



Elysées Pierre

Rapport Annuel 2015

1/3, Boulevard de l'Europe
Poissy (78)

HSBC 

Elysées Pierre

Rapport annuel 2015

Edito

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2015 a été caractérisée par des taux d'intérêt très faibles voire négatifs, et une volatilité accrue des marchés boursiers. Ces facteurs ont confirmé l'attractivité de l'investissement en SCPI d'immobilier d'entreprise, dont les rendements offrent une prime significative par rapport aux emprunts d'Etat.

L'exercice 2015 a également confirmé la pertinence de notre stratégie d'investissement centrée sur le marché francilien, l'un des plus matures, profonds et liquides dans le monde. Avec 53 millions de m², l'Ile de France est le 1^{er} parc immobilier d'Europe et le troisième plus grand marché mondial de bureaux après ceux de Tokyo et New York, et fait aussi partie des marchés les plus transparents et organisés au monde (source Jones Lang Lasalle 2016). Dans ces conditions, l'Ile de France a concentré 84 % des investissements effectués en immobilier d'entreprise en France en 2015 (source CBRE).

Avec une capitalisation de plus de 1,69 milliard d'euros, soit plus de 1,8 milliard d'euros frais inclus, à fin 2015, Elysées Pierre se situe parmi les plus importantes SCPI de bureaux. En 2015 elle a maintenu une politique de développement équilibré en acquérant 3 immeubles de bureaux en région parisienne. Au total, le patrimoine est composé de 125 immeubles loués à 346 locataires majoritairement des grandes entreprises dont la taille et la notoriété sont des atouts en termes de solvabilité.

Grâce à cette stratégie d'investissement et de gestion, Elysées Pierre bénéficie d'un taux de recouvrement des loyers et charges locatives de 98,9 % et maintient, en 2015, un taux d'occupation financier satisfaisant à 90,76 % (TOF annuel moyen retraité).

Les résultats de l'exercice 2015 ont permis de distribuer un coupon de 33 € par an, en ligne avec nos prévisions et ceci dans un contexte d'une reprise économique assez lente.

Cet environnement économique devrait s'améliorer progressivement au cours de l'année, compte-tenu des prévisions de croissance de 1,4 % pour 2016 (source INSEE Mars 2016). Cela permet d'envisager le maintien du

coupon à 33 €, d'autant plus que les réserves distribuables d'Elysées Pierre, constituées depuis plusieurs années, s'élèvent au 31 Décembre 2015 à 14,71 € par part.

En juin 2015, Elysées Pierre a de nouveau été primée par la presse financière. Aux Victoires de la Pierre Papier, événement organisé par le magazine Gestion de Fortune, votre SCPI a reçu les prix de « Meilleure SCPI à capital variable supérieure à 5 ans dans la catégorie SCPI de bureaux » et de « Meilleure performance globale sur 15 ans dans la catégorie SCPI à capital variable ».

Enfin, l'année 2015 aura été marquée par une appréciation significative de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI Elysées Pierre.

La valeur de réalisation est ainsi passée de 603 € au 31/12/2014 à 655 € au 31/12/2015, soit une appréciation de près de 9 %.

En augmentant à deux reprises, au cours des 12 derniers mois, la valeur de souscription, en Septembre 2015 (750 € commission de souscription incluse) puis en Janvier 2016 (à 800 €, commission de souscription incluse) votre société de gestion, HSBC REIM, a pris acte de l'évolution très positive de la valorisation constatée, à deux reprises cette année, par les experts immobiliers du patrimoine d'Élyséens Pierre.

Avec un taux de rendement global annuel de 9,70 % par an sur les dix dernières années, Elysées Pierre a encore confirmé sa capacité de création de valeur sur le moyen/long terme.

Le bilan de cette année 2015 est pour Elysées Pierre globalement très positif dans un environnement qui est resté compliqué. L'amélioration attendue de la conjoncture associée au travail effectué sur le patrimoine depuis de nombreuses années nous permet d'envisager l'année 2016 avec confiance.

Très cordialement,

Le Directoire

Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2016

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
Chiffres Clés	9
Patrimoine immobilier au 31 décembre 2015	10
Evolution du Patrimoine	20
Situation locative	23
Comptes de l'exercice	25
Annexes	32
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	42
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	43
Organisation et contrôle	44
Rapport du Conseil de Surveillance	46
Résolutions	48

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT, 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, agrément étendu par l'AMF au titre de la directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014.

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	Patricia DUPONT-LIEVENS Directeur Général HSBC REIM (France)
	Christian HONORE Secrétaire Général HSBC REIM (France)
Secrétaire	Rodolphe NEIL

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
	Julien COQUET Chief Operating Officer – HSBC Global Asset Management France

Eric EMORE

Directeur Général - HSBC ASSURANCES VIE (France)

Mathieu GAUDIN

Responsable du Contrôle de Gestion – Direction Financière HSBC FRANCE

Arnaud MALEZIEUX

Head of Corporate Banking Centres CMB- Direction MME/Corporate

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

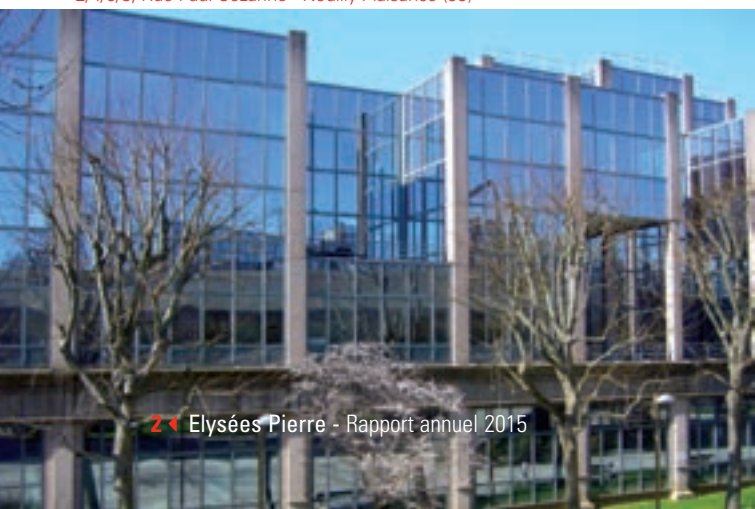
Secrétariat Général : **Christian HONORE**

Gestion et Commercialisation :

Gestion	Maria Helena BODEREAU Directeur Financier
Commercialisation	Jean-François CROSET Directeur du Développement Tél : 01 58 13 81 32 01 40 70 39 44

2/4/6/8, Rue Paul Cézanne - Neuilly-Plaisance (93)

3, rue de la Galmy - Chessy (77) - Antares



Elysées Pierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 à L231-8 du Code de Commerce, par les articles L 214-86 à L 214-120, les articles R 214-130 à R 214- 160 du Code Monétaire et Financier et les articles 422-189 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

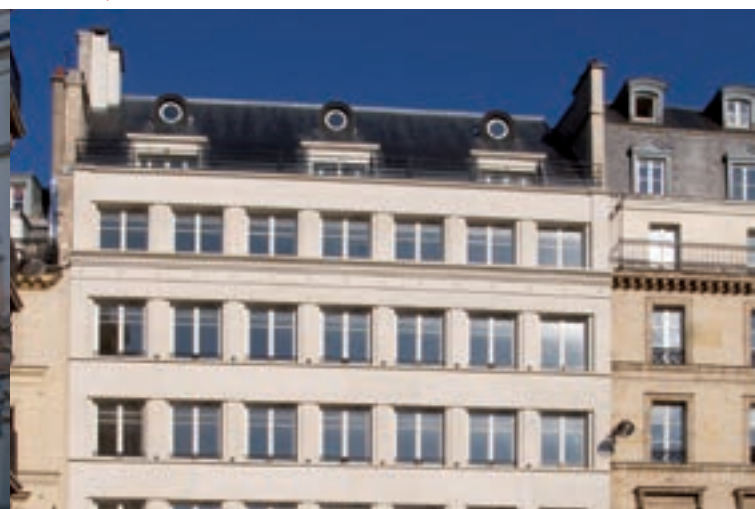
VISA SCPI n° 11-33 en date du 30 septembre 2011

Conseil de Surveillance

Président	Christian GAZET du CHATELIER Administrateur de sociétés
Vice-Présidents	Jean-Bernard JULLIEN Conseiller Patrimonial indépendant
	Gérard POPPE Retraité - Ancien Directeur régional de logistique
Membres	Jean-Claude BACHER Commissaire aux comptes – Président de la SAS Alliance Audit
	Marc BARATON Ancien Intermédiaire en opérations d'assurances
	Pierre BOUCHER Directeur d'un Cabinet de recrutement de Cadres expérimentés et de Cadres dirigeants
	Michel CATTIN Conseiller en Stratégie et Management des Entreprises agricoles
	Geoffroy DELION Président Directeur Général de la Société Ressources et Assurances

	SCI DIONYSOS Représentée par M. André PERON
	Fabien GROELLY Pilote de ligne
	Henri KLINGER Universitaire
	Christophe PERONI Gérant de fonds d'actions européennes chez HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT
	Eric RITTER Chef d'entreprise
	SOCIETE D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE - SACRA représentée par M. Stève BAUMANN
	SURAVENIR représentée par M. Bernard LE BRAS
Commissaires aux Comptes	Ernst & Young et Autres SNR Audit

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



60, route de Sartrouville - Le Pecq (78)



Rapport de la société de gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2016

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 21 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 2015 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 2015 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Le marché immobilier

Investissement France

En 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 23,4 milliards d'euros et ce malgré un environnement économique qui demeure difficile. Cette performance est bien supérieure à la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 18 milliards d'euros.

La répartition des acquisitions par typologie d'actifs reste globalement inchangée d'une année sur l'autre. En revanche la part des investissements en régions diminue pour ne représenter cette année que 16 % des volumes 2015.

C'est l'Ile-de-France qui continue de bénéficier de la taille de son parc de bureaux 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 19.6 milliards d'euros des montants investis en 2015.

Par ailleurs, si on note que le marché francilien reste dominé par les acquisitions en bureaux, qui ont représenté 17 Md€, soit plus de 72 % des investissements, la part des commerces reste la deuxième performance de cette année (4,3Md€).

Comme l'an dernier le contexte économique conduit les investisseurs à privilégier la qualité de la localisation et les situations locatives les plus sécurisées, les acteurs demeurant focalisés sur les actifs lisibles.

On constate une inexorable compression des taux sur les rendements des actifs répondant le mieux aux exigences des investisseurs. Ainsi le « prime » parisien s'établit à 3,25 % pour les bureaux contre 3,75 % en 2014 et à 3 % pour les commerces pieds d'immeubles (3,25 % en 2014). Cet écrasement des taux s'est également propagé en 2015 pour les meilleures localisations et les actifs sécurisés.

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

Marché Locatif sur les bureaux Ile de France

En 2015, l'économie continue à souffrir d'une faible croissance et des marges des entreprises toujours comprimées. L'essentiel des mouvements est toujours motivé par la réduction des coûts et l'optimisation des espaces et les demandes d'extensions restent rares.

Pour la demande placée francilienne on constate un niveau légèrement supérieur à celui de 2014. Cette dernière s'est élevée à 2,2 millions de m² contre 2,1 millions de m² placés l'an dernier. Le marché a été porté par les surfaces entre 1 500 m² et 5 000 m². 2015 note un manque de dynamisme des surfaces supérieures à 5 000 m². Seul le secteur Paris intramuros affiche une belle vitalité en grandes surfaces avec 1 million de m² placés.

Côté avantages commerciaux ces derniers demeurent conséquents 1,5 à 2 mois de franchises de loyers sont en moyenne accordés par année d'engagement ferme et l'on note parfois sur certains marchés des mesures d'accompagnement plus importantes entre 2,5 à 3 mois.

