



2, place des Vosges - Courbevoie (92)

Elysées Pierre

Rapport Annuel 2011

HSBC 

Elysées Pierre

Rapport annuel 2011

Edito

Chers Associés,

L'année 2011 a été favorable pour les investisseurs en actifs immobiliers d'entreprise et Elysées Pierre a été en mesure de réaliser des acquisitions dans d'excellentes conditions : plus de 200 millions d'euros auront été investis sur 6 immeubles situés à Paris et dans les Hauts-de-Seine dégageant un rendement moyen de 7,4 % tout en poursuivant une politique d'arbitrage très mesurée.

La situation locative du patrimoine reste tout à fait satisfaisante et la baisse conjoncturelle de notre taux d'occupation correspond à la neutralisation d'immeubles de taille significative sur lesquels Elysées Pierre conduit d'importants travaux.

L'objectif est en effet de mettre à profit cette période de basses eaux locatives pour disposer de bâtiments de la plus haute qualité seuls

susceptibles d'attirer, à terme, des entreprises importantes et exigeantes en termes d'environnement de travail.

Dans ces conditions le résultat 2011 est en ligne avec nos prévisions et sa baisse ne remet pas en cause le maintien de votre coupon annuel à 33 €.

L'année 2012 devrait être dans la continuité de 2011, dans un contexte de stabilisation des loyers et d'allongement des délais de relocation en attendant l'effet positif de la mise en location des immeubles actuellement en travaux.

Très Cordialement,

Le Directoire

Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2012

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Marché immobilier	4
Revenus distribués et évolution du capital	6
Marché des parts	6
Evolution et évaluation du patrimoine immobilier	9
Situation locative	18
Comptes de l'exercice	21
Annexes	28
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	38
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	39
Organisation et contrôle	40
Rapport du Conseil de Surveillance	41
Résolutions	42

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement à 93,539 % et indirectement à 100 % par HSBC France

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

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

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

Président **Dominique PAULHAC**
Président d'HSBC REIM (France)

Membres **Laurent GUIZE**
Directeur Général HSBC REIM (France)

Patricia DUPONT-LIEVENS
Directeur Général HSBC REIM (France)

Secrétaire **Elisabeth THORIGNY**

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

Président **Laurent TIGNARD**
Directeur Général HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT FRANCE

Vice-Président **Stéphanie PATEL**
Directeur du Développement Produits RBWM - HSBC France

Membres

Olivier GREGOIR
Directeur Général HSBC ASSURANCES VIE (France)

François MOREAU
Secrétaire Général et Directeur Adjoint de la Banque des Particuliers et de la Gestion de Patrimoine - HSBC France

Secrétariat général

Christian HONORE

Gestion et Commercialisation

Gestion **Maria Helena BODEREAU**
Directeur Financier

Commercialisation **Evelyn CESARI**
Directeur Commercial
Tél. : 01 40 70 39 44

18, rue du 35^{ème} Régiment de l'Aviation - Bron (69)



13/31, avenue de Longueuil - Maisons Laffitte (78)



Elysées Pierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 à L 214-84-3, L 231-8 à L 231-21 et R 214-116 à R 214-143-1 du Code Monétaire et Financier et les articles 422-1 à 422-46-2 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

Conseil de Surveillance

Président

Jean-Claude ROUVES

Ancien Président de société

Vice-Présidents

Christian GAZET du CHATELIER

Administrateur de sociétés

Gilles LAMARQUE

Directeur Général de société

Membres

Roland AGABEYAN

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

Marc BARATON

Intermédiaire en opérations
d'assurances

Dominique BOULOIS

Radiologue

Michel CATTIN

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

SCI DIONYSOS

Représentée par M. André PERON

Jean-Bernard JULLIEN

Conseil indépendant en gestion
de patrimoine

Henri KLINGER

Universitaire

Bernard LAPIERRE

Architecte honoraire

Joseph LE LANNIC

Gérant de société d'import-export

Louis du MASLE

Ancien Conseiller financier

Eric RITTER

Chef d'entreprise

Dominique de SAIVRE

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

**Commissaires
aux Comptes**

**Ernst & Young et Autres
SNR Audit**

215, avenue Clemenceau - Nanterre (92)

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



Rapport de la société de gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2012

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 20 et suivants des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et l'affectation des résultats.

Cet exercice a été marqué pour la SCPI, par l'adoption d'un mécanisme statutaire de variabilité du capital social, par l'émission à compter du 26 octobre 2011 de parts, et par la nouvelle possibilité offerte aux associés souhaitant sortir du capital, de demander le remboursement total ou partiel de leurs parts, par le biais d'une demande de retrait.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons la situation du capital social désormais variable, l'évolution du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Le marché immobilier

Investissement France

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 17 milliards d'euros en 2011, en hausse d'environ 30 % sur un an et à un niveau supérieur à la moyenne de la dernière décennie (14,75 milliards d'euros).

Avec 12,6 milliards d'euros investis en 2011, l'Ile-de-France concentre 74 % du total des montants investis en France. Le marché francilien reste dominé par les acquisitions en bureaux, qui ont représenté 87 % des investissements en 2011 contre 85 % l'année précédente.

L'Ile-de-France continue ainsi de bénéficier de la taille de son parc de bureaux (52,1 millions de m²) et de l'intérêt des investisseurs pour les secteurs tertiaires les plus dynamiques (Paris et quartiers d'affaires de l'ouest parisien).

Les investisseurs disposant de fonds propres importants ont été les principaux acteurs du marché.

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

Bureaux Ile de France

En 2011, la demande placée francilienne s'est élevée à plus de 2,4 millions de m², avec une hausse de 14 % par rapport à 2010.

Les secteurs les plus dynamiques sont Paris et le département des Hauts-de-Seine qui cumulent en 2011 plus de 63 % du marché de la demande placée.

Le loyer moyen pondéré en Ile-de-France s'abaisse à 298 €/ m² / an (contre 308 €/ m² / an en 2010) en raison de la baisse de valeur locative en zone périphérique, notamment dans les sous marchés où les candidats ont encore le choix.

Concernant le stock disponible, l'offre immédiate en Ile-de-France s'établit à 3,6 millions de m², soit un taux de vacance de l'ordre de 7 %.

Bureaux Régions

La reprise des volumes placés se confirme en régions sur les principaux marchés régionaux. Le marché a surtout été alimenté par quelques grandes transactions de plus de 8 000 m², portant sur des immeubles neufs à livrer, bien placés, au cœur des pôles tertiaires régionaux. L'assèchement de l'offre neuve contribue à une résorption du stock ancien.

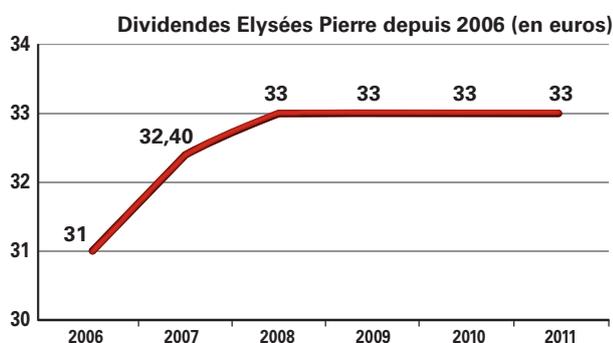
Les valeurs locatives se sont dans l'ensemble maintenues, le loyer « prime » lyonnais, se situant à 250 €/ m² / an. Le loyer moyen des bureaux neufs ou restructurés des 15 principales métropoles régionales perd un euro à 167 €/ m². Les avantages commerciaux persistent à un niveau élevé.

