142,25
- Provisions pour grosses réparations	4 303 332,41	4 208 617,82
Transfert de charges d'exploitation	71 432,51	209 333,39
Autres produits	312 528,73	467 370,50
Produits financiers	246 114,63	299 029,36
Produits financiers	246 114,63	299 029,36
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	108 425 658,66	94 637 003,68
Solde débiteur = perte		
TOTAL GENERAL	108 425 658,66	94 637 003,68

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31-12-13		31-12-12	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	947 800 441,07	1 051 890 000,00	821 069 103,83	915 871 947,00
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	21 701 334,85	27 280 000,00	22 292 193,93	29 140 000,00
Commerces	16 598 679,17	32 505 000,00	16 867 058,61	31 550 000,00
Entrepôts	4 254 626,85	6 390 000,00	4 254 626,85	6 490 000,00
Hôtels	6 850 042,46	8 224 995,00	6 850 042,46	7 966 662,00
TOTAL	997 205 124,40	1 126 289 995,00	871 333 025,68	991 018 609,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	997 205 124,40	1 126 289 995,00	871 333 025,68	991 018 609,00

Bilan au 31 décembre 2013

(en euros)

Établi selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général.

Actif

	Valeur Brute	Situation au 31-12-2013 Corrections de valeurs	Valeur nette	31-12-2012 Valeur nette
Actif Immobilisé				
• Associés Capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	48 657 982,69	48 657 982,69	0,00	0,00
• Frais d'établissement	48 657 982,69	48 657 982,69	0,00	0,00
• Frais de fusion	0,00		0,00	0,0
Immobilisations locatives et autres immobilisations	997 734 042,90	528 918,50	997 205 124,40	871 333 025,68
• Terrains et constructions locatives	985 074 280,63	528 918,50	984 545 362,13	858 736 818,47
• Immobilisations en cours	0,00		0,00	0,00
• Travaux	10 992 658,64		10 992 658,64	10 867 439,00
• Autres immobilisations corporelles	1 667 103,63		1 667 103,63	1 728 768,21
Immobilisations financières	375 570,68		375 570,68	364 968,90
TOTAL I	1 046 767 596,27	49 186 901,19	997 580 695,08	871 697 994,58
Actif circulant				
Créances	14 399 764,69	1 723 348,54	12 676 416,15	11 906 567,53
• Locataires et comptes rattachés	3 738 606,47	1 723 348,54	2 015 257,93	2 466 528,59
• Créances fiscales et sociales	3 439 343,53		3 439 343,53	3 326 871,17
• Associés impôts retenue sur cessions et produits financiers	65 561,17		65 561,17	141 461,58
• Créances à recevoir augmentation capital	658 867,30		658 867,30	2 142 850,00
• Autres créances	6 497 386,22		6 497 386,22	3 828 856,19
Valeurs mobilières de placement	67 100 000,00		67 100 000,00	99 000 000,00
Disponibilités	7 954 962,18		7 954 962,18	5 150 599,87
• Fonds de remboursement				
• Autres disponibilités	7 954 962,18		7 954 962,18	5 150 599,87
TOTAL II	89 454 726,87	1 723 348,54	87 731 378,33	116 057 167,40
Comptes de régularisation				
• Charges constatées d'avance	679 887,27		679 887,27	0,00
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00
- Commission de souscription				
- Frais de recherche des immeubles				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
- Autres frais d'acquisition des immeubles				
- Autres charges à étaler				
TOTAL III	679 887,27	0,00	679 887,27	0,00
TOTAL GENERAL I + II + III	1 136 902 210,41	50 910 249,73	1 085 991 960,68	987 755 161,98

Passif

	31-12-2013 Valeur nette	31-12-2012 Valeur nette
Capitaux propres		
• Capital	622 821 590,00	574 068 865,00
• Prime d'émission nette	357 716 931,72	314 825 784,27
Prime d'émission	407 027 298,69	358 114 728,69
(-) Prélèvement sur prime d'émission	-49 310 366,97	-43 288 944,42
• Prime de fusion	25 528 103,83	25 528 103,83
• Ecart d'évaluation		
Ecart de réévaluation		
Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs		
• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		
• Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles locatifs	18 581 289,58	14 894 130,10
• Report à nouveau	9 235 055,95	7 973 787,89
Distribution report à nouveau		
• Résultat de l'exercice	61 100 891,82	51 539 597,46
(-) Acomptes de l'exercice	-60 670 266,75	-50 278 329,40
TOTAL I	1 034 313 596,15	938 551 939,15
Provisions pour risques et charges		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices :	11 444 627,35	11 147 959,76
Provisions pour grosses réparations	11 444 627,35	11 147 959,76
• Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL II	11 444 627,35	11 147 959,76
Dettes	40 120 123,48	37 756 014,07
• Dettes financières	14 293 940,47	12 493 072,42
- Dépôts de garantie	14 293 940,47	12 493 072,42
- Emprunts	0,00	0,00
• Dettes d'exploitation :	0,00	0,00
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	25 826 183,01	25 262 941,65
- Dettes fiscales et sociales	1 487 289,61	1 089 648,78
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
- Dettes envers les associés	16 320 656,00	13 856 171,64
- Autres dettes diverses	8 018 237,40	10 317 121,23
Comptes de régularisation	113 613,70	299 249,00
• Produits constatés d'avance	113 613,70	299 249,00
TOTAL III	40 233 737,18	38 055 263,07
TOTAL GENERAL I + II + III	1 085 991 960,68	987 755 161,98

Annexes

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Information sur les règles générales d'évaluation

Dans le cadre des règles comptables applicables aux SCPI, ELYSEES PIERRE est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis N° 98-06 du CNC et Règlement CRC N°99-06) régies par l'arrêté du 26 Avril 1995.

Depuis la fusion réalisée au cours du premier trimestre 2000, le patrimoine de la Société est comptabilisé :

- pour la SCPI absorbante (Elysées Pierre 3) en coût historique, c'est-à-dire au prix de revient des immeubles.
- pour les SCPI absorbées en valeur d'apport (expertise du 30 Juin 1999).

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui sont intervenus en novembre 2013 afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2013. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité.

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

La Société de Gestion arrête chaque année les différentes valeurs de la Société : valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution. Ces valeurs ont été arrêtées au 31 décembre 2013.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements.

Toutefois, afin de permettre à la société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision à cet effet.

Les frais d'établissement (frais sur acquisition et augmentation de capital) ont été amortis chaque année sur les primes d'émission.

La Société de Gestion perçoit une commission qui a été ramenée de 9% à 8,5% HT sur les produits locatifs, constitués par les loyers et les charges refacturées aux locataires, et les produits financiers, encaissés. Cette commission a fait l'objet d'une résolution soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 septembre 2000 qui a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2000.

Faits marquants de l'exercice 2013

ELYSEES PIERRE a bénéficié en 2013 d'une collecte nette de 97,7 M € du même ordre que celle réalisée en 2011. Rappelons que 2012 avait été une année exceptionnelle en terme de collecte nette avec 217 M €, comparée à 113,3 M € en 2011. ELYSEES PIERRE a acquis au cours de l'exercice 2013 3 ensembles immobiliers pour un montant de 118 M € hors droits situés à Ivry (94), Chessy (77) et à Suresnes (92).

La SCPI a cédé 5 immeubles de petite taille situés en région parisienne et en province pour un montant total de 10,3 M € comparé à une valeur comptable de 4,8 M €.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

A/ Méthodes d'évaluation du patrimoine immobilier

L'estimation du patrimoine immobilier a été réalisée immeuble par immeuble en utilisant les méthodes en usage dans la profession et prescrites par l'AMF et le Conseil National de la Comptabilité : l'approche par le revenu et l'approche par comparaison directe.