Concernant le loyer moyen pondéré facial en Ile-de-France ce dernier après plusieurs années de baisse se stabilise enfin accusant en 2015 une très légère baisse 296 € HT et HC / m² / an (contre 297 € HT et HC / m² / an en 2014).

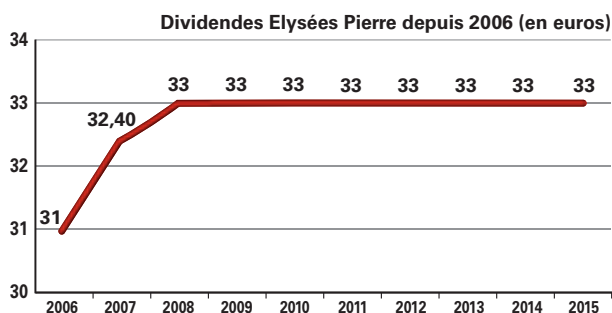
Le stock disponible pour l'offre immédiate en Ile-de-France à fin 2015 enregistre une baisse annuelle de -2,5 % pour passer de nouveau sous la barre des 4 millions de m² soit un taux de vacance de l'ordre de 6,9 %.

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 9^{ème} 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 €, 579 500 000 €, 701 500 000 € puis à 854 000 000 €, ce qui représente 2 800 000 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 2015 à 733 196 210 €, divisé en 2 403 922 parts réparties entre 12 163 associés. Ce montant a été publié au BALO du 1^{er} février 2016.

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

Depuis le 21 janvier 2016, les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 800 € se décomposant en :

- valeur nominale : 305 €,
- prime d'émission : 447 €,
- commission de souscription maximum : 48 € représentant 6 % du prix de souscription toutes taxes incluses.

La collecte de l'année 2015 a été de 185,2 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 fixé depuis le 21 janvier 2016 à 752 € 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 1 000 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 1^{er} 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 1^{er} 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 2015 a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 86 771 parts, pour un montant de 57,9 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 3^{ème} mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 3^{ème} mardi est un jour férié ou chômé, la détermination du prix d'exécution intervient le deuxième jour ouvré suivant à 11 heures. Les associés désirant acquérir ou céder des parts sur le marché secondaire doivent adresser directement à la Société de Gestion avant 16 heures 30, la veille de la confrontation, un mandat d'achat ou de vente disponible auprès 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 1^{er} jour du trimestre civil au cours duquel intervient la cession, quelle que soit la date de cession des parts.

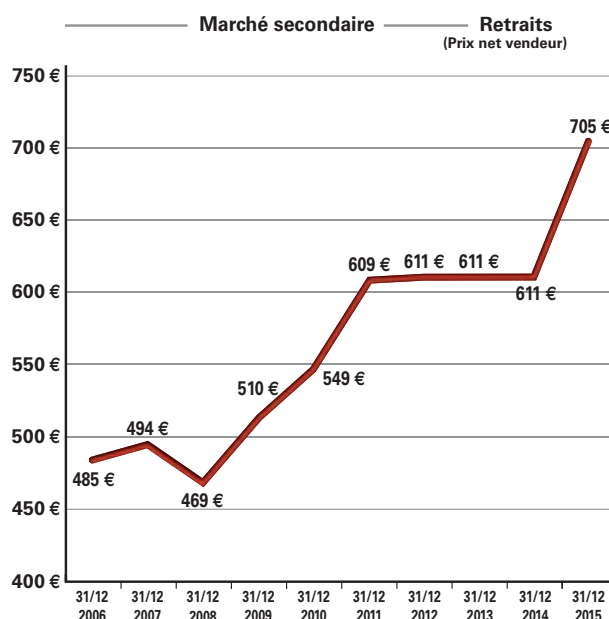
Au cours de l'exercice 2015, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré).

3. la vente des parts de gré à gré, qui a lieu directement entre les associés, sans l'intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre les intéressés.

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

En 2015, 11 253 parts ont été échangées de gré à gré. Ces transactions ont représenté un montant de 5,86 millions d'euros.

Evolution du prix de la part



Depuis le 26 octobre 2011, il y a coexistence du retrait 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.

A titre informatif, le Taux de Rendement Interne (TRI) calculé au 31 décembre 2015 ressort à 8,46 % sur une période de 5 années et à 9,70 % sur une période de 10 ans. Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est de 4,72 % en 2015 (soit pour une part, distribution au titre de 2015 de 33 €/ prix d'acquisition moyen de l'exercice).

Rappels fiscaux

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

Cette taxe, exigible pour toute cession effectuée depuis le 1^{er} janvier 2013 et comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value imposable supérieure à 50 000 € après abattement pour durée de détention, est toujours en vigueur.

L'administration admet, par mesure de tempérament, que le seuil soit apprécié au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux seuls droits des associés redevables de l'impôt sur le revenu.

- Revenus financiers (Article 9 de la Loi de Finances pour 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 associé peut contacter la société de gestion HSBC REIM (France) afin d'être dispensé du versement de cet acompte sous réserve du respect des dispositions fiscales en vigueur.

Un dispositif est mis en place pour dispenser certains contribuables de l'application de l'acompte eu égard à leur revenu fiscal de référence. A cet effet, le contribuable doit attester sous sa seule responsabilité que le revenu fiscal de référence de son foyer fiscal (figurant sauf cas particuliers sur l'avis d'imposition afférent aux revenus N-2) est inférieur à 25 000 € pour les célibataires, divorcés ou veufs et à 50 000 € pour les couples soumis à imposition commune.

Cette attestation est établie sous la seule responsabilité du client. La présentation par le contribuable d'une attestation établie à tort entraînerait l'application par l'administration fiscale d'une amende égale à 10 % du montant de l'acompte qui n'a pas été prélevé à tort.

1, allée de Chartres - Bordeaux (33)



Chiffres Clés

Quelques chiffres clés	2015
Capitalisation (hors frais) au 31/12/2015	1 694 765 010 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12/2015	1 802 941 500 €
Valeur de réalisation au 31/12/2015 en €	1 575 283 708 €
Surface du patrimoine en m ²	480 422
Nombre d'immeubles	125
Taux d'occupation annuel moyen retraité	90,76 %
Taux d'encaissement annuel	98,90 %
Nombre d'associés	12 163
Nombre de parts émises au 31/12/2015	2 403 922
Prix de souscription frais inclus au 31/12/2015	750 €
ANR par part	655 €
Dividende annuel	33,00 €
Résultat net par part	30,71 €
DVM (taux de distribution sur la valeur de marché)	4,72 %
VPM (variation du prix moyen de la part)	9,25 %
TRI 10 ans (taux de rendement interne)	9,70 %

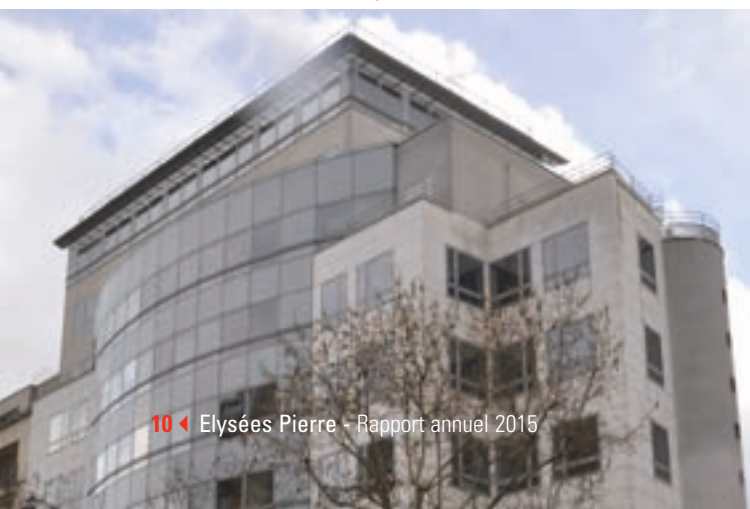
78/80, Avenue du Général de Gaulle - Bagnolet (93) Tour EASTVIEW



État du patrimoine immobilier au 31 décembre 2015

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
PARIS (4 ^e)				
41, Boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/1990	579 306
PARIS (6 ^e)				
1, Rue Cassette	Commerces	260	15/06/1979	533 572
PARIS (7 ^e)				
16/18, Avenue de Villars	Commerces	201	18/03/1977	640 286
PARIS (7 ^e)				
39/41, Avenue Bosquet	Bureaux	2 606	23/03/2010	17 794 973
PARIS (8 ^e)				
2/4/4 Bis, Rue Lord Byron				
13/15/17, Rue Chateaubriand	Bureaux	542	06/11/1985	4 255 850
PARIS (8 ^e)				
29, Place de la Madeleine	Bureaux	2 604	28/02/2011	21 289 728
PARIS (10 ^e)				
126, Rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/1990	729 985
PARIS (10 ^e)				
228, Rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 563	30/06/2008	8 143 725
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
PARIS (14 ^e)				
2/17, Rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/1979	1 288 552
PARIS (14 ^e)				
2, Boulevard Jourdan	Bureaux	97	01/07/1981	213 429
PARIS (14 ^e)				
"Héron Building"				
66, Avenue du Maine	Bureaux	1 227	26/06/1992	3 704 510

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



12, avenue Gay Lussac - ZAC Clef de Saint Pierre - Elancourt (78)

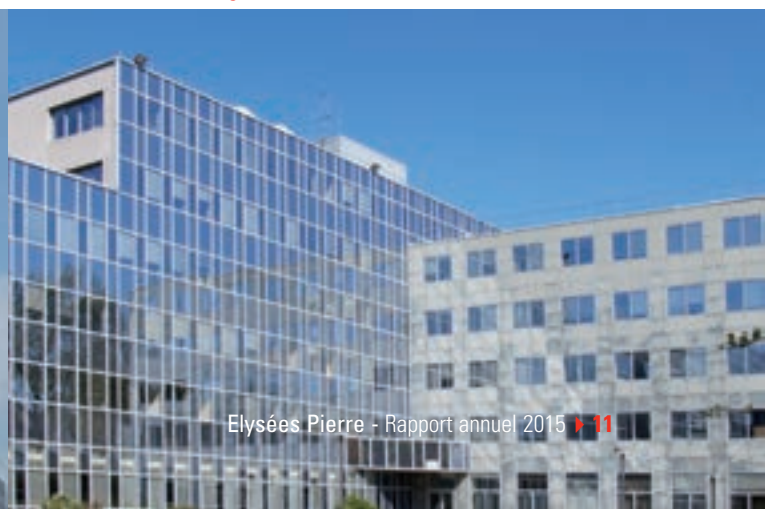


Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse	Bureaux	1 755	26/01/2001	6 905 458
PARIS (16 ^e) 7, Rue Mesnil	Bureaux	112	12/04/1978	396 367
PARIS (16 ^e) 19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/1986	1 373 826
PARIS (17 ^e) "Le Brochant"				
141, Avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/2010	14 590 239
PARIS (18 ^e) 102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	699	25/07/1979	954 344
PARIS (18 ^e) 85, Rue Caulaincourt	Bureaux	405	26/05/1981	1 155 908
PARIS (18 ^e) 133, Rue Damrémont	Commerces	380	23/11/1982	594 551
PARIS (19 ^e) 21/23, Rue des Ardennes	Bureaux	14 250	30/09/2011	48 864 326
PARIS (20 ^e) 10/16, Rue de la Justice	Bureaux	538	06/06/1979	958 135
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart				
Rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/1990	963 502
CHESSY (77) SIRIUS				
23 place d'Ariane	Bureaux	3 590	25/05/2013	7 951 124

1, rue du Petit Clamart - Vélizy Villacoublay (78)



183, Avenue Georges Clemenceau - Nanterre (92)



Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
CHESSEY (77)				
CASSIOPÉE				
1 rue Galmy	Bureaux	9 151	25/05/2013	20 698 876
CHESSEY (77) Antares				
3 rue de la Galmy	Bureaux	9 561	18/11/2014	25 713 962
CROISSY BEAUBOURG (77)				
4, Rue des Vieilles Vignes	Bureaux	2 435	23/10/2006	5 989 826
NOISIEL (77)				
ZI de Noisiel				
Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/1987	609 798
ELANCOURT (78)				
ZAC Clef de Saint Pierre				
12, Avenue Gay Lussac	Bureaux	11 213	30/03/2007	10 011 947
GUYANCOURT (78)				
Rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/1990	3 025 204
LE PECQ (78)				
60, Route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/2005	8 698 525
MAISONS LAFFITTE (78)				
Avenue Longueil / Avenue du prieuré	Commerces	1 181	05/12/2000	3 323 468
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)				
"Le Campus"				
6, Rue J P Timbaud	Bureaux	1 091	04/07/1988	2 187 224
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
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)				
1, Rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/2005	36 543 106
POISSY (78)				
1/3, Boulevard de l'Europe	Bureaux	15 971	15/10/2015	41 500 000
TRAPPES (78)				
6, Avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/2006	1 825 000
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
Bâtiment Avenir				
18, Rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/1994	6 815 750
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
1 rue du Petit Clamart	Bureaux	10 335	17/06/2014	26 976 264
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
2, Rue Nieuport				
11, Avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/2005	23 248 203

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
16/18, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 431	26/01/2006	7 571 873
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
32/36, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/2007	13 009 201
VOISINS LE BRETONNEUX (78)				
160, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	2 197	11/12/2006	2 037 963
VOISINS LE BRETONNEUX (78)				
164, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/1994	1 219 592
SAINT AUBIN (91)				
Bâtiment Epicure				
Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/2006	2 043 434
SAINT AUBIN (91)				
Bâtiment Homère				
Parc des Algorithmes	Bureaux	697	30/04/1992	762 355
VIGNEUX S/SEINE (91)				
Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/1988	1 718 087
ANTONY (92)				
Centre d'Affaires				
Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/1989	2 771 314
BOULOGNE (92)				
Espace Gallieni				
156/158, Rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/1987	3 849 400
BOULOGNE (92)				
19, Rue de Sèvres	Bureaux	1 435	20/01/1993	4 554 191
BOULOGNE (92)				
35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/2010	11 671 213
BOULOGNE (92)				
86/88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987	320 143
COLOMBES (92)				
"Le Charlebourg"				
14/30, Route de Mantes	Bureaux	1 441	20/12/1990	1 855 939
COURBEVOIE (92)				
2/4/6/9/23, Rue Paul Bert				
112, Boulevard de Verdun	Activités	9 104	26/12/1976	9 323 384
COURBEVOIE (92)				
2, Place des Vosges	Bureaux	14 029	28/12/2011	70 056 642
COURBEVOIE (92)				
10, Place des Vosges	Bureaux	15 217	12/06/2012	80 074 574

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
COURBEVOIE (92)				
47, Rue Louis Blanc	Bureaux	7 031	16/02/2011	35 736 586
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	21/06/2004	12 046 254
LA DEFENSE (92)				
Tour AREVA				
1, Place de la Coupole				
37 ^{ème} , 38 ^{ème} , 39 ^{ème}	Bureaux	6 122	30/11/1994	31 895 924
LA DEFENSE (92)				
Tour FRANKLIN				
100, Terrasse Boieldieu			15/02/2005	
22 ^{ème} , 27 ^{ème} , 28 ^{ème} niveaux	Bureaux	6 271	et 23/03/2010	28 282 000
LEVALLOIS PERRET (92)				
18, Rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/1990	2 657 894
LEVALLOIS (92)				
6/8, Place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/1986	10 939 504
LEVALLOIS (92)				
164, Avenue Victor Hugo	Bureaux	4 460	11/09/2015	18 744 803
MONTRouGE (92)				
201, Avenue Pierre Brossolette	Bureaux	1 668	11/12/2006	4 921 695
NANTERRE (92)				
119/223, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	6 590	10/01/2011	17 586 143
NANTERRE (92)				
183, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	331	08/09/2006	850 000
NEUILLY S/SEINE (92)				
191/195, Avenue Charles de Gaulle	Bureaux	1 100	14/01/2002	3 822 223
RUEIL MALMAISON (92)				
"Immeuble Ampère"				
8, Rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	2 010	17/04/1990	5 429 727
SURESNES (92)				
"Immeuble Le Franklin"				
34 avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	6 080	30/09/2013	26 315 000
SURESNES (92)				
ZAC Louis Pasteur				
4, Rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/1989	3 784 754

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
BAGNOLET (93) Tour EASTVIEW 78/80, Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	26 942	11/12/2014	97 760 000
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/2007	11 782 667
NOISY LE GRAND (93) 12, Boulevard du Mont d'Est 7/10, Porte Neuilly	Bureaux	1 188	27/09/2006	2 087 114
ROSNY SOUS BOIS (93) ZAC de Nanteuil 5, Rue de Rome	Bureaux	424	28/11/1991	590 639
ROSNY SOUS BOIS (93) ZA La Garenne	Entrepôts	6 387	15/11/1991	1 673 840
SAINT-OUEN (93) 10, Boulevard Biron 20, Rue Dieumegard	Bureaux	19 803	03/07/2012	48 000 000
VILLEPINTE (93) 1/3, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	5 667	11/06/1993	3 458 440
ARCUEIL (94) 47, Avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/1980	254 103
ARCUEIL (94) 27, Rue de Stalingrad	Bureaux	9 048	30/07/2015	24 450 000
CRETEIL (94) 11/13, Rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/2006	6 055 411
GENTILLY (94) 9 rue d'Arcueil	Bureaux	9 550	09/07/2014	15 224 528
IVRY (94) Ivry Est Rive gauche 4-12 rue Truillot	Bureaux	17 010	25/03/2013	63 000 000
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Bureaux	7 939	16/12/2011	29 300 640
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94) 93, Rue du Bac	Commerces	994	29/12/1983	1 665 621
KREMLIN BICETRE (94) Angle 52/54, Avenue de Fontainebleau 5/7, Rue de la Convention	Commerces	3 537	02/07/1987	1 696 000
KREMLIN BICETRE (94) 91/97, Avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 733	08/07/1987	7 870 674
RUNGIS (94) 13/15, Rue du Pont des Halles	Bureaux	11 561	01/12/2006 22 & 27/08/2007	22 661 720

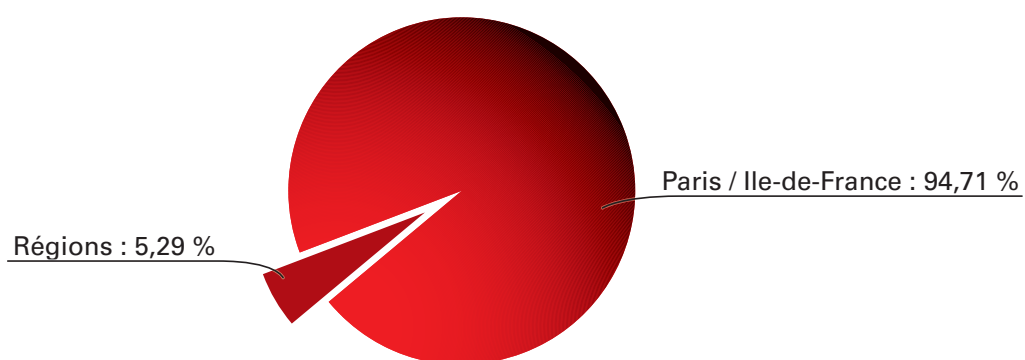
Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
VINCENNES (94)				
126/146, Rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/1980	747 000
VINCENNES (94)				
8, Rue des Minimes				
39/43, Rue Anatole France	Bureaux	5 808	09/12/2004	16 285 559
ARGENTEUIL (95)				
Bâtiment Euripide				
145, Rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/2006	4 963 915
PARIS NORD II (95)				
Les Erables				
20/23, Allée des Erables	Bureaux	2 422	28/07/1989	2 759 289
SAINT VULBAS (01)				
Allée des Cèdres				
Parc Industriel Plaine l'Ain	Bureaux	8 617	28/02/2007	6 017 197
CAGNES SUR MER (06)				
"Le Valinco"				
22, Allée des Pins				
25, Avenue du Général Leclerc	Commerces	1 333	25/05/1979	1 189 102
CARROS LE NEUF (06)				
Rue de l'Eusière et Rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/1980	457 347
NICE (06)				
"Le Consul"				
37/39 & 41, Boulevard Dubouchage	Commerces	243	27/11/1984	548 816
AIX EN PROVENCE (13)				
Hôtel du Roy René				
24, Boulevard du Roi René	Hôtels	1 700	25/10/1988	4 060 225
MARSEILLE (13)				
33/35, Rue Leca - 11, Rue Mazenod	Bureaux	2 642	25/06/1980	1 380 188
VELAUX (13)				
ZAC de Levun				
Avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/1980	296 312
VITROLLES (13)				
Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/1984	651 072
DIJON (21)				
3, Avenue J. Bertin & 1, Rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/1990	739 866
TOULOUSE (31)				
Futuropolis				
Rue M Huret et 2/4, Rue M Hiltz	Bureaux	2 000	29/03/1990	2 461 287

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
TOULOUSE LABEGE (31)				
Technoparc B2 voie 5				
5, Rue du Complexe	Bureaux	971	29/12/1988	1 127 866
BORDEAUX (33)				
1, Allée de Chartres				
11, Quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/1984	1 899 562
BORDEAUX PESSAC (33)				
142, Avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/1999	5 874 841
GRENOBLE (38)				
"L'Alliance"				
84, Rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/1989	836 183
GRENOBLE-EYBENS (38)				
2, Rue Rolland Garros	Bureaux	1 606	19/11/1991	1 610 408
MEYLAN (38)				
14, Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 601	30/05/1980	855 615
NANTES - TARDIEU (44)				
Ile Beaulieu				
4, Rue André Tardieu	Bureaux	2 954	18/11/1986	4 088 456
REZE (44)				
30, Rue Jean Monnet & Rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/2008	2 760 565
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45)				
ZA les Portes de Micy	Bureaux	824	28/03/1991	695 447
ORLEANS - LA SOURCE (45)				
Angle Rue Coulomb/ Rue Carbone	Bureaux	911	28/04/1993	808 449
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	03/10/1980	502 481
LILLE - LT6 (59)				
45, Rue Jean Jaurès	Bureaux	2 187	17/01/1989	2 086 987
COMPIEGNE (60)				
ZAC La Croix Saint Ouen	Bureaux	1 088	18/02/1992	896 364
SCHILTIGHEIM (67)				
1/3, Rue Jean Monnet	Bureaux	2 558	11/12/2006	3 469 951

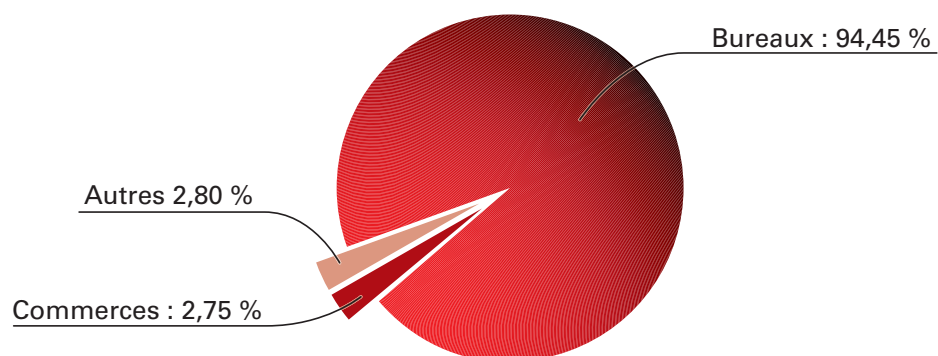
Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
BRON - ACTIVILLAGE (69)				
18, Rue du 35 ^{ème} Régiment d'aviation				
Boulevard des Droits de l'Homme	Bureaux	1 513	12/07/1990	1 051 474
BRON (69)				
"L'Atrium"				
1, Rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/1988	929 302
BRON (69)				
132, Avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/1983	450 455
LIMONEST DARDILLY (69)				
565, Rue du Sans Souci	Activités	2 616	10/06/1988	2 591 261
LYON - GERLAND (69)				
Les Jardins d'Entreprises				
213, Rue du Château de Gerland	Bureaux	616	16/05/1990	602 296
LYON (69)				
"Le Britannia"				
20, Boulevard Eugène Deruelle	Bureaux	833	21/04/1989	827 801
ST GENIS LAVAL (69)				
15, Rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/1988	755 787
ROUEN (76)				
"Le Challenger"				
3, Rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/1989	3 151 323
ROUEN (76)				
22/24, Rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/1990	1 356 091