Rapport de la société de gestion

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués

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



Capital social

Le 19 juillet 2011, lors de la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable, son capital social effectif 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 € puis à 579 500 000 €, ce qui représente 1 900 000 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 2011 à 465 759 095 €, divisé en 1 527 079 parts réparties entre 10 152 associés. Ce montant a été publié au BALO du 25 janvier 2012.

Marché des parts

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

Marché des souscriptions/retraits

Souscriptions

Depuis le 26 octobre 2011, les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 650 € se décomposant en :

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

Retraits

Pour se séparer totalement ou partiellement de leurs parts, les associés peuvent passer auprès de la Société de Gestion, un ordre de retrait. Le remboursement s'effectue sur la base du prix de retrait de 611 € la part, déterminé comme suit :

- prix de souscription : 650 €
- diminué de la commission de souscription de 6 % toutes taxes incluses : 39 €.

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

Entre le 26 octobre 2011, date d'ouverture de la souscription et le 31 décembre 2011, la collecte a atteint 111 millions d'euros frais inclus et a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 12 578 parts, pour un montant de 7,7 millions d'euros.

Modalités des retraits

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital de la SCPI tel qu'il existe au 1^{er} janvier de l'exercice en cours, l'ordre ne pouvant d'autre part concerner qu'un montant maximum de 1 000 parts majoré de 20 % du nombre de parts possédées par l'associé.

Un associé ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée.

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.

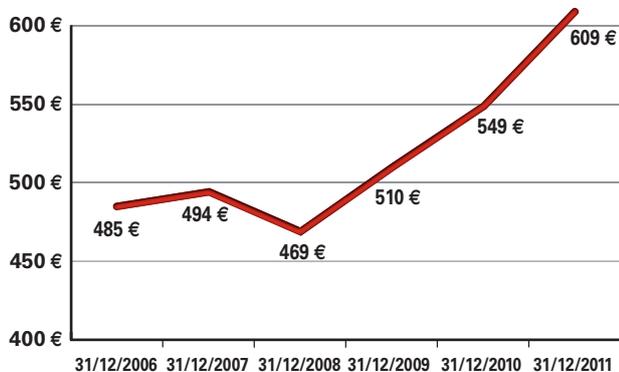
Les demandes de retrait formulées sur l'imprimé prévu à cet effet par la Société de Gestion lui sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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.

Marché secondaire

Evolution du prix de la part
(Prix net vendeur)



Le marché secondaire des parts, par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion, continue de fonctionner.

Au cours de l'exercice 2011, 13 445 parts ont été échangées entre associés (dont 1480 parts en gré à gré). Les transactions sur le marché secondaire (gré à gré inclus) ont représenté un montant de 7,7 millions d'euros.

Le prix moyen d'acquisition lors des confrontations de l'année 2011 se situe à 640,11 €.

A la dernière confrontation de l'année 2011, les parts se sont échangées à 664,94 € tous frais inclus. Le nombre total de parts en attente de cession était de 268, soit 0,02 % du nombre total de parts.

Modalités du marché secondaire

Les associés souhaitant céder ou acquérir des parts, adressent à la Société de Gestion, HSBC REIM (France), un mandat de vente ou d'achat, disponible sur le site Internet de la Société de Gestion, dûment complété et signé, précisant le nombre de parts à acheter ou à vendre et le prix proposé et complété des documents obligatoires nécessaires (pour toute nouvelle entrée en relation) demandés dans le mandat ou sur le site Internet.

Ces ordres doivent être transmis par télécopie ou par courrier avant 16 heures 30, la veille de la confrontation, jour ouvré. Ils doivent permettre au donneur d'ordre de faire la preuve de la passation de son ordre et de sa réception.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

Ces ordres donnent lieu dans tous les cas à la remise d'un accusé de réception. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

A réception, la Société de Gestion horodate les ordres après en avoir vérifié la validité et les inscrit par ordre chronologique sur un registre.

La Société de Gestion procède à intervalles réguliers et à heure fixe, uniquement le 3^{ème} mardi de chaque mois à 11 heures, à l'établissement d'un prix d'exécution, par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits.

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.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de titres.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Chaque associé peut obtenir sur simple demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ce prix.

Lors des transactions, la Société de Gestion perçoit une commission de 3,5 % HT.

Toutefois, lors de la réalisation d'opérations de gré à gré, directement entre les associés, la Société de Gestion prélève des frais de transfert de 200 € HT par dossier, soit 239,20 € TTC.

Enfin, les associés peuvent vendre leurs parts de gré à gré.

- **la vente des parts de gré à gré**, directement entre les associés, a lieu sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre les intéressés.

Lors des opérations de gré à gré, les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier soit 239,20 € TTC.

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

L'option pour le retrait des parts au prix de retrait fixé par la Société de Gestion et l'option pour la vente des parts sur le marché secondaire au prix proposé par l'associé constituent deux options distinctes et non cumulatives.

Si l'associé constate que sa demande de retrait n'est pas satisfaite dans le délai souhaité et que ses parts restent en attente de nouvelles souscriptions, il peut alors annuler sa demande de retrait et passer un ordre de vente de ses parts sur le marché secondaire.

Par ailleurs, si l'associé constate que son ordre de vente sur le marché secondaire n'est pas exécuté, il peut alors l'annuler et adresser une demande de retrait à la Société de Gestion.

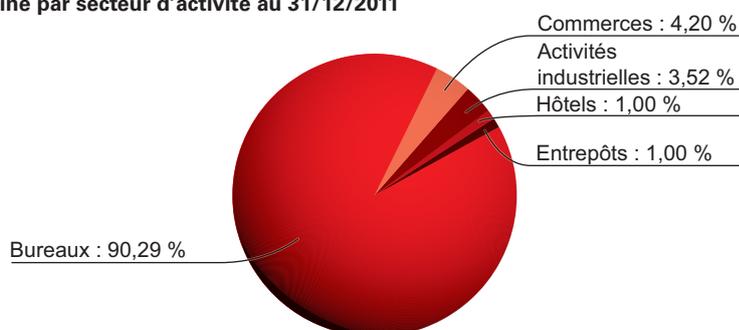
En aucun cas, les parts d'un associé ne pourront faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et d'un enregistrement à la vente sur le marché secondaire. Le transfert d'un ordre d'un marché à l'autre ne peut se faire que sur l'ordre exprès de l'associé.

Evolution et évaluation du patrimoine immobilier

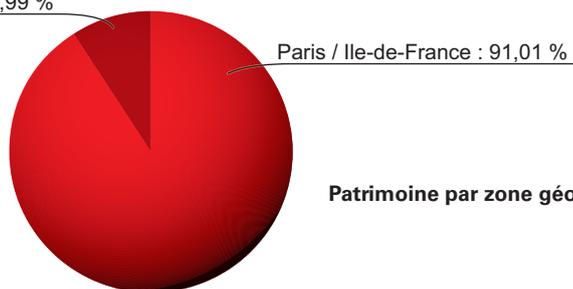
Composition du patrimoine en valeur d'expertise

Au 31 décembre 2011, le patrimoine immobilier d'ELYSEES PIERRE se compose de 129 immeubles répartis de la façon suivante :