L'évaluation au 31 décembre 2013 repose sur l'expertise ou l'actualisation réalisée par les experts désignés. Le calcul de la valeur vénale résulte d'une comparaison entre, d'une part, la capitalisation du revenu net par un taux de rendement qui prend en compte la tendance actuelle du marché sur ce secteur et, d'autre part, le prix moyen au mètre carré, compte tenu du marché actuel de l'immobilier pour des biens comparables.

23 place Ariane - Chessy-sur-Marne (77)



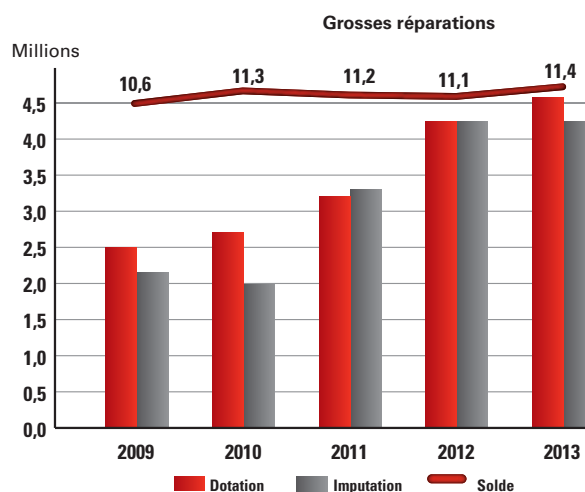
Les évaluations retenues au 31 décembre 2013 ont été réalisées par les experts désignés : le cabinet Crédit Foncier Expertise (anciennement dénommé Foncier Expertise) nommé lors de l'Assemblée du 3 juin 1998 - et renouvelé par les Assemblées du 5 juin 2002, du 14 juin 2006 et du 15 juin 2010 - et BNP-PARIBAS REAL ESTATE VALUATION (France), anciennement dénommé Atis Real Expertise, nommé lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2007 et renouvelé par l'Assemblée du 23 juin 2011.

B/ Provision pour grosses réparations

La société de gestion établit un plan prévisionnel de travaux sur 5 ans immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est constituée au fil de l'eau pour permettre de réaliser les travaux inscrits au budget.

Au cours de l'exercice 2013, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 4.600.000 € contre 4.200.000 € en 2012. Elle a été utilisée pour 4.303.332,41 €. A la clôture de l'exercice, elle s'élève à 11.444.627,35 €, en augmentation par rapport à l'exercice précédent.

Le détail de l'évolution de la provision pour grosses réparations sur les 5 derniers exercices est le suivant :



C/ Analyse des états financiers

1. L'Etat du Patrimoine

Cet état compare les valeurs de bilan et les valeurs estimées des éléments d'actif et de passif. Dans les comptes qui vous sont présentés, les valeurs estimées concernent uniquement le patrimoine immobilier. Les autres éléments d'actif ou de passif n'ont pas subi de corrections par rapport à leur valeur comptable, à l'exception de la trésorerie qui a été diminuée du montant des droits d'acquisition des futurs immeubles financés avec les fonds issus de la collecte de fin d'exercice. Cette non valeur est estimée à 2.948.353,46 €.

Ce tableau donne par lecture directe la valeur comptable de la société à la clôture de l'exercice (total des colonnes valeurs bilantielles) ainsi que la valeur de réalisation (total des colonnes valeurs estimées).

Les capitaux propres comptables s'établissent à 1.034.313.596,15 € au 31 décembre 2013 contre 938.551.939,15 € au 31 décembre 2012.

La valeur de réalisation s'établit à 1.171.894.740,64 € au 31 décembre 2013 contre 1.064.311.543,78 € au 31 décembre 2012.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 997.205.124,40 € au 31.12.2013 contre 871.333.025,68 € au 31.12.2012. Cette augmentation de 125,9 M € – soit 14,5% - résulte des mouvements suivants :

- les acquisitions de l'exercice (HD)	+ 118,0 M €
- les travaux d'investissement	+ 12,8 M €
- les cessions de l'exercice (VNC)	- 4,8 M €
- la dotation aux amortissements (bail à construction)	- 0,06 M €
	125,9 M €

La provision pour grosses réparations est de 11.444.627,35 € au 31 décembre 2013.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 1.126.289.995,00 € au 31.12.2013 contre 991.018.609,00 € au 31.12.2012. La valeur estimée du patrimoine par part est de 573,88 € au 31/12/2013, en progression de 1,49% par rapport au 31/12/2012.

1.2 Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation en valeur comptable est de 47.986.825,53 € comparé à 78.666.122,23 € au 31 décembre 2012.

Cette baisse de 30,7 M € s'explique principalement par une baisse de la trésorerie disponible ou placée en valeurs mobilières de placement. La trésorerie non investie fin 2013 correspond en grande partie à la collecte du 4^{ème} trimestre 2013.

Afin de ne pas constater de survalueur dans la valeur estimée du patrimoine au 31/12/2013, la trésorerie correspondant à la collecte à investir a été diminuée du montant des droits d'enregistrement des immeubles à acquérir, estimés sur une base d'un taux de 6,20%.

1.2.1 Les autres actifs immobilisés (hors placements immobiliers)

Les autres actifs immobilisés sont composés exclusivement des immobilisations financières pour un montant de 375.570,68 € au 31/12/2013 contre 364.968,90 € au 31 décembre 2012 - représentant les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

1.2.2. Les créances

Malgré la croissance de la taille de la SCPI qui se traduit par une facturation des locataires en hausse de 15,5 % par rapport au 31/12/2012, les créances locataires restent maîtrisées. En effet, le poste "locataires et comptes rattachés", qui représente les loyers et charges facturés et non encore encaissés est en baisse de 0,5 M € en fin d'exercice. Il représente 3.738.606,47 € contre 4.232.796,26 € au 31 décembre 2012.

Le total des provisions pour créances douteuses reste stable par rapport au 31 décembre 2012 : 1.723.348,54 € HT au 31 décembre 2013 comparé à 1.766.267,67 € HT au 31 décembre 2012.

Nous rappelons que la SCPI applique les règles de provisionnement suivantes : les créances impayées de plus de trois mois sont provisionnées au minimum à 25 %, à 50 % pour les créances supérieures à 6 mois, à 75 % pour celles supérieures à 9 mois et à 100 % pour celles de plus d'un an.

Le taux d'encaissement des loyers et charges facturées en 2013 est de 99,1% au 21 février 2014.

Les autres créances augmentent de 12,9% par rapport au 31/12/2012. Elles s'élèvent à 10.661.158,22 € et portent principalement sur des charges à facturer aux locataires et sur la TVA à récupérer.

Autres créances (en euros)	31-12-13	31-12-12
Les créances fiscales (TVA à récupérer)	3 439 343,53	3 326 871,17
Les indemnités à recevoir des assureurs	74 205,90	20 892,39
Les charges à facturer aux locataires	5 829 275,25	3 538 098,66
Les débiteurs divers	588 105,07	264 065,14
Les prélèvements d'impôts sur plus-values de cession *	65 561,17	141 461,58
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	658 867,30	2 142 850,00
Acomptes sur frais de notaires pour cessions d'immeubles	5 800,00	5 800,00
TOTAL	10 661 158,22	9 440 038,94

* Prélèvement d'impôt à la source sur les plus values de cession d'immeubles. (Réforme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2004).

1.2.3 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Elles sont constituées de certificats de dépôt négociables et de comptes à terme de courte durée pour 67.100.000 € au 31 décembre 2013 contre 99.000.000 € au 31 décembre 2012, et de la trésorerie disponible pour 7.954.962,18 € contre 5.150.599,87 €, l'exercice précédent.