Composition du patrimoine en valeur d'expertise

Patrimoine par zone géographique au 31/12/2015



Patrimoine par secteur d'activité au 31/12/2015



Evolution du Patrimoine

Valeur du patrimoine 1,5 Milliard €	125 Immeubles
Taux d'occupation 90,76 % *	480 422 m² de surfaces locatives
ANR par part en progression de + 8,6% 655,30 €	94,71 % du patrimoine en Ile-de- France

* Taux d'occupation moyen annuel retraité

Répartition du patrimoine

	Nombre d'immeubles	Paris / Ile- de-France	Régions
31/12/2015	125	94,71 %	5,29 %
31/12/2014	125	94,10 %	5,90 %
31/12/2013	125	93,27 %	6,73 %
31/12/2012	124	92,25 %	7,75 %
31/12/2011	129	91,01 %	8,99 %

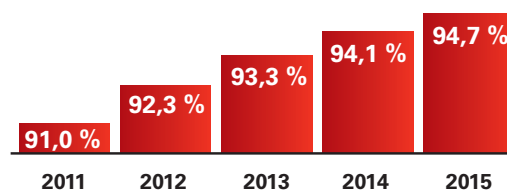
Expertises des immeubles

Les expertises 2015 ont été effectuées avec des experts indépendants : Crédit Foncier Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation France.

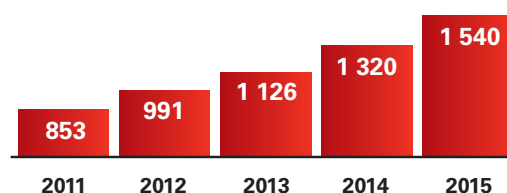
L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, s'élève à 1,54 milliards d'euros au 31/12/2015. A périmètre égal par rapport à 2014, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de 10,8 %.

Les acquisitions de l'année 2015 ont été prises en compte pour leur valeur d'acquisitions hors droits et hors frais.

Part du patrimoine en Ile-de-France



Evolution du patrimoine en M€



Les augmentations de valeurs les plus sensibles concernent les immeubles de :

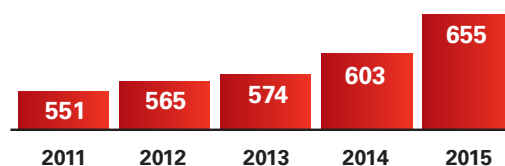
- Bagnolet
- Le Balzac La Defense
- Courbevoie
- Tour Franklin

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

- Rungis
- Vélizy Energy 4
- Créteil

Ces valeurs d'expertises contribuent à la détermination de la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Au 31/12/2015, elle s'établit à 655,30 € par part.

Valeur de réalisation par part (ANR) en €



Investissements

En 2015, les acquisitions représentent plus de 29 000 m² et s'élèvent à 84 millions d'euros, hors frais et hors droits.

ARCUEIL

Le Baudran

Acquisition le 30/07/2015 d'un immeuble de bureaux d'une surface de 9 048 m², situé à Arcueil (94110), 27 rue de Stalingrad, pour un prix d'achat hors frais et hors droits de 24,5 millions d'euros.



LEVALLOIS

Victor Hugo

Acquisition le 11/09/2015 d'un immeuble de bureaux d'une surface de 4 460 m², situé à Levallois (92300) 164 rue Victor Hugo, pour un prix d'achat hors frais et hors droits de 18 millions d'euros.



POISSY

Pôle tertiaire

Acquisition le 15/10/2015 d'un immeuble de bureaux d'une surface de 15 971 m², situé à Poissy (78300), 1/3 Boulevard de l'Europe, pour un prix d'achat hors frais et hors droits de 41,5 millions d'euros.



Financement et trésorerie disponible

La collecte a intégralement financé les acquisitions de l'année 2015. On note une trésorerie disponible au 31/12/2015, après distribution du coupon, de l'ordre de 47 millions d'euros.

Cessions

Les cessions réalisées en 2015 ont permis de dégager une plus-value comptable de 1,9 M€ :

	Date	Surface
Paris 2 et 4, Rue de Lhomond – 5 ^{ème} arrondissement	09/01/2015	264
Marseille 4, place Pierre Bertas – Rue Sainte Barbe – Les Citadines – Résidence hôtelière	17/07/2015	1 664
Toulouse 57 rue Bayard – le Tholose I & II – Technoparc bât 2	24/09/2015	1 117

Travaux

Les principales dépenses de grosses réparations et de travaux d'investissements en 2015 ont concerné les immeubles suivants :

Locaux	Nature travaux	Montants (€)
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Restructuration lourde	6 287 638
COURBEVOIE (92) 47, Rue Louis Blanc	Début de restructuration lourde	1 977 880
RUNGIS (94) 13/15, Rue du Pont des Halles	Division électrique et rénovation des systèmes de sécurité incendie (SSI)	756 273
LEVALLOIS (92) 164, Avenue Victor Hugo	Rénovation des étages vacants et des parties communes	744 803
Gentilly (94) 9 rue d'Arcueil	Rénovation	692 737
LE PECQ (78) 60, Route de Sartrouville	Remise en état des plateaux vacants et climatisation	629 123
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, Avenue de l'Europe	Réfection étanchéité toiture terrasse Mise en conformité climatisation R22	496 010
CRETEIL (94) 11/13, Rue Olof Palme	Climatisation et remise en état	341 636
VINCENNES (94) 8, Rue des Minimes 39/43, Rue Anatole France	Remise en état des plateaux vacants	320 064
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Modernisation des ascenseurs et remise en état	277 554
LA DEFENSE (92) Tour AREVA 1, Place de la Coupole 37 ^{ème} , 38 ^{ème} , 39 ^{ème}	Fin du désamiantage	197 791
MONTROUGE (92) 201, Avenue Pierre Brossolette	Remise en état plateaux vacants	131 723
KREMLIN BICETRE (94) 91/97, Avenue de Fontainebleau	Remise en état des plateaux vacants	129 662

Assurances

Les immeubles de votre SCPI sont assurés en valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre, en pleine propriété ou en complément à la police souscrite par le syndic de copropriété, par le biais de trois polices multirisques souscrites par HSBC REIM (France) pour le compte de la SCPI auprès de la Compagnie AXA. Chaque police comprend une limitation contractuelle d'indemnité différente : 19,9 M€, 49,9 M€ et 100 M€ qui représente la limite maximale d'indemnisation en cas de sinistre. Chaque immeuble est logé dans une de ces trois polices, en fonction de sa valeur. Au-delà de la limite maximale d'indemnisation de 100 M€ en cas de sinistre, des polices individuelles sont le cas échéant mises en place pour garantir l'immeuble concerné.

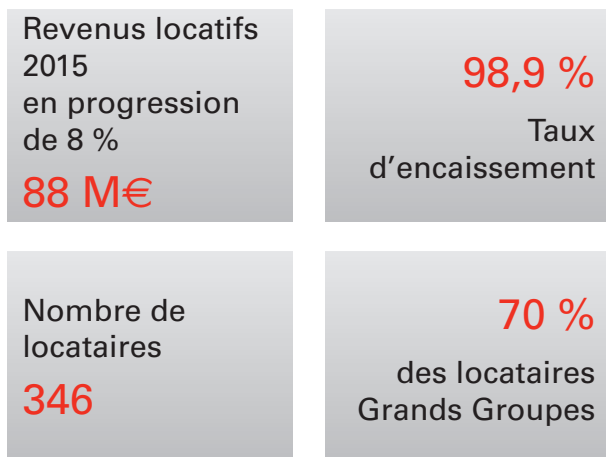
8, Rue des Minimes - 39/43, Rue Anatole France - Vincennes (94)



Situation locative

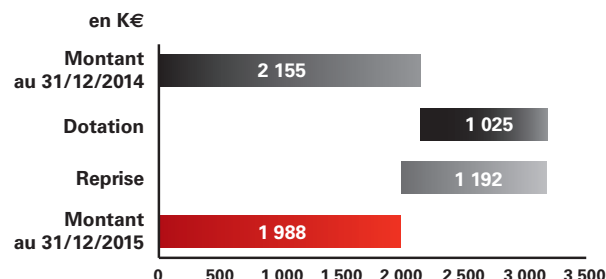
Exercice clos le 31 décembre 2015

Chiffres clés au 31/12/2015



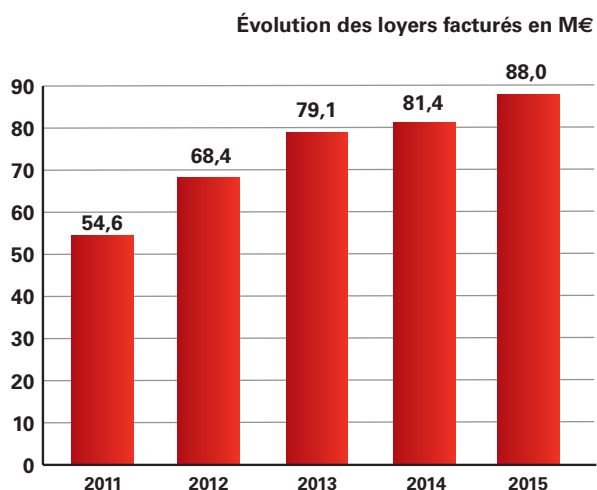
Provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses en 2015 s'élèvent à 1,98 M€. Le montant des reprises de l'exercice 2015 est composé des passages en pertes à hauteur de 558 K€ et des recouvrements pour le solde.



Évolution des loyers

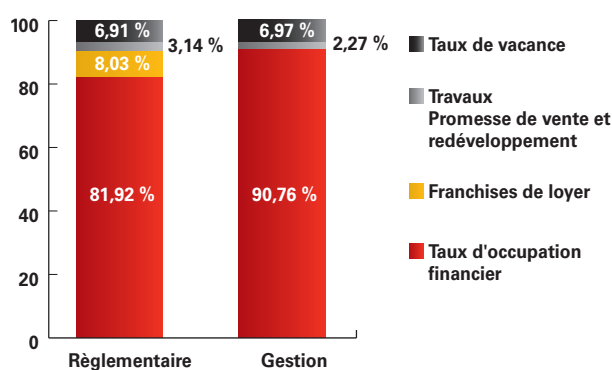
Les loyers hors charges s'élèvent à 87,95 millions d'euros en 2015 contre 81,38 millions d'euros en 2014. Cette évolution s'explique principalement par l'effet loyer année pleine des acquisitions réalisées en 2014 et par l'effet loyer au prorata temporis des acquisitions faites en 2015.