Patrimoine par secteur d'activité au 31/12/2011



Régions : 8,99 %



Patrimoine par zone géographique au 31/12/2011

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

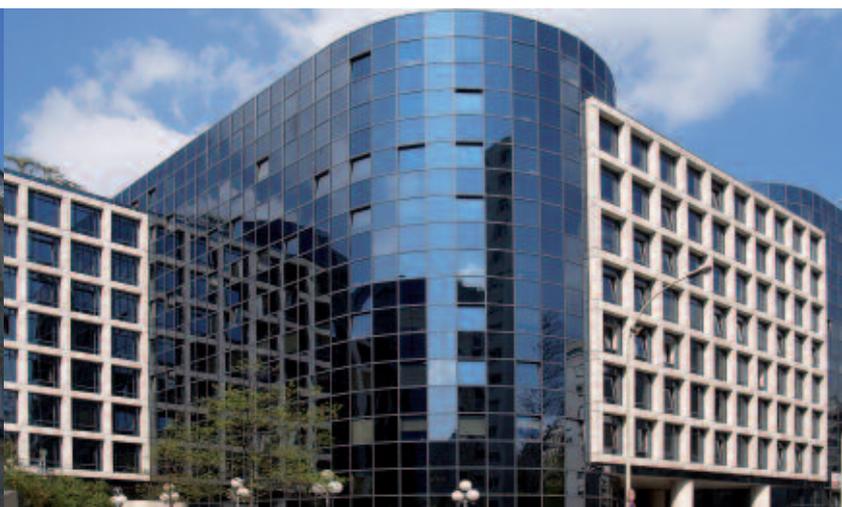
	Nombre d'immeubles	Paris / Ile-de-France	Régions	Etranger
31/12/2011	129	91,01 %	8,99 %	0,00 %
31/12/2010	124	87,91 %	12,09 %	0,00 %
31/12/2009	125	84,63 %	14,38 %	0,99 %
31/12/2008	124	84,21 %	14,57 %	1,22 %
31/12/2007	125	84,36 %	14,31 %	1,33 %

Etat du patrimoine immobilier au 31 décembre 2011

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
PARIS (4 ^e) 41, Boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/1990	579 306
PARIS (5 ^e) 3, Boulevard Saint Michel	Commerces	461	21/05/1986	1 524 490
PARIS (5 ^e) 2, Rue Lhomond	Bureaux	530	17/12/1986	2 019 949
PARIS (6 ^e) 1, Rue Cassette	Commerces	260	15/06/1979	533 572
PARIS (7 ^e) 39/41, Avenue Bosquet	Bureaux	2606	23/03/2010	17 750 000
PARIS (7 ^e) 16/18, Avenue de Villars	Commerces	201	18/03/1977	640 286
PARIS (7 ^e) 72, Rue de Sèvres	Bureaux	165	9/01/1979	609 796
PARIS (7 ^e) 50, Rue Fabert	Bureaux	1532	18/10/2002	9 119 243
PARIS (8 ^e) 18, Avenue de Messine	Bureaux	500	27/11/1986	3 243 493
PARIS (8 ^e) 2/4/4 Bis, Rue Lord Byron 13/15/17, Rue Chateaubriand	Bureaux	542	6/11/1985	4 068 421
PARIS (8 ^e) 29, Place de la Madeleine	Bureaux	3390	28/02/2011	27 400 000
PARIS (10 ^e) 126, Rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/1990	717 649
PARIS (10 ^e) 228, Rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2563	30/06/2008	8 100 365
PARIS (12 ^e) 185, Rue de Bercy			04/03/2009	
2 ^{ème} , 7 ^{ème} , 8 ^{ème} , 10 ^{ème} et 11 ^{ème} niveaux	Bureaux	5015	et 08/09/2010	26 200 000

1, allée de Chartres - Bordeaux (33)

47, rue Louis Blanc - Courbevoie (92)



Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
PARIS (14 ^e) 2/17, Rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/1979	1 509 758
PARIS (14 ^e) Place de Catalogne	Commerces	270	16/12/1977	274 408
PARIS (14 ^e) 2, Boulevard Jourdan	Bureaux	97	1/07/1981	213 429
PARIS (14 ^e) " Héron Building " 66, Avenue du Maine	Bureaux	1446	26/06/1992	4 466 756
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse	Bureaux	1755	26/01/2001	6 905 458
PARIS (16 ^e) 19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/1986	1 372 041
PARIS (16 ^e) 7, Rue Mesnil	Bureaux prof.	112	12/04/1978	396 367
PARIS (17 ^e) " Le Brochant " 141, Avenue de Clichy	Bureaux	3251	19/01/2010	14 056 861
PARIS (18 ^e) 102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	745	25/07/1979	954 344
PARIS (18 ^e) 85, Rue Caulaincourt	Bureaux prof.	405	26/05/1981	1 143 368
PARIS (18 ^e) 133, Rue Damrémont	Commerces	380	23/11/1982	594 551
PARIS (19 ^e) 21/23, Rue des Ardennes	Bureaux	14195	30/09/2011	47 000 000
PARIS (20 ^e) 10/16, Rue de la Justice	Bureaux	701	6/06/1979	1 228 994
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart Rue Gustave Eiffel	Commerces	1440	30/05/1990	963 502

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



60, route de Sartrouville - Le Pecq (78)



Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
CROISSY BEAUBOURG (77) 4, Rue des Vieilles Vignes	Bureaux	2435	23/10/2006	5 827 051
MARNE LA VALLEE (77) ZI de Torcy Rue des Epinettes	Activités	3590	26/11/1980	716 510
NOISIEL (77) ZI de Noisiel Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/1987	579 797
ELANCOURT (78) ZAC Clef de Saint Pierre 12, Avenue Gay Lussac	Bureaux	11213	30/03/2007	9 944 447
GUYANCOURT (78) Rue Hélène Boucher	Bureaux	1896	29/11/1990	2 998 346
LE PECQ (78) 60, Route de Sartrouville	Bureaux	4695	26/07/2005	8 345 636
LES MUREAUX (78) ZAC Grand Ouest	Commerces	700	28/11/1988	268 379
MAISONS LAFFITTE (78) Avenue Longueil / Avenue du prieuré	Commerces	1181	5/12/2000	3 323 468
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) " Le Campus "				
6, Rue J P Timbaud	Bureaux	1091	4/07/1988	2 187 224
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 1, Rue des Hérons	Bureaux	27472	3/10/2005	31 842 657
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 10/16, Avenue des 3 Peuples	Bureaux	1555	VEFA date acquisition : 30/05/2007 date achèvement : 05/10/2007	1 790 000
TRAPPES (78) 6, Avenue Jean Rostand	Entrepôts	3120	11/07/2006	1 825 000
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 16/18, Avenue de l'Europe	Bureaux	5431	26/01/2006	7 571 873
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 2, Rue Nieuport 11, Avenue Morane Saulnier	Bureaux	6222	12/09/2005	13 376 646
VELIZY VILLACOUBLAY (78) Bâtiment Avenir 18, Rue Grange Dame Rose	Bureaux	2757	7/11/1994	6 622 318
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, Avenue de l'Europe	Bureaux	5570	23/11/2007	12 533 730
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 160, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1873	11/12/2006	1 800 000
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1275	17/06/1994	1 219 592