La trésorerie à investir a fait l'objet d'un retraitement à la baisse dans la colonne valeur estimée afin de prendre en compte l'impact des droits d'enregistrement des immeubles à acquérir, estimés à 6,20%. La déduction opérée à ce titre est de 2.948.353,46 €.

1.2.4 Les dettes

Les dettes financières, d'un montant de 14.293.940,47 € au 31 décembre 2013 ne comprennent que les dépôts de garantie des locataires, en hausse de 1,8 M € par rapport au 31/12/2012.

La SCPI ELYSEES PIERRE n'a pas d'emprunt au 31.12.2013.

Les dettes diverses, en augmentation de 0,6 M €, sont de 25.826.183,01 € comparées à celles du 31 décembre 2012 d'un montant de 25.262.941,65 €.

Elles ne sont composées que de dettes à court terme.

Cette augmentation s'explique principalement par un accroissement de 2,5 M € du montant du 4^{ème} acompte sur dividende et une hausse de 0,9 M € des avances sur loyers 2014 reçues des locataires, compensés par une diminution des factures fournisseurs à recevoir et des commissions de souscription sur le marché primaire à reverser à la

Société de gestion pour respectivement 2,5 M € et 0,8 M €. Les factures à recevoir des fournisseurs retrouvent un niveau équivalent à celui de 2011. En 2012 il était particulièrement élevé eu égard aux soldes des travaux à payer sur les immeubles de Vélizy, Levallois et Rue Fabert dans le 7^{ème} à Paris.

Dettes diverses (en euros)	31-12-13	31-12-12
Dettes fiscales et sociales	1 487 289,61	1 089 648,78
Dettes vis-à-vis des associés (coupon T4 2013 et fonds en déshérence)	16 320 656,00	13 856 171,64
Charges à payer et créditeurs divers	5 044 756,28	8 268 108,62
Soldes des honoraires de la Société de Gestion	215 445,04	0,00
Soldes des honoraires des Commissaires aux comptes	64 222,81	43 825,83
Jetons de présence	14 400,00	14 400,00
Factures fournisseurs à recevoir	3 952 966,82	6 458 867,46
Dégrèvements d'impôts et redditions de charges	498 138,89	519 182,91
Commissions de souscription sur le marché primaire	24 742,14	836 408,70
Fournisseurs - retenue de garantie	274 840,58	395 423,72
Indemnités d'assurances	48 860,86	182,00
Avances reçues des locataires	2 924 620,26	2 048 830,61
TOTAL	25 826 183,01	25 262 941,65

2. Le Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 95.761.657 € passant de 938.551.939,15 € au 31 décembre 2012 à 1.034.313.596,15 € au 31 décembre 2013. Cette variation est due :

- à la collecte de capitaux pour un total de 97.665.295 € : 48.752.725 € au titre du capital et 48.912.570 € au titre de la prime d'émission, sur laquelle ont été déduits les frais d'acquisition des 3 ensembles immobiliers acquis en 2013 pour 6.021.422,55 €,
- à la cession des 5 immeubles au cours de l'exercice qui dégage une plus-value nette de 5.461.515,99 €,
- à la distribution d'une partie de la plus-value pour un montant de 1.774.356,51 €
- et au résultat non distribué de l'exercice 2013 pour 430.625,07 €.

Le total des capitaux propres à la clôture de l'exercice correspond à la valeur comptable de la Société : montant identique au total de la colonne valeurs bilantielles au 31 décembre 2013 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2013, la valeur comptable par part constatée est de 506,51 € pour 2.042.038 parts

en circulation comparée à 498,65 € pour 1.882.193 parts en circulation au 31 décembre 2012.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 4.737.924,08 € à la clôture de l'exercice.

Engagement de refinancement reçu : 100 M€.

Il s'agit de l'autorisation de crédit de 100 M€, souscrite le 23 novembre 2011 pour une durée de 18 mois, reconduite en mai 2013 pour 18 mois supplémentaires.

3.2. Engagements donnés

La SCPI n'a aucun engagement en cours au 31 décembre 2013.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 108.425.658,66 € et les charges à 47.324.766,84 €. Le résultat de l'exercice est de 61.100.891,82 € comparé à 51.539.597,46 € au 31 décembre 2012.

4.1. Analyse des produits

Les loyers progressent de 15,7 % par rapport à l'an dernier : 79.118.934,45 € contre 68.351.386,32 €. Cette progression s'explique principalement par les loyers en année pleine des acquisitions 2012 pour 5,2 M € et par les loyers des nouvelles acquisitions 2013 pour un montant de 5,6 M €.

Les autres produits d'exploitation sont de 5.444.165,47 € au 31 décembre 2013 comparés à 5.383.463,96 € au 31 décembre 2012. Ils sont composés :

- des reprises de provisions pour grosses réparations de 4.303.332,41 € qui correspondent aux coûts des travaux de grosses réparations effectués sur l'exercice,
- des reprises de provisions pour créances douteuses de 756.871,82 €,
- des transferts de charges pour 71.432,51 € correspondant aux indemnités d'assurances reçues, principalement, sur l'immeuble situé à Ivry Truillot et qui ont leur contrepartie en charges immobilières pour les travaux de remise en état,
- et d'autres produits de gestion courante sur exercices antérieurs de 312.528,73 €, correspondant notamment à des reprises de provision pour travaux suite à la relocation des locaux en l'état.

Les produits financiers d'un montant de 246.114,63 € correspondent exclusivement aux produits de placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables et en comptes à terme de courte durée.

4.2. Analyse des charges

Les charges immobilières s'élèvent à 31.562.518,39 € pour l'exercice 2013. La partie des charges refacturables augmente en corrélation avec l'accroissement du patrimoine de la SCPI. Les charges immobilières non refacturables restent stables par rapport à l'exercice précédent, en effet le taux d'occupation financier moyen n'a pas évolué par rapport à l'exercice précédent. Ces charges sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Charges immobilières (en euros)	31-12-13	31-12-12
Charges refacturables	23 616 444,11	20 603 124,04
Charges non récupérables	4 418 394,90	4 850 346,86
Entretien du patrimoine locatif	115 062,49	641 729,04
Grosses réparations	4 303 332,41	4 208 617,82
Autres charges immobilières	3 527 679,38	3 595 924,56
Charges de copropriété	1 900 292,61	2 139 441,56
Impôts locaux	1 461 149,17	1 166 366,76
Assurances	94 805,09	80 782,85
Travaux couverts par des indemnités d'assurances	71 432,51	209 333,39
TOTAL	31 562 518,39	29 049 395,46

Les charges d'exploitation de la société sont de 15.484.992,55 au 31 décembre 2013 comparées à 13.648.787,44 € en fin d'exercice précédent. L'augmentation de ces charges s'explique principalement par l'augmentation de 0,4 M € de la provision pour grosses réparations et par celle de la commission de gestion qui varie proportionnellement au montant encaissé des loyers et charges refacturées.

Les charges d'exploitation comprennent :

- Les diverses charges d'exploitation d'un montant total de 9.358.377,65 € détaillées dans le tableau ci-dessous.