Evolution du taux d'occupation financier

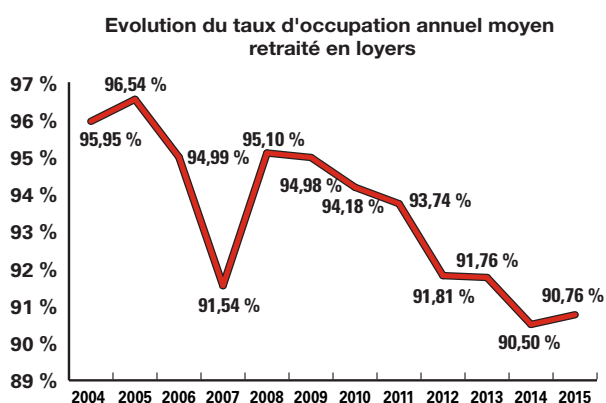
Le taux moyen annuel 2015 calculé selon les normes de la profession, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2012, qui ne retraitent pas des locaux immobilisés pour cessions, travaux, restructuration, ou redéveloppement, ou des franchises de loyers, ressort à 81,92 % en loyer et 87,95 % en surface.

Le taux d'occupation financier moyen annuel retraité en 2015, compte tenu de l'immobilisation d'un site à Courbevoie, dans la perspective d'un développement futur, s'élève à 90,76 % en loyer et 89,52 % en surface au 31/12/2015.



Taux d'encaissement

Les loyers et charges facturées au titre de l'année 2015 ont été encaissés à hauteur de 98,9 % au 16/03/2016.



Mouvements locatifs

Les principaux mouvements des locataires intervenus au cours de l'année 2015 sont les suivants :

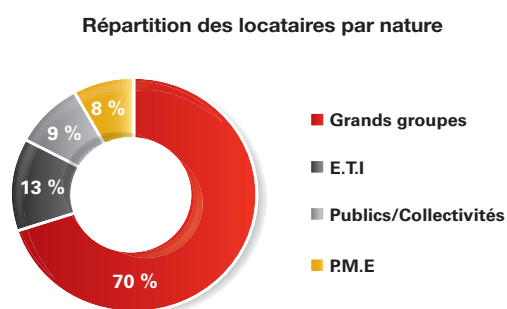
Locaux libérés	Surfaces libérées en m²	Surfaces relouées
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	4 108	
LEVALLOIS (92) 164, Avenue Victor Hugo	3 227	
VINCENNES (94) 8, Rue des Minimes 39/43, Rue Anatole France	1 712	reloué en 2015
KREMLIN BICETRE (94) 91/97, Avenue de Fontainebleau	1 595	reloué en 2015
COURBEVOIE (92) 47, Rue Louis Blanc	1 178	Site en Restructuration
LILLE - LT6 (59) 45, Rue Jean Jaurès	1 150	
Total	12 970	

Sur les vacances antérieures à l'exercice, les principales relocations sont les suivantes :

Locaux reloués	Surfaces relouées
KREMLIN BICETRE (94) 91/97, Avenue de Fontainebleau	2 167
VINCENNES (94) 8, Rue des Minimes 39/43, Rue Anatole France	1 712
COURBEVOIE (92) 2, Place des Vosges	1 619
PARIS (8 ^e) 29, Place de la Madeleine	1 332
NANTERRE (92) 119/223, Avenue Georges Clemenceau	1 151
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	1 142
Total	9 123

Répartition des locataires

Les locataires d'Elysées Pierre sont composés en majorité de Grands Groupes :



Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2015

Sommaire

Etat du patrimoine	26
Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres	27
Compte de résultat	28
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	29
Bilan	30
Annexes	32
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	39
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	42
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	43
Organisation et contrôle	44
Rapport du Conseil de Surveillance	46
Résolutions	48

Etat du patrimoine au 31/12/2015

(en euros)

	31-12-2015		31-12-2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
SCPI ELYSEES PIERRE				
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	1 235 674 245,91	1 539 866 658,10	1 145 296 627,73	1 319 506 891,00
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	-13 020 171,73		-12 467 393,03	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 222 654 074,18	1 539 866 658,10	1 132 829 234,70	1 319 506 891,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	446 702,53	446 702,53	434 736,83	434 736,83
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	13 223 703,03	13 223 703,03	6 019 932,48	6 019 932,48
Autres créances	14 970 159,31	14 970 159,31	38 951 844,06	38 951 844,06
Provisions pour dépréciation des créances	-1 988 076,80	-1 988 076,80	-2 155 438,25	-2 155 438,25
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	48 000 000,00	48 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00
Fonds de roulement				
Autres disponibilités	13 264 971,06	9 758 760,69***	37 658 060,89	37 658 060,89
DETTES				
Dettes financières	-13 408 167,27	-13 408 167,27	-58 330 042,35	-58 330 042,35
Dettes d'exploitation				
Dettes diverses	-36 185 363,69	-36 185 363,69	-30 118 941,73	-30 118 941,73
TOTAL II	38 323 928,17	34 817 717,80	22 460 151,93	22 460 151,93
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	599 331,83	599 331,83	813 012,83	813 012,83
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	599 331,83	599 331,83	813 012,83	813 012,83
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*	1 261 577 334,18	1 575 283 707,73	1 156 102 399,46	1 342 780 055,76
Nombre de parts**	2 403 922	2 403 922	2 225 971	2 225 971
Valeur unitaire par part	524,80	655,30	519,37	603,23

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L 214-78 et R 214-122 du code monétaire et financier

** Nombre de parts total souscrites

*** La trésorerie correspondant à la collecte à investir au 31/12/2015 a été diminuée du montant des droits d'enregistrement estimés sur une base de taux de 750 %

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

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture au 01-01-2015	Affectation résultat N - 1 31-12-2014	Autres mouvements	Situation au 31-12-2015
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	678 921 155,00	0,00	54 275 055,00	733 196 210,00
Capital souscrit	678 921 155,00		54 275 055,00	733 196 210,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission	407 638 986,77	0,00	59 849 240,95	467 488 227,72
Primes d'émission	463 310 796,69		65 480 710,00	528 791 506,69
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-55 671 809,92		-5 631 469,05	-61 303 278,97
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	38 964 526,69		-6 790 108,12	32 174 418,57
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	38 964 526,69		1 832 184,08	40 796 710,77
Distribution de plus value	0,00		-8 622 292,20	-8 622 292,20
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	9 665 681,02	20 565,18		9 686 246,20
Distribution de report à nouveau	-4 636 619,03		-1 881 008,73	-6 517 627,76
Résultat de l'exercice	20 565,18	-20 565,18	21 755,62	21 755,62
Résultat de l'exercice	62 804 257,90			67 765 071,84
Acomptes sur distribution	-62 783 692,72			-67 743 316,22
TOTAL GENERAL	1 156 102 399,46		105 474 934,72	1 261 577 334,18⁽¹⁾

(1) correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'Etat du patrimoine.

Compte de résultat

(en euros)

	31-12-2015	31-12-2014
Charges (hors taxes)		
Charges immobilières	37 438 948,44	32 096 318,17
Charges ayant leur contrepartie en produits	29 152 879,31	25 436 597,08
Charges d'entretien du patrimoine locatif	404 639,73	278 028,08
Grosses réparations	2 847 221,30	2 177 997,17
Autres charges immobilières	5 034 208,10	4 203 695,84
Charges d'exploitation de la société	16 327 390,78	15 094 534,37
Diverses charges d'exploitation	10 538 172,97	10 323 573,91
Dotation aux amortissements d'exploitation	55 000,00	55 400,00
Dotation aux provisions d'exploitation	4 424 713,02	4 099 907,86
- Provisions pour créances douteuses	1 024 713,02	899 907,86
- Provisions pour grosses réparations	3 400 000,00	3 200 000,00
Autres charges	1 309 504,79	615 652,60
Charges financières	275 021,27	301 007,43
Charges financières diverses	275 021,27	301 007,43
Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	54 041 360,49	47 491 859,97
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	67 765 071,84	62 804 257,90
TOTAL GENERAL	121 806 432,33	110 296 117,87
Produits (hors taxes)		
Produits de l'activité immobilière	117 104 934,72	106 825 543,07
Produits de l'activité immobilière	117 104 934,72	106 825 543,07
- Loyers	87 952 055,41	81 388 945,99
- Charges facturées	29 152 879,31	25 436 597,08
Produits Annexes	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	4 557 510,48	3 128 456,92
Reprises d'amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Reprises de provisions d'exploitation	4 039 295,77	2 645 052,47
- Provisions pour créances douteuses	1 192 074,47	467 818,15
- Provisions pour grosses réparations	2 847 221,30	2 177 234,32
Transfert de charges d'exploitation	487 895,96	239 343,42
Autres produits	30 318,75	244 061,03
Produits financiers	143 987,13	342 117,88
Produits financiers	143 987,13	342 117,88
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	121 806 432,33	110 296 117,87
Solde débiteur = perte		
TOTAL GENERAL	121 806 432,33	110 296 117,87

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31-12-2015		31-12-2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	1 188 451 075,79	1 454 350 000,00	1 095 285 840,34	1 242 213 564,00
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	22 680 859,99	28 010 000,00	22 679 409,99	24 510 000,00
Commerces	16 227 457,84	42 470 000,00	16 226 708,09	37 650 000,00
Entrepôts	4 254 626,85	6 470 000,00	4 254 626,85	6 450 000,00
Hôtels	4 060 225,44	8 566 658,10	6 850 042,46	8 683 327,00
TOTAL	1 235 674 245,91	1 539 866 658,10	1 145 296 627,73	1 319 506 891,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	1 235 674 245,91	1 539 866 658,10	1 145 296 627,73	1 319 506 891,00

Bilan au 31 décembre 2015

(en euros)

Etabli selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général.

Actif

	Valeur Brute	Situation au 31-12-2015 Corrections de valeurs	Valeur nette	31-12-2014 Valeur nette
Actif Immobilisé				
• Associés Capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	58 846 443,92	58 846 443,92	0,00	0,00
• Frais d'établissement	58 846 443,92	58 846 443,92	0,00	0,00
Immobilisations locatives et autres immobilisations	1 236 313 564,41	639 318,50	1 235 674 245,91	1 145 296 627,73
• Terrains et constructions locatives	1 230 283 529,56	639 318,50	1 229 644 211,06	1 137 538 804,04
• Immobilisations en cours	0,00		0,00	0,00
• Travaux	4 385 462,51		4 385 462,51	6 113 251,35
• Autres immobilisations corporelles	1 644 572,34		1 644 572,34	1 644 572,34
Immobilisations financières	446 702,53		446 702,53	434 736,83
TOTAL I	1 295 606 710,86	59 485 762,42	1 236 120 948,44	1 145 731 364,56
Actif circulant				
Créances	28 193 862,34	1 988 076,80	26 205 785,54	42 816 338,29
• Locataires et comptes rattachés	13 223 703,03	1 988 076,80	11 235 626,23	3 864 494,23
• Créances fiscales et sociales	3 114 620,52		3 114 620,52	20 854 144,74
• Associés impôts retenue sur cessions et produits financiers	63 208,68		63 208,68	3 427 598,40
• Créances à recevoir sur augmentation capital	5 520 583,10		5 520 583,10	8 508 867,61
• Autres créances	6 271 747,01		6 271 747,01	6 161 233,31
Valeurs mobilières de placement	48 000 000,00		48 000 000,00	30 000 000,00
Disponibilités	13 264 971,06		13 264 971,06	37 658 060,89
• Fonds de remboursement				
• Autres disponibilités	13 264 971,06		13 264 971,06	37 658 060,89
TOTAL II	89 458 833,40	1 988 076,80	87 470 756,60	110 474 399,18
Comptes de régularisation				
• Charges constatées d'avance	599 331,83		599 331,83	813 012,83
• 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	599 331,83	0,00	599 331,83	813 012,83
TOTAL GENERAL I + II+ III	1 385 664 876,09	61 473 839,22	1 324 191 036,87	1 257 018 776,57

Passif

	31-12-2015 Valeur nette	31-12-2014 Valeur nette
Capitaux propres		
• Capital	733 196 210,00	678 921 155,00
• Prime d'émission nette	467 488 227,72	407 638 986,77
- Prime d'émission	528 791 506,69	463 310 796,69
- (-) Prélèvement sur prime d'émission	-61 303 278,97	-55 671 809,92
• 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	32 174 418,57	38 964 526,69
• Report à nouveau	5 049 627,17	9 665 681,02
- Distribution report à nouveau	-1 881 008,73	-4 636 619,03
• Résultat de l'exercice	67 765 071,84	62 804 257,90
- (-) Acomptes de l'exercice	-67 743 316,22	-62 783 692,72
TOTAL I	1 261 577 334,18	1 156 102 399,46
Provisions pour risques et charges		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices :	13 020 171,73	12 467 393,03
- Provisions pour grosses réparations	13 020 171,73	12 467 393,03
• Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL II	13 020 171,73	12 467 393,03
Dettes	49 593 530,96	88 448 984,08
• Dettes financières	13 408 167,27	58 330 042,35
- Dépôts de garantie	13 408 167,27	13 330 042,35
- Emprunts	0,00	45 000 000,00
• Dettes d'exploitation :	0,00	0,00
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	36 185 363,69	30 118 941,73
- Dettes fiscales et sociales	2 252 131,29	700 216,09
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
- Dettes envers les associés	20 106 758,63	18 255 493,34
- Autres dettes diverses	13 826 473,77	11 163 232,30
Comptes de régularisation	0,00	0,00
- Produits constatés d'avance	0,00	0,00
TOTAL III	49 593 530,96	88 448 984,08
TOTAL GENERAL I + II+ III	1 324 191 036,87	1 257 018 776,57

Annexes

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015 afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2015. 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 2015.