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Homère Parc des Algorithmes	Bureaux	697	30/04/1992	731 755
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Epicure Parc des Algorithmes	Bureaux	2124	11/12/2006	2 039 790
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial Valdoly	Commerces	2125	27/06/1988	1 692 941
ANTONY (92) Centre d'Affaires Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1170	28/04/1989	2 698 348
BOULOGNE (92) 31, Rue Solférino	Activités	1130	2/07/1980	686 966
BOULOGNE (92) 19, Rue de Sèvres	Bureaux	1562	20/01/1993	3 968 851
BOULOGNE (92) 86/88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987	320 143
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156/158, Rue Gallieni	Bureaux	1172	27/12/1987	3 847 024
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2635	25/02/2010	10 800 000
COLOMBES (92) " Le Charlebourg " 14/30, Route de Mantes	Bureaux	1441	20/12/1990	1 855 939
COURBEVOIE (92) 47, Rue Louis Blanc	Bureaux	7561	16/02/2011	33 700 000
COURBEVOIE (92) 2/4/6/9/23, Rue Paul Bert 112, Boulevard de Verdun	Activités	9104	26/12/1976	9 056 447
COURBEVOIE (92) 2, Place des Vosges	Bureaux	14029	28/12/2011	70 000 000
ISSY LES MOULINEAUX (92) " Le Diderot " 39/33, Rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1842	23/12/1991 et 07/04/2009	6 276 449
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, Rue Ernest Renan	Bureaux	2274	21/06/2004	12 031 102
LA DEFENSE (92) Tour AREVA 1, Place de la Coupole 37 ^{ème} , 38 ^{ème} , 39 ^{ème}	Bureaux	6122	30/11/1994	30 217 716

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
LA DEFENSE (92) Tour FRANKLIN 100, Terrasse Boieldieu 22 ^{ème} , 27 ^{ème} , 28 ^{ème} niveaux	Bureaux	6271	15/02/2005 et 23/03/2010	28 132 000
LEVALLOIS (92) 6/8, Place Jean Zay	Bureaux	2494	5/06/1986	7 084 025
LEVALLOIS PERRET (92) 18, Rue Trézel	Bureaux	1204	5/04/1990	2 652 101
MONTROUGE (92) 201, Avenue Pierre Brossolette	Bureaux	1668	11/12/2006	4 800 516
NANTERRE (92) 183, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	331	8/09/2006	850 000
NANTERRE (92) 215, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	6590	10/01/2011	17 403 986
NEUILLY S/SEINE (92) 191/195, Avenue Charles de Gaulle	Bureaux	1100	14/01/2002	3 822 223
RUEIL MALMAISON (92) " Immeuble Ampère "	Bureaux	1976	17/04/1990	5 429 727
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur 4, Rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1356	24/08/1989	3 784 754
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6159	4/01/2007	11 544 198
NOISY LE GRAND (93) 12, Boulevard du Mont d'Est 7/10, Porte Neuilly	Bureaux	1188	27/09/2006	2 088 047
ROSNY SOUS BOIS (93) ZA La Garenne	Entrepôts	6332	15/11/1991	1 673 840
ROSNY SOUS BOIS (93) ZAC de Nanteuil 5, Rue de Rome	Bureaux	424	28/11/1991	590 639
VILLEPINTE (93) 1/3, Avenue Georges Clemenceau	Activités	5667	11/06/1993	3 457 376
ARCUEIL (94) 47, Avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/1980	254 103
CRETEIL (94) 11/13, Rue Olof Palme	Bureaux	3633	11/12/2006	5 822 364
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94) 93, Rue du Bac	Commerces	995	29/12/1983	1 664 144

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Bureaux	7939	16/12/2011	21 000 000
KREMLIN BICETRE (94) Angle 52/54, Avenue de Fontainebleau 5/7, Rue de la Convention	Commerces	3537	2/07/1987	1 696 000
KREMLIN BICETRE (94) 91/97, Avenue de Fontainebleau	Bureaux	3733	8/07/1987	7 355 585
RUNGIS (94) 13/15, Rue du Pont des Halles	Bureaux	11549	01/12/2006 22 & 27/08/2007	21 687 038
VINCENNES (94) 8, Rue des Minimes 39/43, Rue Anatole France	Bureaux	5815	9/12/2004	15 956 320
VINCENNES (94) 126/146, Rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/1980	747 000
ARGENTEUIL (95) Bâtiment Euripide 145, Rue Michel Carré	Bureaux	3495	11/12/2006	4 943 733
CERGY PONTOISE (95) 35, Rue du port Rue des Chauffours	Bureaux	3846	22/06/2006	7 752 246
GONESSE (95) ZAC Paris Nord II 94, Rue de la Belle Etoile	Entrepôts	2555	3/07/1987	2 087 022
PARIS NORD II (95) Les Erables 20/23, Allée des Erables	Bureaux	3108	28/07/1989	2 331 518
SAINT VULBAS (01) Allée des Cèdres Parc Industriel Plaine l'Ain	Bureaux	8617	28/02/2007	6 017 197
CAGNES SUR MER (06) " Le Valinco " 22, Allée des Pins 25, Avenue du Général Leclerc	Commerces	1333	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
VELAUX (13) ZAC de Levun Avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/1980	291 153

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
MARSEILLE (13) 33/35, Rue Leca - 11, Rue Mazenod	Bureaux	2642	25/06/1980	1 360 195
VITROLLES (13) Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/1984	651 072
AIX EN PROVENCE (13) Hôtel du Roy René 24, Boulevard du Roi René	Hôtels	1700	25/10/1988	4 060 225
MARSEILLE (13) " Les Citadines " 4, Place Bertas 11, Rue Sainte Barbe	Hôtels	1664	16/06/1992	2 789 817
DIJON (21) 3, Avenue J. Bertin & 1, Rue L. Broglie	Bureaux	896	5/07/1990	728 617
TOULOUSE (31) 57, Rue Bayard	Bureaux	1117	26/07/1983	1 029 031
TOULOUSE LABEGE (31) Technoparc B2 voie 5 5, Rue du Complexe	Bureaux	971	29/12/1988	1 127 866
TOULOUSE (31) Futuropolis Rue M Huret et 2/4, Rue M Hiltz	Bureaux	2000	29/03/1990	2 461 287
BORDEAUX (33) 1, Allée de Chartres 11, Quai Louis XVIII	Bureaux	1590	28/09/1984	1 893 982
BORDEAUX PESSAC (33) 142, Avenue de Canejan	Bureaux	4878	1/06/1999	5 874 841
MEYLAN (38) 14, Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1601	30/05/1980	844 940
GRENOBLE (38) " L'Alliance " 84, Rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/1989	696 587
GRENOBLE- EYBENS (38) 8/9, Rue Roland Garros	Bureaux	763	6/12/1990	693 873
GRENOBLE-EYBENS (38) 2, Rue Rolland Garros	Bureaux	1606	19/11/1991	1 610 408
NANTES - TARDIEU (44) Ile Beaulieu 4, Rue André Tardieu	Bureaux	2954	18/11/1986	4 088 456
REZE (44) 30, Rue Jean Monnet & Rue Robert Schumann	Bureaux	1320	17/01/2008	2 760 565
ORLEANS - LA SOURCE (45) Angle Rue Coulomb/ Rue Carbone	Bureaux	911	28/04/1993	771 467