Charges d'exploitation (en euros)	31-12-13	31-12-12
Rémunération de la Société de Gestion	8 602 579,00	7 411 331,00
Honoraires de commercialisation	228 731,63	228 541,05
Honoraires d'expertises et techniques des immeubles	117 460,08	438 431,43
Honoraires des commissaires aux comptes	65 971,10	63 000,00
Honoraires de conseils et d'avocats	142 532,97	232 570,51
Frais de communication sur immeubles	128 194,73	59 983,60
Jetons de présence	14 400,00	14 400,00
Autres (TVA non récupérable, frais de déplacement...)	58 508,14	45 143,19
TOTAL	9 358 377,65	8 493 400,78

Les diverses charges d'exploitation n'appellent pas de commentaire à l'exception:

- des « honoraires d'expertises et techniques des immeubles » en baisse de 321 K €, qui reviennent en 2013 à un niveau comparable à celui de 2011. Le niveau exceptionnel de ces honoraires en 2012 s'expliquait par des opérations sur les immeubles de Courbevoie et de Rungis :
 - 218 K € au titre des études techniques et esquisses de plans menées sur le site de Courbevoie dans la perspective de la modification du PLU et de la construction future d'un ensemble immobilier de bureaux,
 - 52 K € pour l'immeuble de Rungis, notamment pour des coûts d'expertises et de géomètre pour la mise en copropriété de l'immeuble afin de faciliter une possible vente future.
- Des frais de communication sur immeubles engagés en 2013 pour un montant de 128K €, qui correspondent notamment aux plaquettes commerciales, encarts de presse et sites Internet dédiés afin de favoriser la commercialisation des immeubles tels que celui de Levallois Jean Zay, Vélizy Nieuport ou Saint Aubin.
- **La dotation aux amortissements** pour l'exercice : 55.401,98 €
- **La dotation aux provisions pour créances douteuses** s'élève pour l'exercice à 713.952,69 € et les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 287.042,89 €. En contrepartie, les reprises de provisions s'élèvent à 756.871,82 €. Le coût du risque net sur les créances locatives s'établit ainsi à 244.123,76 € ce qui représente 0,24 % des loyers et charges facturées au cours de l'exercice, et traduit une situation financière globalement saine des locataires d'ELYSEES PIERRE.
- Les provisions sont déterminées locataire par locataire après examen par le comité des impayés. Le taux de provision – de 25% à 100% - est déterminé en fonction de l'ancienneté et du risque de chaque créance.
- **La dotation aux provisions pour grosses réparations** s'élève à 4.600.000 € contre 4.200.000 € l'an passé. A la fin de l'exercice 2013, le stock de provisions pour grosses réparations de la SCPI représente de l'ordre de 43% des estimations de travaux de cette nature à réaliser sur les 5 prochaines années.
- Les autres charges au 31 décembre 2013, d'un montant de 757.260,23 €, correspondent à hauteur de 287 K € aux pertes sur créances douteuses couvertes ou non par des provisions, au montant de la contribution

sur la valeur ajoutée pour 468 K € (comparé à 302 K € en 2012) et à la taxe additionnelle pour 42 K €.

Les charges financières, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent, représentent 277.255,90 € et correspondent essentiellement au coût de l'autorisation de crédit de 100 M €.

8, rue Eugène et Armand Peugeot - Rueil-Malmaison (92)



4.3. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2013.

5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 1.126.289.995,00 €.

6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 1.034.313.596,15 €, soit 506,51 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 1.171.894.740,64 €, soit 573,88 € par part.
- Et la valeur de reconstitution ressort à 1.320.983.745,04 €, soit 646,89 € par part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à votre approbation.

7. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 61.100.891,82 € a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2013	61.100.891,82 €
+ Report à nouveau (après distribution du dernier acompte 2013 en janvier 2014)	9.235.055,95 €
Bénéfice distribuable	70.335.947,77 €
Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2013, janvier 2014)	60.670.266,75 €
Report à nouveau au 31/12/2013 (après distribution du dernier acompte)	9.665.681,02 €

La distribution unitaire par part attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice est de 33 € / part composée :

- de revenus fonciers avant impôt de 32,55 €
- et de plus-values de cessions d'immeubles après impôt de 0,45 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France)

Le revenu unitaire attribué aux parts de pleine jouissance était de 33 € sur les 5 dernières années.

Déclaration Fiscale

Afin de permettre l'établissement de la déclaration générale des revenus, chaque associé a reçu individuellement l'indication du montant de ses revenus imposables.

Nous vous rappelons que les revenus à déclarer correspondent à la quote-part de résultats imposable de l'exercice par nature de revenus (foncier, financier), en application du principe de la transparence fiscale, même s'il se produit un décalage inévitable dans la distribution du dernier acompte de l'exercice versé en janvier 2014.

Le tableau ci-après présente les revenus distribués en fonction des dates d'entrée en jouissance.

Jouissance	Revenu global*	Se ventilant en		Prélèvement sur le revenu financier**	Revenu net global	1 ^{er} trim.	Rappel des acomptes trimestriels versés		
		Foncier	Financier				2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
1 ^{er} Janvier 2013	32,55	8,14	0,11	0,04	32,48	8,25	8,25	7,80	8,25
1 ^{er} Avril 2013	24,30	8,23	0,02	0,01	24,27		8,25	7,80	8,25
1 ^{er} Juillet 2013*	16,05	7,77	0,03	0,01	16,03			7,80	8,25
1 ^{er} Octobre 2013	8,25	8,23	0,02	0,01	8,24				8,25

* hors distribution de la plus-value de cessions d'immeubles de 0,45 € par part après impôt

** le taux de prélèvement obligatoire est de 24 % depuis le 1^{er} janvier 2014 et le taux des prélèvements sociaux est de 15,5 % depuis le 1^{er} juillet 2012.

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2013	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris			0,00%	19,12%	0,45%	0,00%	19,57%
Ile de France			0,47%	69,64%	1,94%	1,65%	73,70%
Régions	0,73%		0,10%	4,64%	0,49%	0,77%	6,73%
Etranger						0,00%	0,00%
TOTAL	0,73%	0,00%	0,57%	93,39%	2,89%	2,42%	100,00%

31/12/2012	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				22,07%	0,50%		22,56%
Ile de France			0,54%	64,94%	2,14%	2,07%	69,69%
Régions	0,80%		0,12%	5,41%	0,55%	0,87%	7,75%
Etranger							0,00%
TOTAL	0,80%	0,00%	0,65%	92,42%	3,18%	2,94%	100,00%

31/12/2011	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				24,53%	1,14%		25,68%
Ile de France			0,87%	59,57%	2,40%	2,50%	65,34%
Régions	1,00%		0,13%	6,18%	0,66%	1,02%	8,99%
Etranger							0,00%
TOTAL	1,00%	0,00%	1,00%	90,29%	4,20%	3,52%	100,00%

II - Evolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) ⁽¹⁾	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)
2009	325 020 505	20 020 505	1 065 641	8 610	1 811 165	550
2010	408 547 500	83 526 995	1 339 500	9 569	8 100 806	600
2011	465 759 095	57 211 595	1 527 079	10 152	6 495 304	650
2012	574 068 865	108 309 770	1 882 193	11 089	10 736 242	650
2013	622 821 590	48 752 725	2 042 038	11 503	6 857 498	650

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

III - Evolution des conditions de cession ou de retrait des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	% par rapport au nombre de parts total en circulation ⁽²⁾	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits (en €H.T.)
2009	34 582	3,25	Un mois	648	591 832,35
2010	13 749	1,03	Un mois	1 053	252 454,32
2011	11 965	0,78	Un mois	268 ⁽³⁾	245 319,13 ⁽⁴⁾
2012	27 930	1,48	Un mois	158 ⁽³⁾	3 124,63 ⁽⁴⁾
2013	35 262	1,73	Un mois	6 ⁽³⁾	200,00 ⁽⁴⁾

(1) Hors parts cédées de gré à gré.

(2) Année N+1.

(3) Aucune demande de retrait en suspens.

(4) Aucune rémunération sur les retraits.