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 de 8,5 % HT sur les produits locatifs, constitués par les loyers et les charges refacturées aux locataires, et les produits financiers, encaissés. Cette commission fait l'objet chaque année d'une résolution soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Faits marquants de l'exercice 2015

ELYSEES PIERRE a bénéficié en 2015 d'une collecte nette de 119,8 M€ du même ordre que celle réalisée en 2014. ELYSEES PIERRE a acquis au cours de l'exercice 2015 3 ensembles immobiliers pour un montant de 84 M€ hors droits situés à Arcueil (94), à Levallois Perret (92) et à Poissy (78).

La SCPI a cédé 3 immeubles de petite taille, dont un situé à Paris et deux situés en province, pour un montant total de 6,9 M€ comparé à une valeur comptable de 5,0 M€.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015 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.

185, Rue de Bercy - 2^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 10^{ème} et 11^{ème} niveaux - Paris (12^e)



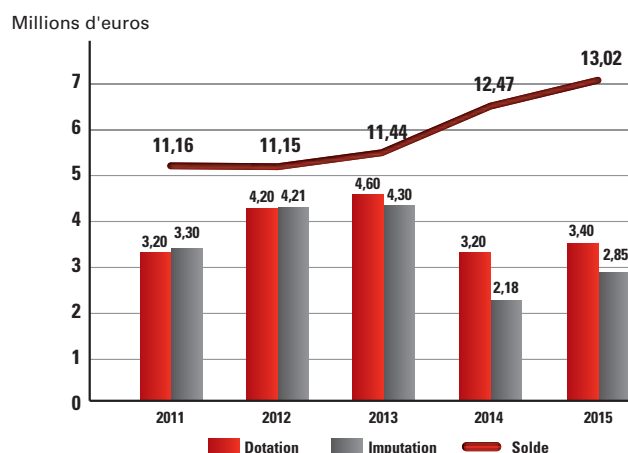
Les évaluations retenues au 31 décembre 2015 ont été réalisées par les experts désignés : le cabinet Crédit Foncier Expertise (anciennement dénommé Foncier Expertise), dont le mandat a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale du 5 juin 2014 et BNP-PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France (anciennement dénommé Atis Real Expertise), renouvelé par l'Assemblée du 11 juin 2015.

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 2015, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 3.400.000 € contre 3.200.000 € en 2014. Elle a été utilisée pour 2.847.221,30 €. A la clôture de l'exercice, elle s'élève à 13.020.171,73 €, en augmentation de 4,43 % par rapport à l'exercice précédent.

L'évolution de la provision pour grosses réparations sur les 5 derniers exercices est la suivante :



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.

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 1.261.577.334,18 € au 31 décembre 2015 contre 1.156.102.399,46 € au 31 décembre 2014.

La valeur de réalisation s'établit à 1.575.283.707,73 € au 31 décembre 2015 contre 1.342.780.055,76 € au 31 décembre 2014.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 1.235.674.245,91 € au 31.12.2015 contre 1.145.296.627,73 € au 31.12.2014. Cette augmentation de 90,4 M€ – soit 7,9 % - résulte des mouvements suivants :

- les acquisitions de l'exercice (HD)	+84,0 M€
- les travaux d'investissement	+ 11,5 M€
- les cessions de l'exercice (VNC)	- 5,0 M€
- la dotation aux amortissements (bail à construction)	- 0,06 M€
	90,4 M €

La provision pour grosses réparations est de 13.020.171,73 € au 31 décembre 2015.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 1.539.866.658,10 € au 31.12.2015 contre 1.319.506.891,00 € au 31.12.2014. La valeur estimée du patrimoine par part est de 655,30 € au 31/12/2015, en progression de 8,6 % par rapport au 31/12/2014.

1.2 Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total en valeur comptable du poste « Autres actifs et passifs d'exploitation » est de 38.323.928,17 € comparé à 22.460.151,93 € au 31 décembre 2014.

L'augmentation constatée de 15,9 M€ s'explique principalement par la baisse des dettes financières de l'ordre de 45 M€, compensée par la diminution de 24 M€ du poste « Autres créances » et une baisse de 6,40 M€ de la trésorerie disponible.

La SCPI avait tiré sur sa ligne de crédit à hauteur de 45 M€ au 31/12/2014. Cet emprunt à court terme a été

remboursé en janvier 2015. La SCPI n'a pas eu recours à l'endettement sur l'exercice. La baisse du poste « Autres créances » s'explique par le remboursement, en 2015, du crédit de TVA de 19,7 M€ relatif à l'acquisition en TVA, fin décembre 2014, de l'immeuble situé à Bagnolet « Eastview ».

1.2.1 Les autres actifs immobilisés (hors placements immobiliers)

Les autres actifs immobilisés sont composés exclusivement des immobilisations financières pour un montant de 446.702,53 € au 31/12/2015 contre 434.736,83 € au 31/12/2014 - représentant les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

1.2.2. Les créances

La croissance de la taille de la SCPI se traduit par des produits locatifs en hausse de 9,6 % par rapport au 31/12/2014. Corrélativement, le poste "locataires et comptes rattachés" avant dotations aux provisions pour créances douteuses passe de 13.223.703,03 € au 31/12/2015 comparé à 6.019.932,48 € au 31/12/2014.

Ce poste se décompose comme suit :

	31-12-15	31-12-14
Créances locataires	3 376 839,53	3 285 977,99
Étalement des franchises	9 846 863,50	2 733 954,49
Locataires et comptes rattachés avant provisions	13 223 703,03	6 019 932,48
Provisions pour créances douteuses	1 988 076,80	2 155 438,25
Locataires et comptes rattachés après provisions	11 235 626,23	3 864 494,23

Malgré une augmentation de la taille de la SCPI, les créances locataires restent stables par rapport au 31/12/2014 et représentent 3,4 M€ au 31/12/2015.

En revanche, l'octroi de nouvelles franchises de loyers, par le mécanisme d'étalement sur les durées fermes des baux, se traduit par une augmentation des créances clients de 7,1 M€.

Le stock de provisions pour créances douteuses est en légère baisse depuis l'an dernier :

2,0 M€ au 31/12/2015 comparé à 2,2 M€ au 31/12/2014, soit une reprise nette de provisions pour créances douteuses de 0,2 M€ sur l'exercice. Au 31/12/2015, les risques d'impayés sont peu significatifs.

Les autres créances, s'élèvent à 15,0 M€ et sont détaillées ci-dessous :

Autres créances (en euros)	31-12-15	31-12-14
Les créances fiscales (TVA à récupérer)	3 114 620,52	20 854 144,74
Prélèvements d'impôts sur plus-values de cession d'immeubles*	63 208,68	3 427 598,40
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	5 520 583,10	8 508 867,61
Les charges à facturer aux locataires	5 069 283,03	5 288 291,66
Les débiteurs divers	563 854,36	591 735,39
Les indemnités à recevoir des assureurs	631 809,62	274 406,26
Acomptes sur frais de notaires pour cessions d'immeubles	6 800,00	6 800,00
TOTAL	14 970 159,31	38 951 844,06

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

La baisse des autres créances de 24,0 M€ s'explique principalement par :

- le remboursement en 2015 du crédit de TVA de 19,7 M€ relatif à l'acquisition en TVA fin décembre 2014 de l'immeuble situé à Bagnolet « Eastview »,
- Le prélèvement, au 1^{er} trimestre 2015, de l'impôt de 3,4 M€ dû par les associés sur les plus-values de cession d'immeubles réalisées en 2014,
- un montant de fonds à recevoir sur les souscriptions de parts en fin d'année 2015 inférieur de 3 M€ à celui de la fin d'année 2014.

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 48.000.000 € au 31 décembre 2015 contre 30.000.000 € au 31 décembre 2014, et de la trésorerie disponible pour 13.264.971,66 € contre 37.658.060,89 €, l'exercice précédent.

1.2.4 Les dettes

Les dettes financières, d'un montant de 13.408.167,27 € au 31 décembre 2015 comprennent les dépôts de garantie des locataires stables par rapport au 31/12/2014. Elles comprenaient aussi, fin 2014, un emprunt de 45 M€, remboursé début 2015.

Les dettes diverses, en augmentation de 6,1 M€, sont de 36.185.363,69 M€ comparées à celles du 31 décembre 2014 d'un montant de 30.118.941,73 M€. Elles ne sont composées que de dettes à court terme et qui ont trait à l'activité courante de la société.

Cette augmentation s'explique principalement par :

- des factures à recevoir des fournisseurs en hausse de 2,3 M€,
- des dettes fiscales en hausse de 1,6 M€
- une distribution au titre du 4^{ème} trimestre supérieure de 1,9 M€ par rapport à l'exercice précédent,
- et une dette vis-à-vis de la société de gestion au titre des commissions de souscription sur le marché primaire en hausse de 0,7 M€.

Le tableau ci-dessous détaille la variation des dettes de la SCPI, hors dettes financières.

Dettes diverses (en euros)	31-12-15	31-12-14
Dettes fiscales et sociales	2 252 131,29	700 216,09
Dettes vis-à-vis des associés	20 106 758,63	18 255 493,34
(coupon 4 ^{ème} trimestre et fonds en déshérence)		
Charges à payer et créditeurs divers	7 283 982,31	4 822 532,42
Soldes des honoraires de la Société de Gestion	-	-
Soldes des honoraires des commissaires aux comptes & dépositaire	186 462,48	87 000,00
Jetons de présence	19 200,00	23 806,00
Fournisseurs	6 112 788,29	3 767 599,49
Dégrèvements d'impôts et redditions de charges	538 816,88	604 553,83
Fournisseurs - retenue de garantie	112 204,86	88 027,00
Commissions de souscription sur le marché primaire	942 180,00	251 546,10
Indemnités d'assurances	678 295,62	69 448,51
Avances reçues des locataires	5 864 195,84	6 271 251,37
TOTAL	36 185 363,69	30 118 941,73

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

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 105.474.934,72 € passant de 1.156.102.399,46 € au 31 décembre 2014 à 1.261.577.334,18 € au 31 décembre 2015. Cette variation est due :

- à la collecte de capitaux pour un total de 119.755.765 € : 54.275.055 € au titre du capital et 65.480.710 € au titre de la prime d'émission, sur laquelle ont été déduits les frais d'acquisition des 3 ensembles immobiliers acquis en 2015 pour 5.631.469,05 €,
- à la cession des 3 immeubles au cours de l'exercice qui dégage une plus-value nette de 1.832.184,08 €,
- à la distribution d'une partie de la plus-value pour un montant de 8.622.292,20 €
- et au résultat non distribué de l'exercice 2015 pour 21.755,62 €.