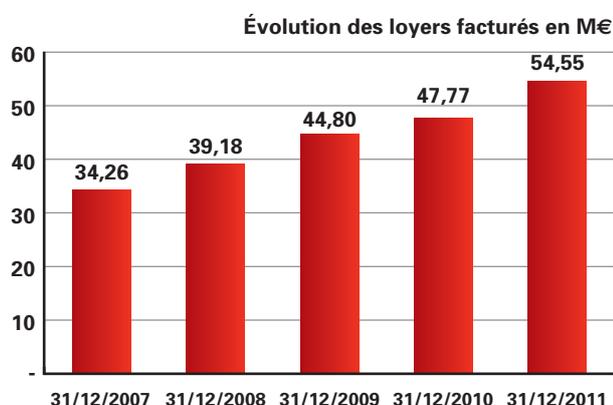
Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
ORLEANS (45) Parc d'activités Buffon Rue Cuvier	Entrepôts	7390	VEFA date acquisition : 14/04/2009 date achèvement : 29/04/2010	5 189 600
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Micy	Bureaux	843	28/03/1991	695 447
REIMS (51) 39/45, Impasse R. Fulton	Activités	1340	3/10/1980	502 481
LILLE - LT6 (59) 53/55, Rue Jean Jaurès	Bureaux	2187	17/01/1989	2 089 657
COMPIEGNE (60) ZAC La Croix Saint Ouen	Bureaux	1088	18/02/1992	896 364
SCHILTIGHEIM (67) 1/3, Rue Jean Monnet	Bureaux	2558	11/12/2006	3 469 951
BRON (69) 132, Avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/1983	450 455
ECULLY (69) Angle 20 Chemin de Randin et de Vernique	Bureaux	467	19/02/1986	665 497
LIMONEST DARDILLY (69) 565, Rue du Sans Souci	Activités	2616	10/06/1988	2 589 811
BRON (69) " L'Atrium "	Bureaux	720	17/06/1988	929 979
ST GENIS LAVAL (69) Rue des Moulins	Entrepôts	2222	13/12/1988	755 787
LYON (69) " Le Britannia "	Bureaux	829	21/04/1989	804 828
LYON - GERLAND (69) Les Jardins d'Entreprises 213, Rue du Château de Gerland Avenue Tony Garnier	Bureaux	616	16/05/1990	602 296
BRON - ACTIVILLAGE (69) 18, Rue du 35 ^{ème} Régiment d'aviation Boulevard des Droits de l'Homme	Bureaux	1513	12/07/1990	1 051 474
CHALON SUR SAONE (71) 39/45, Rue du 11 Novembre 1918	Commerces	382	9/07/1976	259 935
ROUEN (76) " Le Challenger "	Bureaux	2541	1/06/1989	3 119 756
ROUEN (76) 22/24, Rue Henri Rivière	Bureaux	1517	26/12/1990	1 356 091
BEAUMONT DE LOMAGNE (82) 2, Boulevard de Verdun	Commerces	1200	18/05/1981	396 367

Situation locative

Exercice clos le 31 décembre 2011

Évolution des loyers

Les loyers, hors charges, s'élèvent à 54,55 millions d'euros en 2011 contre 47,77 millions d'euros en 2010. Cette hausse des loyers provient principalement des loyers facturés en année pleine au titre des acquisitions de l'année 2010 ainsi que des acquisitions effectuées en 2011.



Mouvements locatifs

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2010 était de 18 144 m².

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011 :

- 33 185 m² ont été libérés ;
- 16 760 m² ont été reloués, dont 8 303 m² sur les vacances antérieures,
- et 95 m² vacants ont été vendus.

Au 31 décembre 2011, les surfaces vacantes étaient de 34 664 m².

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



Principaux mouvements de locataires intervenus au cours de l'année 2011

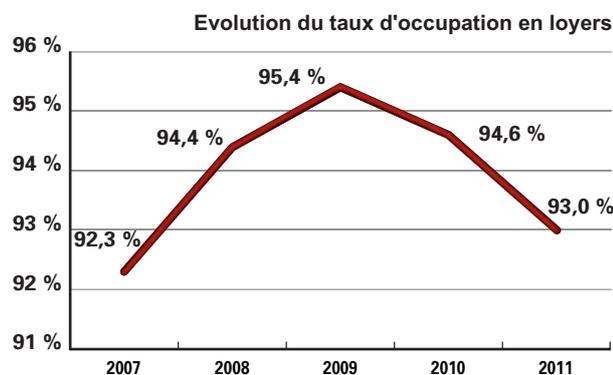
Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²	Relouées	Surfaces relouées en m ²
Paris			
Paris 19 ^{ème}	1904		
Paris 20 ^{ème}	163		
Paris Bercy Tour de Lyon	164	X	164
Paris Faubourg St Martin	41		
Île de France			
Antony	236	X	236
Argenteuil	180	X	180
Boulogne Gallieni	757	X	435
Boulogne Solferino	1130		
Courbevoie	1295	X	1295
Guyancourt	106	X	565
Guyancourt	459		
Kremlin Bicêtre	621	X	621
Kremlin Bicêtre	461	X	461
La Varenne Saint Hilaire	369		
Levallois Perret	451	X	174
Levallois Perret	2484		
Montrouge	278	X	278
Nanterre	617		
Nanterre	1005	X	708
Neuilly Plaisance	132		
Neuilly Plaisance	145		
Noisy le Grand	119	X	119
Roissy Gonesse	3108		
Rungis	4072		
Vélizy	6222		
Vélizy	342	X	342
Villepinte	445		
Villepinte	440		
Villepinte	445		
Vincennes	995	X	995
Régions			
Lille	1150	X	1150
Lille	451		
Marseille	1664		
Rouen	277	X	277
Schiltigheim	195	X	195
Toulouse	262	X	262

Relocations sur les vacances antérieures

Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
Île de France	
Le Pecq	183
Montrouge	278
Montrouge	278
Neuilly Plaisance	280
Neuilly Plaisance	170
Neuilly Plaisance	208
Neuilly Plaisance	140
Paris Faubourg Saint Martin	634
Rosny	3965
Saint Aubin	340
Villepinte	445
Voisins le Bretonneux	637
Régions	
Dijon	141
Rouen	101
Schiltigheim	153
Toulouse	132
Toulouse	135
Toulouse	83

Taux d'occupation

Le taux d'occupation au 31/12/2011 s'élève à 93,02 % en loyer et 90,01 % en surface.



Encaissement des loyers

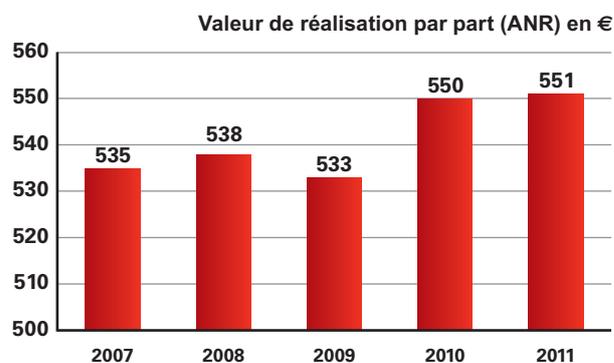
Les loyers et charges facturées en 2011 ont été encaissés à hauteur de 97,26 % au 31/12/2011 et à hauteur de 98,08 % au 12/03/2012.

Expertise des immeubles

Les expertises 2011 ont été effectuées par Foncier Expertise et BNP-Paribas REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, au 31/12/2011 s'élève à 853 millions d'euros.

La valeur de réalisation par part est de 551,22 € en 2011 contre 549,86 € en 2010.



Les augmentations de valeur 2010/2011 les plus sensibles concernent les immeubles de :

- Paris la Défense - 1, place de la Coupole,
 - Vincennes - 8, rue des Minimés et 39/43 rue Anatole France,
 - Paris 12^{ème} - 185, rue de Bercy,
 - La Défense Tour Franklin - 100, terrasse Boieldieu,
 - Montigny - 1, rue des Hérons.
 - Cergy Pontoise - 35, rue du Port et rue des Chauffours.
- Pour ce dernier immeuble, l'Expert a utilisé le prix de cession à venir.

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

- Vélizy - 11, rue Morane Saulnier,
- Levallois Perret - 6/8 place Jean Zay,
- Neuilly Plaisance - 2/4/6/8 rue Paul Cézanne,
- Rungis - 13/15 rue du Pont des Halles,
- Boulogne Billancourt - 156/158 rue Galliéni.