IV - Evolution du prix de la part

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	455,00 €	510,00 €	549,00 €	611,00 €	611,00 €
Dividende versé au titre de l'année	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €
Rentabilité de la part ⁽¹⁾	6,18%	5,73%	5,16%	5,40%	5,40%
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	5,76 €	5,93 €	5,22 €	4,24 €	4,52 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen de l'année.

(2) Report à Nouveau, après affectation du résultat (N-1) non distribué, rapporté au nombre de parts en circulation.

V - Evolution par part des résultats financiers

Année	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
Revenus										
• Recettes locatives brutes	54,32	94,55	54,76	94,83	54,27	93,26	58,39	94,04	55,17	94,71
• Produits financiers										
avant prélèvement libératoire	0,68	1,19	0,36	0,62	0,57	0,97	0,20	0,32	0,13	0,23
Produits divers	2,45	4,26	2,63	4,55	3,36	5,77	3,50	5,64	2,95	5,06
TOTAL	57,46	100,00	57,75	100,00	58,19	100,00	62,09	100,00	58,25	100,00
Charges										
• Commission de gestion	5,48	9,53	5,04	8,73	5,16	8,86	5,58	8,99	5,02	8,63
• Charges locatives										
non récupérées et divers	3,96	6,89	4,03	6,97	4,80	8,25	6,03	9,71	4,85	8,32
• Charges locatives récupérables	9,51	16,56	10,96	18,98	12,79	21,97	13,57	21,86	12,72	21,83
Sous-total charges externes	18,94	32,97	20,02	34,67	22,74	39,08	25,19	40,56	22,59	38,78
• Provisions :										
pour travaux et risques divers	2,50	4,35	2,51	4,34	2,43	4,18	2,72	4,38	2,46	4,22
autres	1,17	2,04	0,60	1,03	0,92	1,59	0,38	0,61	0,42	0,73
Sous-total charges internes	3,67	6,40	3,10	5,37	3,36	5,77	3,10	4,99	2,88	4,95
TOTAL	22,62	39,37	23,13	40,05	26,10	44,85	28,28	45,55	25,47	43,73
RESULTAT COURANT	34,84	60,63	34,62	59,95	32,10	55,15	33,81	54,45	32,78	56,27
Revenus distribués avant prélèvement	33,00		33,00		33,00		33,00		33,00	(2)
Revenus distribués après prélèvement ⁽¹⁾	32,82		32,89		32,84		33,00		32,93	(2)

(1) Le taux de prélèvement est de 24% depuis le 1^{er} janvier 2012 et le taux des prélèvements sociaux est de 15,5% depuis le 1^{er} juillet 2012,

(2) dont 0,45 € de plus-value nette après impôt (soit 0,89 € de plus-value brute diminuée de l'impôt sur plusvalue de cessions d'immeubles de 0,44 € pour les porteurs de parts personnes physiques résidents en France).

VI - Emploi des fonds

	Total au 31-12-2012	2013	Total au 31-12-2013
Fonds collectés bruts	819 650 959	126 066 646	945 717 604
- commissions de souscription	-42 025 854	-6 856 269	-48 882 122
- retraits	-24 678 901	-21 545 082	-46 223 983
Fonds collectés nets	752 946 204	97 665 295	850 611 499
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	62 441 037	10 298 203	72 739 240
- achats d'immeubles hors frais	-663 404 124	-117 965 000	-781 369 124
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	-39 374 751	-6 021 423	-45 396 173
- travaux d'investissements	-46 040 616	-12 682 490	-58 723 106
- distribution plus value	-8 222 814	-1 774 357	-9 997 170
Sommes restant à investir	58 344 936	-30 479 771	27 865 165

Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. Elysées Pierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par Foncier Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation France, experts indépendants. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, déterminée par les experts indépendants, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport des experts. Nous estimons que l'intervention des experts indépendants et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les S.C.P.I. étant soumises à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et Règlement CRC n°99-06), nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 8 avril 2014

Les Commissaires aux Comptes

SNR Audit
Gérard Anrep

ERNST & YOUNG et Autres
Youssef Boujanoui

Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société HSBC REIM (France), société de gestion de votre société

Nature et objet

Cette convention précise les modalités de rémunération de la société de gestion.

Modalités

La rémunération de la gérance pour la gestion du patrimoine immobilier et l'administration de votre société est de 8,5 % hors taxes du montant des recettes encaissées hors taxes.

La rémunération versée à la société de gestion HSBC REIM (France) à ce titre s'est élevée à €8.575.030 hors taxes.

Par ailleurs, la société de gestion HSBC REIM (France) a perçu un montant global de :

- € 6.857.498 hors taxes au titre des commissions de souscription,
- € 200 hors taxes au titre de sa rémunération sur les cessions de parts (y compris les cessions de gré à gré),
- € 35.700 au titre des frais de traitement des successions et donations, conformément aux dispositions adoptées par les assemblées générales des 13 juin 2007 et 19 juin 2008 (quatrième résolution).

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, 8 avril 2014

Les Commissaires aux Comptes :

SNR Audit
Gérard Anrep

ERNST & YOUNG et Autres
Youssef Boujanoui

Organisation et contrôle

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi et de la réglementation relatives aux procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 30 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de portefeuille, d'un RCCI (Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité) permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôle et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement AMF.

Par ailleurs, la mission du Conseil de Surveillance, sa composition, son fonctionnement, les règles régissant la participation des Membres du Conseil de Surveillance aux travaux du Conseil, le droit de communication et les demandes d'information..... ont été précisés dans un règlement intérieur adopté lors de la séance du Conseil de Surveillance du 24 novembre 2009. Compte tenu des modifications statutaires votées par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 12 juin 2013 ayant une incidence sur les règles de désignation du Conseil de Surveillance, un règlement intérieur mis à jour a été adopté par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 2 avril 2014.

Votre Conseil de Surveillance se réunit au minimum une fois par an et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, votre Conseil de Surveillance s'est réuni cette année trois fois.

1, boulevard H.Marques - Ivry-sur-Seine (94)



Les convocations sont faites, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil leur est adressé quelques jours avant la séance. Il est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal adressé pour remarques au Président et aux Vice-Présidents du Conseil de Surveillance. Après validation, ce procès-verbal est adressé à tous les membres du Conseil avec la convocation au prochain Conseil à l'ordre du jour duquel figure son approbation. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.

Les Commissaires aux Comptes assistent à la réunion du Conseil de Surveillance au cours de laquelle sont présentés les comptes de l'exercice clos, de sorte que les membres peuvent les interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

En outre, les membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou sur tout acte de gestion ou d'administration.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 15 membres. La représentativité des porteurs de parts est assurée par l'indépendance de ses membres qui n'ont aucun lien avec le groupe d'appartenance de la Société de Gestion. Des appels à candidatures sont faits chaque année par l'intermédiaire du bulletin trimestriel d'information lorsque des mandats de membre arrivent à échéance. Chaque candidat doit désormais satisfaire à plusieurs conditions : posséder au minimum 100 parts de la SCPI, ne pas avoir atteint l'âge de 72 ans à la date de l'Assemblée Générale à laquelle la candidature est proposée, fournir la liste de tous les mandats sociaux exercés tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale. Chaque candidat reçoit le règlement intérieur des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil dont certains membres viennent sur place effectuer des contrôles.

Votre Conseil de Surveillance est par ailleurs avisé de la politique de gestion des immeubles.

La Société de Gestion reste cependant seule décisionnaire en ce qui concerne les cessions d'actifs et projets d'acquisition d'immeubles.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la Loi et à l'article 18 des statuts de notre Société, nous vous rendons compte des contrôles que nous avons exercés en cours d'exercice ainsi que de notre opinion sur l'activité de la Société de Gestion, sur les comptes de l'exercice, et les résolutions qui vous sont proposées.