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 2015 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2015, la valeur comptable par part constatée est de 524,80 € pour 2.403.922 parts en circulation comparée à 519,37 € pour 2.225.971 parts en circulation au 31 décembre 2014.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 8.533.054,57 € 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, puis en novembre 2014 pour 18 mois supplémentaires.

Cet engagement arrive à échéance le 30 mai 2016. Cette ligne de crédit est basée sur l'EURIBOR et peut être tirée sur une durée minimum d'un mois.

3.2. Engagements donnés

La SCPI n'a aucun engagement en cours au 31 décembre 2015.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 121.806.432,33 € et les charges à 54.041.360,49 €. Le résultat de l'exercice est de 67.765.071,84 € comparé à 62.804.257,90 € au 31 décembre 2014.

4.1. Analyse des produits

Les loyers progressent de 8,1 % par rapport à l'an dernier : 87.952.055,41 € contre 81.388.945,99 €. Cette hausse s'explique principalement par l'effet année pleine des loyers sur les acquisitions réalisées en 2014 et par les loyers des acquisitions de l'année 2015.

Les autres produits d'exploitation sont de 4.557.510,48 € au 31 décembre 2015 comparés à 3.128.456,92 € au 31 décembre 2014. Ils sont composés :

- des reprises de provisions pour grosses réparations de 2.847.221,30 € qui correspondent aux coûts des travaux de grosses réparations effectués sur l'exercice,
- des reprises de provisions pour créances douteuses de 1.192.074,47 €
- des transferts de charges pour 487.895,96 € correspondant aux indemnités d'assurances reçues, principalement, sur les immeubles situés à Villepinte et à Ivry rue Truillot ; elles ont leur contrepartie en charges immobilières pour les travaux de remise en état,
- et d'autres produits de gestion courante sur exercices antérieurs de 30.318,75 €.

Les produits financiers d'un montant de 143.987,13 € 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 37.438.948,44 € pour l'exercice 2015. La partie des charges refacturables augmente en corrélation avec l'accroissement du patrimoine de la SCPI. Dans le respect du plan pluriannuel de grosses réparations, les dépenses de grosses réparations augmentent de 0,7 M€ par rapport à l'exercice précédent. La hausse des charges immobilières non récupérables, à l'exclusion des travaux pour grosses réparations couverts par des provisions et des travaux couverts par des indemnités d'assurances, représente 0,6 M€, montant faible compte tenu de l'augmentation de la surface locative de la SCPI.

Les charges immobilières sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Charges immobilières (en euros) non récupérables	31-12-15	31-12-14
Charges refacturables	29 152 879,31	25 436 597,08
Charges non récupérables	3 251 861,03	2 456 025,25
Entretien du patrimoine locatif	404 639,73	278 028,08
Grosses réparations	2 847 221,30	2 177 997,17
Autres charges immobilières	5 034 208,10	4 203 695,84
Charges de copropriété	3 024 500,46	2 603 050,83
Impôts locaux	1 359 099,77	1 278 268,29
Assurances	162 711,91	83 033,30
Travaux couverts par des indemnités d'assurances	487 895,96	239 343,42
TOTAL	37 438 948,44	32 096 318,17

Les charges d'exploitation de la société sont de 16.327.390,78 € au 31 décembre 2015 comparées à 15.094.534,37 € en fin d'exercice précédent. L'augmentation modérée de ces charges s'explique par la

hausse des provisions pour grosses réparations et créances douteuses (+0,3 M€), par celle de la contribution sur la valeur ajoutée (+0,2 M€), inscrite dans le poste « Autres charges » pour 752 K€ en 2015 et une maîtrise des charges de fonctionnement de la SCPI.

Les diverses charges d'exploitation d'un montant total de 10 538 172,97 € comparées à 10 323 573,91€ au 31.12.2014 se décomposent comme suit :

Charges d'exploitation (en euros)	31-12-15	31-12-14
Rémunération de la Sté de Gestion	9 355 455,00	9 112 730,00
Honoraires de commercialisation	207 761,95	558 928,00
Honoraires d'expertises et techniques des immeubles	209 919,20	140 764,58
Honoraires des commissaires aux comptes & dépositaire	186 462,48	87 000,00
Honoraires de conseils et d'avocats	362 208,98	194 711,01
Frais de communication sur immeubles	131 787,84	146 006,24
Autres (Jetons de présence, TVA non récupérable, frais de déplacement...)	84 577,52	83 434,08
TOTAL	10 538 172,97	10 323 573,91

Les honoraires de gestion représentent 9,4 millions d'euros, soit l'essentiel des charges d'exploitation.

Les honoraires de commercialisation représentent 0,2 millions d'euros, en baisse de 0,3 millions d'euros par rapport au 31/12/2014, en raison de la commercialisation en direct des surfaces locatives les plus significatives.

Les honoraires d'expertises et les honoraires techniques des immeubles sont en hausse par rapport à l'exercice précédent en raison des deux campagnes d'expertises réalisées au cours de l'exercice 2015.

La hausse des honoraires de commissaires aux comptes et dépositaire s'explique par un coût en année pleine du dépositaire en 2015 et par des missions de contrôles et/ou certifications supplémentaires des commissaires aux comptes sur l'exercice.

Les honoraires de conseils et d'avocats sont plus conséquents sur l'exercice, compte tenu des opérations complexes menées sur quelques actifs de la SCPI.

Les frais de communication sur les immeubles sont de 0,1 M€, en ligne avec les dépenses effectuées en 2014, et portent principalement sur les immeubles situés à Paris place de la Madeleine et à Vélizy rue Morane Saulnier.

La dotation aux amortissements d'exploitation de l'exercice : 55.000 €

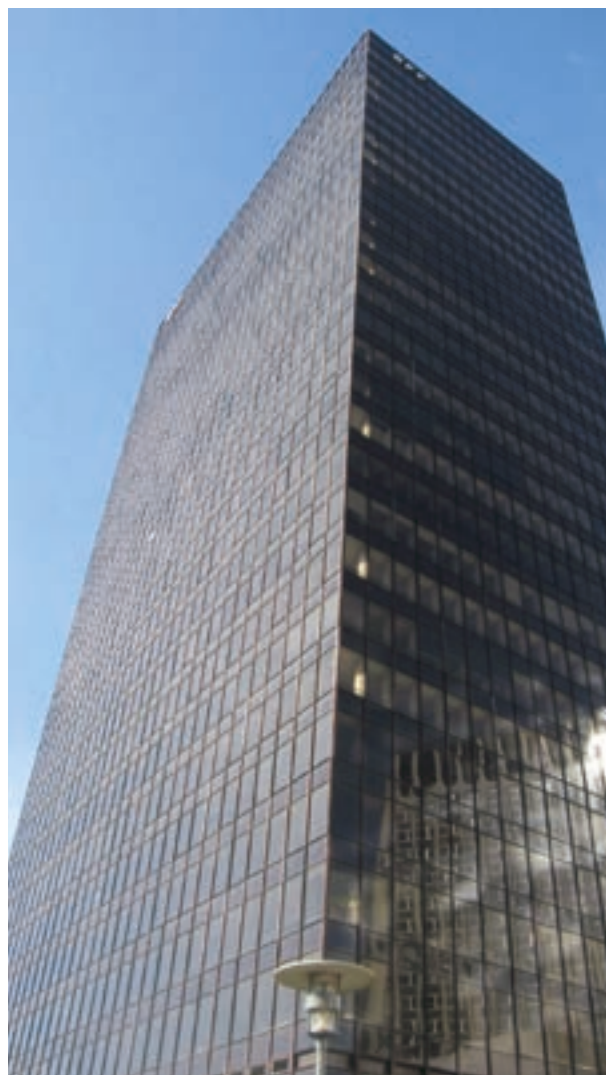
La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève pour l'exercice à 1.024.713,02 € et les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 557.714,53 €. En contrepartie, les reprises de provisions s'élèvent à 1.192.074,47 €. Le coût du risque net sur les créances

locatives s'établit ainsi à 390.353,08 € ce qui représente 0,33 % 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 3.400.000 € contre 3.200.000 € l'an passé. A la fin de l'exercice 2015, le stock de provisions pour grosses réparations de la SCPI reste dans une fourchette autour de 40 à 50 % des estimations de travaux de cette nature à réaliser sur les 5 prochaines années.

100, Terrasse Boieldieu - La Défense (92) - Tour FRANKLIN



Le poste « Autres charges » d'exploitation au 31 décembre 2015, d'un montant de 1.309.504,79 €, correspond aux pertes sur créances douteuses à hauteur de 557 K€ et au montant de la contribution sur la valeur ajoutée pour 752 K€ (comparé à 577,7 K€ en 2014).

Les charges financières, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent, représentent 275.021,27 € et correspondent essentiellement au coût de l'autorisation de crédit de 100 M€.

4.3. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2015.

5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 1.539.866.658,10 €.

6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 1.261.577.344,18 €, soit 524,80 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 1.575.283.707,73 €, soit 655,30 € par part.
- Et la valeur de reconstitution ressort à 1.798.695.433,07 €, soit 748,23 € 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 67.765.071,84 € a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2015	67.765.071,84 €
+ Report à nouveau	5.029.061,99 €
Bénéfice distribuable	72.794.133,83 €
Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2015, janvier 2016)	69.624.324,95 €
Report à nouveau au 31/12/2015 (après distribution du dernier acompte 2015 en janvier 2016)	3.190.374,06 €

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

- revenus fonciers de l'exercice avant impôt pour 30,70 €
- report à nouveau pour 0,87 €
- et plus-values de cessions d'immeubles après impôt à hauteur de 1,43 € (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 2016.

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2015	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				14,98 %	0,43 %		15,41 %
Ile de France			0,35 %	76,28 %	1,92 %	0,74 %	79,29 %
Régions	0,56 %		0,07 %	3,18 %	0,40 %	1,08 %	5,29 %
Etranger							0,00 %
TOTAL	0,56 %	0,00 %	0,42 %	94,45 %	2,76 %	1,82 %	100,00 %

31/12/2014	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				16,17 %	0,46 %		16,62 %
Ile de France			0,40 %	74,40 %	1,94 %	0,74 %	77,48 %
Régions	0,66 %		0,09 %	3,59 %	0,45 %	1,12 %	5,90 %
Etranger							0,00 %
TOTAL	0,66 %	0,00 %	0,49 %	94,14 %	2,85 %	1,86 %	100,00 %

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 %

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)
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
2014	678 921 155	56 099 565	2 225 971	11 772	6 899 770	650
2015	733 196 210	54 275 055	2 403 922	12 163	9 350 310	750

(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 ⁽¹⁾	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier ⁽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.)
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⁾
2014	52 057	2,34	Un mois	30 ⁽³⁾	880,00 ⁽⁴⁾
2015	86 771	3,61	Un mois	0 ⁽³⁾	1 000,00 ⁽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

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	600,00 €	650,00 €	650,00 €	650,00 €	700 € (1)
Dividende versé au titre de l'année	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €
Rentabilité de la part (2)	5,20 %	5,16 %	5,11 %	5,15 %	4,72 %
Report à nouveau cumulé par part (3)	5,22 €	4,24 €	4,52 €	2,26 €	1,32 €

(1) Prix au 12 janvier 2015 (marché suspendu du 1^{er} au 11 janvier 2015)