Évolution du patrimoine

Investissements

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris / Ile de France			
Le Clemenceau 215 rue Georges Clemenceau NANTERRE	Bureaux	6590	10/01/2011
Avenue II 47 rue Louis Blanc COURBEVOIE	Bureaux	7561	16/02/2011
Le Palacio 29 Place de la Madeleine PARIS 8 ^{ème}	Bureaux	3390	28/02/2011
21-23 rue des Ardennes PARIS 19 ^{ème}	Bureaux	14195	30/09/2011
Métrosud 1 boulevard Hippolyte Marquès IVRY	Bureaux	7939	16/12/2011
Le Lafayette 2 Place des Vosges COURBEVOIE	Bureaux	14029	28/12/2011

Arbitrages

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris / Ile de France			
PARIS 6 ^{ème} rue du Dragon	Bureaux	95	10/02/2011

Travaux

Les principales dépenses de grosses réparations et de travaux d'investissement en 2011 ont concerné les immeubles suivants :

Locaux	Nature travaux	Montants (€)
Paris / Ile de France		
RUNGIS	Climatisation, création de parking et étanchéité terrasse	1 960 232
CROISSY BEAUBOURG	Extension des locaux finalisée et louée au locataire	1 058 070
CRETEIL		
LE PYTHAGORE	Climatisation et remise en état	798 574
PARIS RUE FABERT	Rénovation totale	495 243
ROSNY LA GARENNE	Rénovation des locaux	456 799
LEVALLOIS PERRET		
JEAN ZAY	Rénovation totale	233 077
SAINT AUBIN	Rénovation des parties communes et climatisation	198 513
EPICURE		
MONTIGNY HERON	Rénovation	179 668
VINCENNES	Climatisation	153 880
PARIS SAINT MARTIN	Remise en état et climatisation	141 319
TOUR MAINE		
MONTPARNASSE	Désamiantage	115 891
Régions		
CAGNES	Etanchéité des parkings	264 422
VELAUX	Toiture	105 881

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2011

Sommaire

Etat du patrimoine	22
Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres	23
Compte de résultat	24
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	25
Bilan	26
Annexes	28
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	35
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	38
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	39
Organisation et contrôle	40
Rapport du Conseil de Surveillance	41
Résolutions	42

Etat du patrimoine

(en euros)

	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
• Terrains et constructions locatives	740 665 682,56	852 914 995,00	520 442 465,33	626 311 662,00
• Immobilisations en cours				
• Commissions de souscription				
• Frais de recherche des immeubles				
• TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
• Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
• Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-11 156 577,58		-11 255 587,55	
• Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	729 509 104,98	852 914 995,00	509 186 877,78	626 311 662,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
• Associés capital souscrit non appelé				
• Immobilisations incorporelles				
• Immobilisations corporelles d'exploitation				
• Immobilisations financières	371 710,64	371 710,64	334 428,75	334 428,75
CRÉANCES				
• Locataires et comptes rattachés	4 712 717,88	4 712 717,88	2 779 902,13	2 779 902,13
• Autres créances	9 179 938,05	9 179 938,05	8 356 508,53	8 356 508,53
• Provisions pour dépréciation des créances	-1 795 353,97	-1 795 353,97	-1 605 318,46	-1 605 318,46
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
• Valeurs mobilières de placement	34 100 000,00	34 100 000,00	122 077 600,00	122 077 600,00
• Fonds de roulement				
• Autres disponibilités	1 822 631,62	1 822 631,62	2 531 246,11	2 531 246,11
DETTES				
• Dettes financières	-36 669 997,16	-36 669 997,16	-9 307 111,52	-9 307 111,52
• Dettes d'exploitation				
• Dettes diverses	-22 734 269,46	-22 734 269,46	-14 939 207,85	-14 939 207,85
TOTAL II	-11 012 622,40	-11 012 622,40	110 228 047,69	110 228 047,69
Comptes de régularisation actif et passif				
• Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
• Produits constatés d'avance	-151 981,70	-151 981,70	0,00	0,00
TOTAL III	-151 981,70	-151 981,70	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	718 344 500,88		619 414 925,47	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		841 750 390,90		736 539 709,69
Nombre de parts**	1 527 079	1 527 079	1 339 500	1 339 500
Valeur unitaire par part	470,40	551,22	462,42	549,86

* 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

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

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture au 01/01/2011	Affectation résultat N - 1 31/12/2010	Autres mouvements	Situation au 31/12/2011
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	408 547 500,00		57 211 595,00	465 759 095,00
Capital souscrit	408 547 500,00		57 211 595,00	465 759 095,00
Capital en cours de souscription	0,00			
Primes d'émission	170 450 573,98		42 795 316,28	213 245 890,26
Primes d'émission	193 296 170,69		56 153 674,00	249 449 844,69
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-22 845 596,71		-13 358 357,72	-36 203 954,43
Primes de fusion	25 535 603,83		0,00	25 535 603,83
Ecarts d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00		0,00	0,00
Plus values réalisées sur cessions	6 932 781,15		-1 102 657,25	5 830 123,90
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	6 932 781,15		673 142,75	7 605 923,90
Distribution de plus value			-1 775 800,00	-1 775 800,00
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	6 139 208,13	1 809 258,38	0,00	7 948 466,51
Distribution de report à nouveau	0,00			0,00
Résultat de l'exercice	1 809 258,38	-1 809 258,38	25 321,38	25 321,38
Résultat de l'exercice	37 908 296,63			42 168 907,88
Acomptes sur distribution	-36 099 038,25			-42 143 586,50
TOTAL GENERAL	619 414 925,47	0,00	98 929 575,41	718 344 500,88

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

Compte de Résultat

(en euros)

	31/12/2011	31/12/2010
Charges (hors taxes)		
Charges immobilières	22 633 520,54	16 027 010,37
• Charges ayant leur contrepartie en produits	16 804 033,80	12 029 329,16
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	411 083,07	444 670,30
• Grosses réparations	3 301 009,97	1 994 688,18
• Autres charges immobilières	2 117 393,70	1 558 322,73
Charges d'exploitation de la société	11 582 361,12	9 242 607,51
• Diverses charges d'exploitation	6 766 057,19	5 474 831,53
• Dotation aux amortissements d'exploitation	35 006,56	35 006,56
• Dotation aux provisions d'exploitation	4 385 802,56	3 295 844,01
- Provisions pour créances douteuses	1 185 802,56	595 844,01
- Provisions pour grosses réparations	3 200 000,00	2 700 000,00
• Autres charges	395 494,81	436 925,41
Charges financières	64 003,33	4 690,80
• Charges financières diverses	64 003,33	4 690,80
• Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Total charges	34 279 884,99	25 274 308,68
Solde créditeur = bénéfice	42 168 907,88	37 908 296,63
TOTAL GENERAL	76 448 792,87	63 182 605,31
Produits (hors taxes)		
Produits de l'activité immobilière	71 357 214,72	59 802 271,40
• Produits de l'activité immobilière	71 357 214,72	59 802 271,40
- Loyers	54 553 180,92	47 772 942,24
- Charges facturées	16 804 033,80	12 029 329,16
• Produits Annexes	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	4 354 700,34	2 972 000,28
• Reprises d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
• Reprises de provisions d'exploitation	4 294 777,02	2 880 157,00
- Provisions pour créances douteuses	995 767,05	885 468,82
- Provisions pour grosses réparations	3 299 009,97	1 994 688,18
• Transfert de charges d'exploitation	0,00	0,00
• Autres produits	59 923,32	91 843,28
Produits financiers	736 877,81	408 333,63
• Produits financiers	736 877,81	408 333,63
• Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	76 448 792,87	63 182 605,31
Solde débiteur = perte		
TOTAL GENERAL	76 448 792,87	63 182 605,31