En ce qui concerne l'activité de la Société de Gestion nous souhaitons attirer votre attention sur quelques chiffres qui dans une période économique difficile, montrent la qualité et le professionnalisme de la Société de Gestion :

- La valeur de réalisation par part (ANR) est passée de 533 € en 2009 à 574 € en 2013 soit une progression de 7,69 %, avec une progression de 1,59 % pour la seule année 2013
- Le taux d'occupation annuel moyen s'élève à 91,76 % en loyer, très proche du taux de 2012 qui était de 91,81 %
- Les loyers et charges facturées en 2013 ont été encaissés à hauteur de 99,1 % au 21/02/2014.

Nous n'avons pas de remarque particulière à formuler sur les comptes de l'exercice, si ce n'est mettre en évidence :

- un Report à nouveau de 9.665.681,02 € au 31/12/2013 (après distribution du dernier acompte), qui est sécurisant pour les porteurs de parts.
- Une dotation aux provisions pour grosses réparations, évaluée dans une perspective de travaux à réaliser sur 5 ans, ayant pour but d'éviter des dépenses imprévues pouvant avoir un impact sur le revenu par part.

Notre opinion favorable sur la Société de Gestion, ne nous fait pas perdre de vue la mission de contrôle que doit exercer le Conseil de Surveillance. A cet effet je vous informe que des membres mandatés par le Conseil de Surveillance feront ce contrôle au cours du dernier trimestre 2014.

Le Conseil de Surveillance a décidé de poursuivre la tenue du « Benchmark » annuel, initié par le Vice-Président Gilles Lamarque, permettant au Conseil de Surveillance de suivre de manière objective les évolutions de performances de notre SCPI, et son positionnement vis-à-vis des SCPI concurrentes.

Choix d'un Dépositaire : L' Art.39 de la Directive européenne n° 2011/61/UE du 8 juin 2011 et l'Art.21 du règlement délégué N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, imposent désormais aux SCPI d'avoir un Dépositaire avant le 22 juillet 2014. Pour se

mettre en conformité avec cette réglementation, la Société de Gestion a consulté trois Dépositaires parmi les plus importants de la place.

Après avoir examiné les différentes propositions, les Membres du Conseil de Surveillance, lors de la séance du Conseil du 2 avril 2014, ont considéré à l'unanimité que l'offre de CACEIS semblait être la « mieux disante » pour les besoins de notre SCPI.

La SCPI Elysées Pierre a aujourd'hui atteint une taille lui permettant :

- d'avoir une remarquable fluidité dans les ventes de parts,
- de disposer d'immeubles de taille significative, susceptibles d'intéresser des entreprises importantes, dont la qualité de signature est indiscutable,
- de mener des opérations de restructuration ou de modernisation des immeubles, destinées à préserver le patrimoine.

Nous attestons, que la Société de Gestion a mis à notre disposition tout ce qui était nécessaire à l'accomplissement de notre tâche au cours de l'exercice, et que le projet de rapport dont vous avez connaissance aujourd'hui, a été présenté au Conseil de Surveillance lors de sa séance du 2 Avril 2014, et qu'aucune observation n'a été formulée à son sujet.

Après vérification et approbation par les Commissaires aux Comptes, les comptes sur la base desquels les acomptes ont été répartis nous ont été régulièrement communiqués, et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

Par ailleurs, la convention de gestion avec la Société HSBC REIM (France) s'est poursuivie dans les mêmes conditions.

En ce qui concerne le Conseil de Surveillance, sur les cinq Membres dont les mandats arrivent à échéance, quatre en ont sollicité le renouvellement. Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion a fait appel à candidatures dans le bulletin trimestriel d'information adressé aux Associés et 6 candidatures ont été reçues.

Il y aura en conséquence, 10 candidats pour cinq postes à pourvoir.

Nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont proposées lors de cette Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire.

Le Président

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 5 juin 2014

Résolutions à caractère ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, les approuve ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2013, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de sa mission pour l'exercice écoulé et en tant que de besoin, lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire donne au Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de sa mission pour l'exercice écoulé et en tant que de besoin, lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 60 670 266,75 € le montant du bénéfice à répartir aux associés au titre de l'exercice 2013 et décide de reporter à nouveau la somme de 9 665 681,02 €.

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2013 s'établit à 33 € composés :

- de revenus fonciers avant impôt de 32,55 €,
- et de plus values de cessions d'immeubles après impôt de 0,45 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France)

L'Assemblée approuve la répartition de ces résultats faite par la Société de Gestion, par voie de distribution d'acomptes.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, en approuve les conclusions et reconduit jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire les conditions de rémunération de la Société de Gestion HSBC REIM (France).

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme fixe à 19 200 € le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, pour l'exercice 2013.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2013 à 1 034 313 596,15 €, soit à 506,51 € par part.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2013 à 1 171 894 740,64 €, soit à 573,88 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 Décembre 2013 à 1 320 983 745,04 €, soit à 646,89 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de :

- Monsieur Roland AGABEYAN,
- Monsieur Marc BARATON,
- Monsieur Henri KLINGER,
- Monsieur Eric RITTER,
- Monsieur Dominique de SAIVRE

arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée et que M. Roland AGABEYAN ne sollicite pas le renouvellement ordinaire de son mandat. L'Assemblée Générale Ordinaire nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance, parmi la liste des candidats suivants :

Candidats sortants :

- Marc BARATON,
- Henri KLINGER,
- Eric RITTER,
- Dominique de SAIVRE,

Nouveaux candidats :

- Jean-Claude BACHER,
- Philippe BIDAUD,
- Pierre GUERIN,

- Jan VERSCHUEREN.
- PRIMONIAL CAPIMMO, représentée par PREIM représentée par Grégory FRAPET,
- SURAVENIR SA, représentée par Bernard LE BRAS

les cinq candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix :

pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2017 statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du poste « Report à nouveau ».

Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles », en fonction de la réalisation desdites plus values et du niveau de l'impôt acquitté par la SCPI pour le compte des associés au moment de la signature des ventes, conformément au régime des plus values actuellement en vigueur.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, accepte la candidature de CREDIT FONCIER EXPERTISE et confère tous pouvoirs à la Société de Gestion pour le nommer expert externe en évaluation, pour cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui en 2019 statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer CACEIS en qualité de dépositaire.

Résolutions à caractère extraordinaire

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide, suite aux modifications du Code Monétaire et Financier, de mettre à jour l'article 1 des statuts – FORME – :

Ancienne rédaction

Article 1 – FORME

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile de placement immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de Commerce, par les articles L 214-50 à L 214-84-3, les articles R 214-116 à R 214-143-1 du Code Monétaire et Financier, les articles 422-1 à 422-46 du Règlement général de l'AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

Nouvelle rédaction

Article 1 – FORME

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile de Placement Immobilier.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide, suite aux modifications du Code Monétaire et Financier, de mettre à jour l'article 2 des statuts – OBJET–:

Ancienne rédaction

Article 2- OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Nouvelle rédaction

Article 2- OBJET

La Société a pour objet la détention directe ou indirecte et la gestion d'immeubles locatifs. Dans les conditions prévues par les textes applicables aux SCPI, elle peut procéder à l'acquisition et à la cession directe ou indirecte et à la construction d'immeubles et à toute opération susceptible de favoriser la réalisation de l'objet social.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de supprimer de l'article 6 – CAPITAL SOCIAL – APPORTS – VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES – en son paragraphe 1 – Capital social – la mention relative au Capital social minimum :

Ancienne rédaction

Article 6 – CAPITAL SOCIAL - APPORTS - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES

1 - Capital social

• Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L214-53 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

• Capital social maximum

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de un milliard cent quarante cinq euros (1 000 000 145 €). Le capital maximum fixé par la société de gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

Nouvelle rédaction

Article 6 – CAPITAL SOCIAL - APPORTS - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES

1 - Capital social

• Capital social maximum

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de un milliard cent quarante cinq euros (1 000 000 145 €). Le capital maximum fixé par la société de gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de supprimer de l'article 6 – CAPITAL SOCIAL – APPORTS – VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES – en son paragraphe 3 – Variabilité du capital – la mention suivante : « La Société ne peut créer des parts nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation ».