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

(3) 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	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
Revenus										
• Recettes locatives brutes	54,27	93,26	58,39	94,04	55,17	94,71	52,27	96,85	52,99	96,14
• Produits financiers										
avant prélèvement libératoire	0,57	0,97	0,20	0,32	0,13	0,23	0,17	0,31	0,07	0,12
• Produits divers	3,36	5,77	3,50	5,64	2,95	5,06	1,53	2,83	2,06	3,75
TOTAL	58,19	100,00	62,09	100,00	58,25	100,00	53,97	100,00	55,12	100,00
Charges										
• Commission de gestion	5,16	8,86	5,58	8,99	5,02	8,63	5,05	9,36	4,78	8,67
• Charges locatives										
non récupérées et divers	4,80	8,25	6,03	9,71	4,85	8,32	3,71	6,87	4,46	8,09
• Charges locatives récupérables	12,79	21,97	13,57	21,86	12,72	21,83	12,42	23,02	13,14	23,83
Sous-total charges externes	22,74	39,08	25,19	40,56	22,59	38,78	21,18	39,25	22,38	40,59
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	2,43	4,18	2,72	4,38	2,46	4,22	1,56	2,90	1,54	2,79
- autres	0,92	1,59	0,38	0,61	0,42	0,73	0,47	0,87	0,50	0,90
Sous-total charges internes	3,36	5,77	3,10	4,99	2,88	4,95	2,03	3,77	2,04	3,69
TOTAL	26,10	44,85	28,28	45,55	25,47	43,73	23,21	43,02	24,41	44,29
RESULTAT COURANT	32,10	55,15	33,81	54,45	32,78	56,27	30,75	56,98	30,71	55,71
Revenus distribués avant prélèvement	33,00		33,00		33,00		33,00		33,00	
Revenus distribués après prélèvement ⁽¹⁾	32,84		33,00		32,93 ⁽²⁾		32,94 ⁽³⁾		32,97 ⁽⁴⁾	

(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

(3) dont 2,26 € de report à nouveau.

(4) dont 1,43 € de plus-value nette après impôt et 0,87 € de report à nouveau.

VI - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2014	Année 2015	Total 2015
Fonds collectés bruts	1 096 860 431	185 219 470	1 282 079 901
- commissions de souscription	-55 835 060	-7 549 600	-63 384 660
- Retraits	-78 030 810	-57 914 105	-135 944 915
Fonds collectés nets	962 994 561	119 755 765	1 082 750 326
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	115 948 555	6 873 500	122 822 055
- achats d'immeubles hors frais	-946 262 689	-83 950 000	-1 030 212 689
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	-51 757 616	-5 631 469	-57 389 085
- travaux d'investissements	-63 436 523	-11 508 583	-74 945 106
- distribution plus value	-9 997 170	-1 562 549	-11 559 720
Sommes restant à investir	7 489 118	23 976 664	31 465 782

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, 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 la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par les sociétés Foncier Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation France, experts indépendants nommés par vos assemblées générales. 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport des experts indépendants. Nous estimons que l'intervention des experts indépendants et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 2 mai 2016

Les Commissaires aux Comptes

SNR AUDIT
Charly Dreux

ERNST & YOUNG et Autres
Youssef Boujanoui

Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 de la convention suivante, mentionnée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, qui est intervenue 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 € 9.328.197 hors taxes.

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

- € 7.676.730 hors taxes au titre des commissions de souscription ;
- € 1.000 hors taxes au titre de sa rémunération sur les cessions de parts (y compris les cessions de gré à gré) ;
- € 40.200 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, le 2 mai 2016

Les Commissaires aux Comptes

SNR AUDIT

Charly Dreux

ERNST & YOUNG et Autres

Youssef Boujanoui

Organisation et contrôle

Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

L'organisation du dispositif de contrôle permanent, retenue au sein de HSBC REIM (France) est conforme à celle retenue par le groupe HSBC France.

Elle repose notamment sur

- une articulation claire des responsabilités des différents acteurs et des niveaux de contrôle ;
- la séparation des fonctions ;
- des équipes dédiées au contrôle interne et à la conformité ;
- des fonctions de risques transverses animées et supervisées par des fonctions centrales ;
- l'existence de procédures opérationnelles ;
- l'existence de cartographies de risques et de contrôles ;
- la gestion des incidents ;
- le suivi de la mise en œuvre des recommandations ...

Le contrôle permanent de HSBC REIM (France) s'articule autour :

- des contrôles réalisés par les équipes opérationnelles, lesquels sont destinés à s'assurer que l'activité est exercée conformément à l'ensemble des règles externes et internes et ;
- des travaux de la Conformité Réglementaire également Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité – RCCI, de la Conformité Crime Financier, du contrôle interne et du contrôle des risques.

De plus l'Audit interne du groupe HSBC France réalise des missions de contrôle périodique afin de s'assurer de la conformité des opérations, du niveau de risque effectivement encouru, du respect des procédures, de l'efficacité et du caractère approprié des dispositifs de contrôle mis en œuvre. Il s'agit d'enquêtes indépendantes conduites au niveau central par des agents dédiés à cet effet.

Conseil de Surveillance

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 et mis à jour lors de la séance du Conseil de Surveillance 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 quatre fois.

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 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.

156/158, Rue Gallieni - Boulogne (92) Espace Gallieni



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 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.

Politique de Rémunération de HSBC REIM (France)

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, HSBC REIM (France) a mis en place une

politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) gérés.

Elle est proportionnée à la taille, l'organisation interne, la nature, la portée et la complexité des activités.

Certains des principes de proportionnalités appliqués par HSBC REIM (France) sont les suivants :

- La gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement ;
- Nature et complexité de l'activité de la société de gestion : la société de gestion ne gère qu'une seule typologie de FIA, à savoir la SCPI.
- Le niveau de rémunération variable des collaborateurs.

Les politique et pratiques de rémunération reposent sur une gestion saine et efficace des risques. Elles n'encouragent pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs de la SCPI Elysées Pierre. Elle permet de couvrir les conflits d'intérêts liés à la gestion financière de ce fonds.

En outre il a été mis en place un comité de rémunération, au niveau de HSBC Global Asset Management (France), actionnaire de HSBC REIM (France), qui a pour mission d'apprécier les politique et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Compte tenu de l'analyse des fonctions susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou du FIA géré, 5 collaborateurs ont été identifiés, en 2015, comme preneurs de risque.

Ces fonctions incluent notamment les hauts responsables, les gérants ou les fonctions de contrôle.

Rémunérations versées en 2015 dans le cadre de la gestion de la SCPI Elysées Pierre :

	Rémunération fixe	Rémunération variable versée en mars 2015	dont rémunération variable non-différée	dont rémunération variable différée (*)	Total €
Ensemble des collaborateurs REIM	1 484 740	487 603	443 176	44 426	1 972 343
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque de la SCPI Elysées Pierre	414 116	196 906	165 465	31 441	611 021
Dont cadres supérieurs	414 116	196 906	165 465	31 441	611 021

(*) Prend en compte les actions différées définitivement acquises en 2015 (vesting date 2015).

Rapport du Conseil de Surveillance 2015

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la Loi et à l'article 19 des statuts de notre Société, nous vous rendons compte de l'exercice de notre mission 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.

Le marché immobilier est resté compliqué en 2015, notamment dans un contexte de taux bas, l'offre à la vente d'immeubles de bureaux est restée inférieure à la demande avec une présence renforcée des investisseurs institutionnels (Société d'investissement immobilier cotée, OPCI à règles de fonctionnement allégées, ...).

La stratégie d'investissement de notre SCPI qui cible l'immobilier de bureau principalement localisé sur Paris et sa région reste particulièrement pertinente, le marché en Ile de France représentant plus de 80 % des investissements dans le secteur tertiaire en France sur 2015.

La qualité de la gestion s'est notamment traduite par :

- une gestion maîtrisée du risque locatif avec une hausse de 8 % des loyers facturés hors charge entre 2014 et 2015, incluant les nouvelles acquisitions ;
- un taux d'encaissement annuel des loyers qui se maintient à un niveau élevé à 98.90 % ;
- une approche prudente en matière de provision pour grosse réparation.

Les campagnes d'expertise réalisées ont montré une appréciation continue du patrimoine ayant entraîné la revalorisation successive de la valeur de la part (hors commission) à :

- 658 euros au 12 janvier 2015,
- 705 euros au 1^{er} septembre 2015

Cette tendance s'est poursuivie avec la nouvelle augmentation de la valeur de la part en janvier 2016 à 752 euros hors frais.

Ces performances ont également permis de maintenir à 33 euros le montant du dividende sur l'exercice.

La collecte 2015 est restée constante par rapport à 2014. Au 31 décembre 2015, aucune part n'est en attente de retrait.

Le Conseil de Surveillance a lancé de nouveaux contrôles sur l'exercice en missionnant trois commissions dont les travaux se poursuivent en 2016 :

- une commission sur le Benchmark ;
- une commission sur les principales surfaces vacantes ;
- une commission sur les comptes.

Les premières indications sont positives et démontrent une gestion rigoureuse de notre SCPI par HSBC REIM (France).

Après vérification et approbation par les Commissaires aux Comptes, les comptes – sur la base desquels les acomptes ont été distribués – 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 la composition du Conseil de Surveillance, cinq mandats arrivent à échéance. Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion a fait appel à candidatures dans le bulletin trimestriel d'information adressé aux Associés. Les cinq membres dont le mandat arrive à échéance, ont sollicité un renouvellement et cinq nouvelles candidatures ont été reçues.

Il y aura en conséquence, 10 candidats pour 5 postes à pourvoir.

Nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont proposées lors de l'Assemblée Générale.

Le Président

Assemblée générale ordinaire du 9 juin 2016

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015,
2. Quitus à la Société de Gestion,
3. Quitus au Conseil de Surveillance,
4. Approbation de la répartition des bénéfices,
5. Approbation et reconduction des conventions entrant dans le cadre de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
6. Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
7. Approbation de la valeur comptable de la Société,
8. Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
9. Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
10. Conseil de Surveillance : fin du mandat de cinq Membres ; nomination de cinq Membres,
11. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
12. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
13. Nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire,
14. Nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant,
15. Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2016

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 2015, 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 69 624 324,95 € le montant du bénéfice à répartir aux associés au titre de l'exercice 2015 et décide de reporter à nouveau la somme de 3 190 374,06 €.

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 s'établit à 33 €.

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 fixe à 24 000 € le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, pour l'exercice 2015.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2015 à 1 261 577 344,18 €, soit 524,80 € 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 2015 à 1 575 283 707,73 €, soit à 655,30 € 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 2015 à 1 798 695 433,07 €, soit à 748,23 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

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

- Monsieur Michel CATTIN,
- Monsieur Geoffroy DELION,
- La SCI DIONYSOS, représentée par M.André PERON,
- Monsieur Christian GAZET du CHATELIER,
- Monsieur Fabien GROELLY,

arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance, parmi la liste des candidats suivants :

Candidats sortants :

- Monsieur Michel CATTIN,
- Monsieur Geoffroy DELION,
- La SCI DIONYSOS, représentée par M.André PERON,
- Monsieur Christian GAZET du CHATELIER,
- Monsieur Fabien GROELLY,

Nouveaux candidats :

- Monsieur Léon BARUC,
- Monsieur Daniel GEORGES,
- Monsieur Stéphane MORIN,
- Monsieur Walter TOSCO,
- Monsieur Christophe de TESSIERES.

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 2019 statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

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 2016.

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 prend acte que le mandat de Ernst & Young et Autres, Commissaire aux comptes titulaire arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer pour six exercices Mazars Commissaire aux comptes titulaire.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de Monsieur Philippe PEUCH-LESTRADE Commissaire aux comptes suppléant arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer M. BOYER Franck Commissaire aux comptes suppléant pour la durée du mandat de Mazars, Commissaire aux comptes titulaire.

QUINZIEME 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>