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	685 584 076,90	770 065 000,00	463 437 158,42	540 780 000,00
Bureaux professionnels			1 539 735,07	2 690 000,00
Locaux d'activité	22 970 657,86	29 980 000,00	22 946 923,30	29 910 000,00
Commerces	18 919 256,31	35 825 000,00	19 343 857,05	35 885 000,00
Entrepôts	6 341 649,03	8 555 000,00	6 324 749,03	8 650 000,00
Hôtels	6 850 042,46	8 489 995,00	6 850 042,46	8 396 662,00
TOTAL	740 665 682,56	852 914 995,00	520 442 465,33	626 311 662,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	740 665 682,56	852 914 995,00	520 442 465,33	626 311 662,00

Pour mémoire

Bilan au 31 décembre 2011

Établi selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général

Actif

	Valeur brute	Situation au 31/12/2011 Corrections de valeurs	Valeur nette	31/12/2010 Valeur nette
Actif immobilisé				
• Associés Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	35 704 144,65	35 704 144,65	0,00	0,00
• Frais d'établissement	35 704 144,65	35 704 144,65	0,00	0,00
• Frais de fusion	0,00		0,00	0,00
Immobilisations locatives et autres immobilisations	741 083 795,12	418 112,56	740 665 682,56	520 442 465,33
• Terrains et constructions locatives	738 326 396,72	418 112,56	737 908 284,16	493 749 692,73
• Immobilisations en cours	0,00		0,00	0,00
• Travaux	1 028 630,19		1 028 630,19	24 964 004,39
• Autres immobilisations corporelles	1 728 768,21		1 728 768,21	1 728 768,21
Immobilisations financières	371 710,64		371 710,64	334 428,75
TOTAL I	777 159 650,41	36 122 257,21	741 037 393,20	520 776 894,08
Actif circulant				
Créances	13 892 655,93	1 795 353,97	12 097 301,96	9 531 092,20
• Locataires et comptes rattachés	4 712 717,88	1 795 353,97	2 917 363,91	1 174 583,67
• Créances fiscales et sociales	2 971 218,64		2 971 218,64	1 336 850,47
• Associés impôts retenus sur cessions	4 465,78		4 465,78	194 989,21
• Créances à recevoir augmentation capital	3 264 001,00		3 264 001,00	1 370 145,00
• Autres créances	2 940 252,63		2 940 252,63	5 454 523,85
Valeurs mobilières de placement	34 100 000,00		34 100 000,00	122 077 600,00
Disponibilités	1 822 631,62		1 822 631,62	2 531 246,11
• Fonds de remboursement				
• Autres disponibilités	1 822 631,62		1 822 631,62	2 531 246,11
TOTAL II	49 815 287,55	1 795 353,97	48 019 933,58	134 139 938,31
Comptes de régularisation				
• Charges constatées d'avance	-	-	-	
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
- 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	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL I + II+ III	826 974 937,96	37 917 611,18	789 057 326,78	654 916 832,39

Passif

	31/12/2011	31/12/2010
	Valeur nette	Valeur nette
Capitaux propres		
• Capital	465 759 095,00	408 547 500,00
• Prime d'émission nette	213 245 890,26	170 450 573,98
- prime d'émission	249 449 844,69	193 296 170,69
- (-) prélèvement sur prime d'émission	-36 203 954,43	-22 845 596,71
• Prime de fusion	25 535 603,83	25 535 603,83
• 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	5 830 123,90	6 932 781,15
• Report à nouveau	7 948 466,51	6 139 208,13
- Distribution report à nouveau		
• Résultat de l'exercice :		
- Résultat de l'exercice	42 168 907,88	37 908 296,63
- (-) Acomptes de l'exercice	-42 143 586,50	-36 099 038,25
TOTAL I	718 344 500,88	619 414 925,47
Provisions pour risques et charges		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices	11 156 577,58	11 255 587,55
- Provisions pour grosses réparations	11 156 577,58	11 255 587,55
• Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL II	11 156 577,58	11 255 587,55
Dettes		
• Dettes financières	59 404 266,62	24 246 319,37
- Dépôts de garantie	36 669 997,16	9 307 111,52
- Emprunts	11 669 997,16	9 307 111,52
- Emprunts	25 000 000,00	0,00
• Dettes d'exploitation	0,00	0,00
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	22 734 269,46	14 939 207,85
- Dettes fiscales et sociales	2 429 735,28	801 771,37
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
- Associés versements non-encaissés	11 316 053,65	10 080 352,68
- Autres dettes diverses	8 988 480,53	4 057 083,80
Comptes de régularisation	151 981,70	0,00
• Produits constatés d'avance	151 981,70	0,00
TOTAL III	59 556 248,32	24 246 319,37
TOTAL GENERAL I + II+ III	789 057 326,78	654 916 832,09

Annexes

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

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 en ont établi la valeur vénale au mois de novembre 2011. 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 2011.

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 provisions des SCPI absorbées avaient été reprises dans les actifs nets apportés lors de la fusion.

Les frais d'établissement (frais sur acquisition et augmentation de capital) ont été amortis chaque année sur les primes d'émission. Nous rappelons que les frais d'établissement des SCPI absorbées ont été exclus de l'actif net apporté lors de la fusion.

Depuis le 1^{er} Janvier 2000 et à l'occasion de la fusion, la Société de Gestion perçoit une commission qui a été ramenée de 9 % à 8,5 % HT sur les produits locatifs, constitués par les loyers et les charges refacturées aux locataires, et les produits financiers. Cette commission a fait l'objet d'une résolution soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 septembre 2000 qui a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2000.

Faits marquants de l'exercice 2011

Sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 juillet 2011, la SCPI ELYSEES PIERRE a été dotée d'un mécanisme de variabilité du capital tout en conservant son marché secondaire. Sur le plan opérationnel, le capital de la SCPI a été rouvert au public le 26 octobre 2011 après obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cours de l'année 2011, ELYSEES PIERRE a eu une collecte nette de 113,3 M€, comparée à 147,7 M€ en 2010. Elle a acquis 6 immeubles pour un montant total de 216,5 M€ hors droits sur Paris et la région parisienne, comparé à 75,2 M€ en 2010.

La dernière augmentation de capital a été souscrite à hauteur de 47 % par d'anciens associés et de 53 % par des nouveaux souscripteurs. Pour la précédente augmentation de capital, la répartition était de 34 % d'anciens associés et de 66 % de nouveaux souscripteurs.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011 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.

4 bis, rue Lord Byron - Paris (8^e)



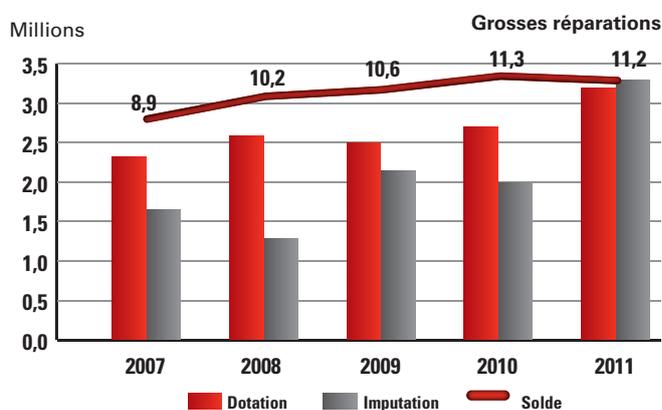
Les évaluations retenues au 31 décembre 2011 ont été réalisées par les experts désignés : le cabinet Foncier Expertise nommé lors de l'Assemblée du 3 juin 1998 - et renouvelé par les Assemblées du 5 juin 2002, du 14 juin 2006 et du 15 juin 2010 - et BNP-Paribas REAL ESTATE VALUATION FRANCE anciennement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

B/ Provision pour grosses réparations

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

Au cours de l'exercice 2011, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 3 200 000 € contre 2 700 000 € en 2010. Elle a été utilisée pour 3 299 009,97 €. A la clôture de l'exercice, elle s'élève à 11 156 577,58 €, stable par rapport à l'exercice précédent.