Ancienne rédaction

3 - Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et dans le cas de la SCPI ELYSEES PIERRE, ne peut être inférieur au capital social effectif du trimestre précédent. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts au cours du même trimestre. La Société ne peut créer des parts nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

Le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Nouvelle rédaction

3 - Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et dans le cas de la SCPI ELYSEES PIERRE, ne peut être inférieur au capital social effectif du trimestre précédent. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts au cours du même trimestre.

Le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 6 – CAPITAL SOCIAL – APPORTS – VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES – en son paragraphe 4 – Retrait des associés - Modalités des retraits :

Ancienne rédaction

4 - Retrait des associés

- Modalités des retraits

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5% du capital social effectif de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours, l'ordre ne pouvant d'autre part concerner qu'un montant maximum de 1000 parts majoré de 20 % du nombre de parts possédées par l'associé.

Nouvelle rédaction

4 - Retrait des associés

- Modalités des retraits

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut adresser qu'un ordre de retrait à la fois, ne pouvant concerner qu'un nombre maximum de 1000 parts plus 20% du nombre de parts possédées par l'associé, et représentant un maximum de 0,5% du capital social effectif de la Société au 1er janvier de l'exercice en cours.

VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide d'introduire une clause d'agrément tant à la souscription des parts qu'à l'occasion de leur transmission. Cette clause ainsi libellée figurera à l'article 8 des statuts, les articles suivants des statuts sont tous, du fait de l'introduction de cet article, renumérotés et les renvois à certains articles figurant dans les statuts, modifiés :

Article 8 – CLAUSE D'AGREMENT

- à la souscription des parts

ou à la présentation d'un ordre d'achat :

La Société de gestion pourra agréer ou non :

- tout souscripteur de parts non encore associé,
- tout candidat acquéreur de parts sur le marché secondaire, non encore associé.

Le refus d'agrément du souscripteur résultera d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception, dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier de souscription complet au siège de la Société de gestion.

- L'absence de notification vaut agrément du souscripteur ou du candidat acquéreur sur le marché secondaire des parts.

- Des restrictions à la souscription des parts et à l'achat des parts peuvent être introduites dans la Note d'information.

- à la transmission des parts :

- Entre associés, les parts sont librement transmissibles à titre onéreux ou gratuit, par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.
- La cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de gestion, qu'elle ait lieu à titre onéreux ou gratuit, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms, profession, adresse et nationalité du cessionnaire proposé, le nombre des parts dont la cession est envisagée, le prix offert, ainsi que l'évaluation en cas de cession à titre gratuit, est notifiée à la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les décisions ne sont pas motivées.

A défaut pour la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire

acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat des parts sociales, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues par le Code Civil, soit par un expert désigné par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 10 des statuts – TRANSMISSION DES PARTS qui devient l'article 11 – MODALITES DE TRANSMISSION DES PARTS :

Ancienne rédaction

Article 10 – TRANSMISSION DES PARTS

1 – TRANSMISSION ENTRE VIFS

Les parts sont librement transmissibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit, par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

2 – CONFRONTATION PAR LA SOCIETE DE GESTION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Il est tenu au siège de la Société un registre où sont recensés les ordres d'achat et de vente numérotés par ordre chronologique d'arrivée et de prix, portés à la connaissance de la Société de Gestion.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

3 – CESSIONS DE GRE A GRE

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement entre les associés, hors la vue de la Société de Gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

4 – TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement, son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

5 – NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

La notification du nantissement des parts sociales s'effectue par acte extrajudiciaire.

Nouvelle rédaction

Article 11 – MODALITES DE TRANSMISSION DES PARTS

1 – CONFRONTATION PAR LA SOCIETE

DE GESTION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Il est tenu au siège de la Société un registre où sont recensés les ordres d'achat et de vente numérotés par ordre chronologique d'arrivée et de prix, portés à la connaissance de la Société de Gestion.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

2 – CESSIONS DE GRE A GRE

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement entre les parties, après agrément le cas échéant, de la Société de Gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

3 – TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement, son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus de désigner un mandataire aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision.

4 – NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

La notification du nantissement des parts sociales s'effectue par acte extrajudiciaire.

Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du Code Civil, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 11 des statuts – DROITS DES PARTS qui devient l'article 12 des statuts :

Ancienne rédaction

Article 11 – DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Toutefois, les parts nouvelles portent jouissance le premier jour du deuxième trimestre qui suit le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription. La première distribution de revenus intervient à l'issue du trimestre d'acquisition du droit à jouissance.

Pour les parts acquises sur le marché secondaire, quelle que soit la date d'acquisition des parts, elles portent jouissance et les acomptes sur le revenu des parts sont acquis à l'acquéreur,

dès le premier jour du trimestre civil au cours duquel intervient l'acquisition.

En conséquence, le cédant perd la jouissance de ses parts et de ses droits sur les revenus pour la totalité du trimestre au cours duquel intervient la cession.

En cas de retrait, l'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du trimestre au cours duquel a lieu l'annulation de ses parts.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Nouvelle rédaction

Article 12 – DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Toutefois, les parts nouvelles portent jouissance le premier jour du deuxième trimestre qui suit le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription. La première distribution de revenus intervient à l'issue du trimestre d'acquisition du droit à jouissance.

Pour les parts acquises sur le marché secondaire, quelle que soit la date d'acquisition des parts, elles portent jouissance et les acomptes sur le revenu des parts sont acquis à l'acquéreur, dès le premier jour du trimestre civil au cours duquel intervient l'acquisition. En conséquence, le cédant perd la jouissance de ses parts et de ses droits sur les revenus pour la totalité du trimestre au cours duquel intervient la cession.

En cas de retrait, l'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du trimestre au cours duquel a lieu l'annulation de ses parts.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété

d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Le nu-propriétaire est quant à lui informé de la convocation de l'Assemblée Générale à laquelle il peut assister mais sans droit de vote.

vingt-troisième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de retirer de l'article 12 des statuts - RESPONSABILITE DES ASSOCIES – qui devient l'article 13 des statuts, les mentions relatives aux articles du Code monétaire et financier et du Code de commerce :

Ancienne rédaction

Article 12 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Dans le cadre de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers, est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société, l'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L 231-6 du Code de Commerce.

Nouvelle rédaction

Article 13 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Dans le cadre des dispositions du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers, est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société, l'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions du Code de Commerce.

vingt-quatrième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 17 des statuts - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION – qui devient l'article 18 des statuts, comme suit :

Ancienne rédaction

Article 17 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais concourant à la perception des recettes et la répartition des résultats, la convocation et la tenue des Assemblées, l'information des associés sous toutes ses formes.

Toutefois, certains frais n'entrent pas dans ce forfait de gestion, notamment :

assurances, honoraires des Commissaires aux Comptes, frais exceptionnels de recherche de locataire, frais d'expertises immobilières, frais contentieux, etc ... et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions par :

- une commission de souscription pour la collecte des capitaux,
- une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux,
- une commission de transfert perçue pour le traitement des ordres sur le marché secondaire dans le cadre de la confrontation.

Si la cession s'opère sans son intervention, il sera perçu une somme forfaitaire pour frais de constitution de dossier, qui sera indiquée dans les bulletins trimestriels d'information.

En outre, la Société de Gestion perçoit un forfait par dossier pour le traitement administratif des dossiers de succession et de donation, à la charge respective des héritiers ou des donataires.

Les taux de rémunération seront fixés par une convention établie par les fondateurs et la Société de Gestion et qui sera soumise, chaque année, à l'approbation de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L 214-76.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214-76.

Nouvelle rédaction

Article 18 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions par :

- une commission de souscription pour la collecte des capitaux,
- une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux,
- une commission de transfert perçue pour le traitement des ordres sur le marché secondaire dans le cadre de la confrontation.

Si la cession s'opère sans son intervention, il sera perçu une somme forfaitaire pour frais de constitution de dossier, qui sera indiquée dans les bulletins trimestriels d'information.

En outre, la Société de Gestion perçoit un forfait par dossier pour le traitement administratif des dossiers de succession et de donation, à la charge respective des héritiers ou des donataires.

Les taux de rémunération sont fixés par une convention dont les conditions sont soumises chaque année à l'approbation de l'Assemblée Générale.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 18 des statuts - CONSEIL DE SURVEILLANCE – qui devient l'article 19, en ses paragraphes 1- NOMINATION et 3 – MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE - comme suit :

Ancienne rédaction

Article 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1 – NOMINATION

Il est institué un Conseil de Surveillance dont la mission est définie par les dispositions de l'article L 214-70 du Code Monétaire et Financier et des articles 422-12 et suivants du Règlement Général de l'AMF. Ce Conseil est composé de sept membres au moins, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et de quinze membres au maximum. Ils ont droit à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures.

Les candidatures sont portées à la connaissance des associés à l'occasion de la convocation de l'Assemblée Générale.

Les candidats doivent fournir la liste de tous les mandats sociaux qu'ils exercent tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale.

Tout candidat doit posséder au minimum cent (100) parts de la SCPI, pour pouvoir faire acte de candidature.

En outre, nul ne peut être candidat au poste de membre du Conseil de Surveillance s'il a atteint l'âge limite de 72 ans à la date de l'Assemblée. Cette condition est également applicable au Représentant de toute personne morale candidate au Conseil de Surveillance.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et hormis la condition d'âge spécifiée ci-dessus, ils sont toujours rééligibles.

Si, en cas de vacances par suite de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil est devenu inférieur à douze,

le Conseil de Surveillance pourra procéder à des nominations à titre provisoire, ces nominations ainsi faites étant soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Si le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de convoquer sans délai l'Assemblée Générale Ordinaire afin de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

3 – MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce sa mission conformément aux dispositions de l'article L 214-70 du Code Monétaire et Financier et des articles 422-12 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

Nouvelle rédaction

Article 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1 – NOMINATION

Il est institué un Conseil de Surveillance composé de sept membres au moins, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et de quinze membres au maximum. Ils ont droit à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures.

Les candidatures sont portées à la connaissance des Associés à l'occasion de la convocation de l'Assemblée Générale.

Les candidats doivent fournir la liste de tous les mandats sociaux qu'ils exercent tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale.

Tout candidat doit posséder au minimum cent (100) parts de la SCPI, pour pouvoir faire acte de candidature.

En outre, nul ne peut être candidat au poste de membre du Conseil de Surveillance s'il a atteint l'âge limite de 72 ans à la date de l'Assemblée. Cette condition est également applicable au

Représentant de toute personne morale candidate au Conseil de Surveillance.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et hormis la condition d'âge spécifiée ci-dessus, ils sont toujours rééligibles.

Si, en cas de vacances par suite de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil est devenu inférieur à douze, le Conseil de Surveillance pourra procéder à des nominations à titre provisoire, ces nominations ainsi faites étant soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Si le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de convoquer sans délai l'Assemblée Générale Ordinaire afin de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

3 – MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce sa mission conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les autres paragraphes 2 – ORGANISATION – REUNION ET DELIBERATIONS – 4 – RESPONSABILITE et 5 – REMUNERATION sont inchangés.

vingt-sixième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 19 des statuts – « COMMISSAIRES AUX COMPTES » qui devient l'article 20 comme suit :

Ancienne rédaction

Article 19 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code de Commerce.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Ils sont toujours rééligibles.

Ils sont notamment chargés :

- de certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société, de la Gestion,
- de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion,
- de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires.

Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Nouvelle rédaction

Article 20 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur une liste établie à cet effet conformément aux dispositions du Code de Commerce.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Ils sont toujours rééligibles.

Ils sont notamment chargés :

- de certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société, de la Gestion,
- de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion,
- de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires.

Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

VINGT-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 20 des statuts – ASSEMBLEES GENERALES – qui devient l'article 21 en ses sept premiers alinéas comme suit, le reste de l'article étant inchangé :

Ancienne rédaction

Article 20 – ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion conformément aux dispositions légales et réglementaires.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - soit de tout intéressé en cas d'urgence,
 - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées « d'Extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et « d'Ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tout associé ou groupe d'associés souhaitant demander l'inscription à l'ordre du jour de

l'assemblée de projets de résolutions doit se conformer aux dispositions de l'article R 214-125 du Code Monétaire et Financier.

Nouvelle rédaction

Article 21 – ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion conformément aux dispositions légales et réglementaires.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - soit de tout intéressé en cas d'urgence,
 - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées « d'Extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et « d'Ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tout associé ou groupe d'associés souhaitant demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions doit se conformer aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Le reste de l'article est inchangé, la référence à l'article 11 des statuts dans l'article devenant article 12.

VINGT-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 21 des statuts – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE, qui devient l'article 22, comme suit :

Ancienne rédaction

Article 21 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quelque soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Nouvelle rédaction

Article 22 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes dans les conditions prévues par les dispositions du Code monétaire et financier.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter

des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

L'Assemblée Générale Ordinaire doit pour délibérer valablement se composer d'un nombre d'associés représentant le quorum requis par les dispositions du Code Monétaire et Financier et ses délibérations sont prises aux conditions de majorité prévues par les dispositions du Code Monétaire et Financier.

vingt-neuvième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 22 des statuts – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE, qui devient l'article 23 comme suit :

Ancienne rédaction

Article 22 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale,
- l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation et de la réduction du capital,
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même

majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Nouvelle rédaction

Article 23 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par le Code Monétaire et Financier.

TRENTIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 26 des statuts – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX, qui devient l'article 27, comme suit :

Ancienne rédaction

Article 26 – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de l'exercice, les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion écrit.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Les comptes annuels sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire, des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier.

Les frais et droits d'acquisition des immeubles peuvent être imputés sur la prime d'émission .

Nouvelle rédaction

Article 27 – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de l'exercice, les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion écrit, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Il mentionne l'ensemble des éléments d'information exigés par les textes législatifs et réglementaires.

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Les comptes annuels sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire, des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier.

Les frais et droits d'acquisition des immeubles peuvent être imputés sur la prime d'émission .

Résolution commune

TRENTE-ET-UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer tous dépôts, formalités et publications partout où besoin sera, pour signer toutes les pièces et déclarations, et généralement faire le nécessaire.

ELYSEES PIERRE est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France),
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros
15, rue Vernet - 75008 Paris - SIREN 722 028 206 RCS Paris

Filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement
à 93,67 % et indirectement à 100 % par HSBC France
Adresse internet : <http://www.hsbc-reim.fr>