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



C/ Analyse des états financiers

1. L'Etat du Patrimoine

Cet état compare les valeurs de bilan et les valeurs estimées des éléments d'actif et de passif. Dans les comptes qui vous sont présentés, les valeurs estimées concernent uniquement le patrimoine immobilier : les autres éléments d'actif ou de passif n'ont pas subi de corrections par rapport à leur valeur comptable.

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 718 344 500,88 € au 31 décembre 2011 contre 619 414 925,47 € au 31 décembre 2010.

La valeur de réalisation s'établit à 841 750 390,90 € au 31 décembre 2011 contre 736 539 709,69 € au 31 décembre 2010.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 740 665 682,56 € au 31.12.2011 contre 520 442 465,33 € au 31.12.2010. Cette augmentation de 220,22 M€ – soit 42,3 % - résulte des mouvements suivants :

Variation des actifs immobiliers (M€)	31/12/2011
• les acquisitions de l'exercice (HD)	+ 216,50 M€
• les travaux d'investissement	+ 4,18 M€
• les cessions de l'exercice (VNC)	- 0,43 M€
• la dotation aux amortissements (bail à construction)	- 0,03 M€
	220,22 M€

La provision pour grosses réparations est de 11 156 577,58 € au 31 décembre 2011.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 852 914 995 € contre 626 311 662 € au 31.12.2010. La valeur estimée du patrimoine par part est de 551,22 € au 31/12/2011, en progression de 0,25 % par rapport au 31/12/2010.

1.2 Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation est de (-11 012 622,40 €) au 31 décembre 2011, comparé à un total de 110 228 047,69 € au 31 décembre 2010. La principale variation porte sur la trésorerie de la SCPI, excédentaire de 35,9 M€ à fin décembre 2011 contre 124,6 M€ au 31 décembre 2010 : fin 2010, la collecte du dernier trimestre n'était pas encore investie.

1.2.1 Les autres actifs immobilisés (hors placements immobiliers)

Les autres actifs immobilisés sont composés exclusivement des immobilisations financières pour un montant de 371 710,64 € contre 334 428,75 € au 31 décembre 2010 - représentant les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

1.2.2. Les créances

Le poste " locataires et comptes rattachés " représente les loyers et charges facturés et non encore encaissés pour un montant brut de 4 712 717,88 €, contre 2 779 902,13 € au 31 décembre 2010. Cette augmentation de près de 2 M€ TTC concerne principalement 3 immeubles : l'immeuble de Levallois-Perret - Jean Zay pour un million d'euros TTC, l'immeuble Les Ardennes à Paris 19^{ème} pour 356 K€ TTC et l'immeuble Le Clemenceau à Nanterre pour 250 K€ TTC.

Le total des provisions pour créances douteuses est de 1 795 354 € HT au 31 décembre 2011 comparé à 1 605 318,46 € HT au 31 décembre 2010. Cette variation s'explique par une dotation globale de 1 185 802,56 € HT et par une reprise de provisions globale de 995 767,05 € HT. La dotation nette de l'exercice 2011, de 190 035,51 K€ HT, représente 0,26 % de la facturation de l'année.

Dans le respect des règles de provisionnement de la SCPI ELYSEES PIERRE, qui prévoient que les créances impayées de plus de trois mois soient provisionnées au minimum à 25 %, à 50 % pour les créances supérieures à 6 mois, à 75 % pour celles supérieures à 9 mois et à 100 % pour celles de plus d'un an, les dotations de l'exercice sont de 1 185 802,56 € HT. Elles concernent principalement des créances dont les retards de règlement ne sont pas liés à des difficultés financières des locataires mais à des délais techniques induits par des négociations en cours sur des refacturations de travaux. Est concerné par ces renégociations le locataire de l'immeuble de Levallois Perret - Jean Zay dont la créance HT de 837 K€ a été provisionnée à hauteur de 72 %, soit 603 K€. Les autres dotations concernent une cinquantaine de locataires qui ont des retards de règlements mineurs.

Les reprises de provisions constatées sur l'exercice, pour 995 767,05 € HT incluent la constatation en pertes des créances irrécouvrables pour un montant de 380 632,80 € HT qui ne portent que sur un seul locataire qui a occupé l'immeuble de Rosny La Garenne. Les autres reprises de provisions pour un montant de 615 134,25 € concernent les créances recouvrées et portent principalement sur 3 locataires : un locataire de l'immeuble de Courbevoie pour 190 K€ HT, un locataire

d'un immeuble à Lille pour 91 K€ HT et un locataire de l'immeuble de Vincennes pour 104 K€ HT.

Le taux d'encaissement des loyers et charges facturés en 2011 est de 98,08 % au 12 mars 2012.

Les autres créances s'élèvent à 9 179 938,05 € et concernent :

Autres créances (en euros)	31/12/2011	31/12/2010
• Créances fiscales (TVA à récupérer)	2 971 218,64	1 336 850,47
• Indemnités à recevoir des assureurs	0,00	11 662,72
• Charges à facturer aux locataires	2 763 493,49	2 992 709,26
• Débiteurs divers	176 759,14	178 151,87
• Prélèvements d'impôts sur plus-values de cession*	4 465,78	194 989,21
• Collecte sur augmentation de capital	3 264 001,00	1 370 145,00
• Acomptes / Promesse achat	0,00	2 272 000,00
TOTAL	9 179 938,05	8 356 508,53

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

1.2.3 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Elles sont constituées de certificats de dépôt négociables de courte durée pour 34 100 000 € au 31 décembre 2011 contre 122 077 600 € au 31 décembre 2010, et de la trésorerie disponible pour 1 822 631,62 €, contre 2 531 246,11 €, l'exercice précédent.

Les fonds disponibles au 31 décembre 2010 ont été totalement investis en 2011 avant la réouverture du capital fin octobre 2011. Au cours du 1^{er} trimestre, le montant des investissements a été de 83,3 M€ (actes en main) sur 3 immeubles situés dans Paris intra-muros et 1^{ère} couronne : un premier investissement à Nanterre au prix de 18,4 M€, un second à Courbevoie pour 35,8 M€ et un dernier investissement dans le 8^{ème} arrondissement de Paris de 29,1 M€. Le solde de la trésorerie disponible à fin 2010 a été investi dans un immeuble situé rue des Ardennes dans le 19^{ème} arrondissement.

Fin décembre 2011, ELYSEES PIERRE a utilisé les fonds collectés sur les 2 derniers mois de l'exercice pour acheter 2 nouveaux immeubles pour un montant total (actes en main) de 96,6 M€, situés, l'un à Ivry, l'autre à Courbevoie.

Le total des fonds investis sur l'exercice est de 129,9 M€.

1.2.4 Les dettes

Les dettes financières, d'un montant de 36 669 997,16 € au 31 décembre 2011 sont en nette augmentation par rapport au 31 décembre 2010. L'augmentation de 27,3 M€ s'explique par :

- une hausse des dépôts de garantie des locataires de 3,3 M€ ; ils s'élèvent, au 31/12/2011, à 11 669 997,16 €
- la souscription d'un emprunt de 25 M€ mi décembre 2011.

Les dettes diverses, de 22 734 269,46 € comparées à celles du 31 décembre 2010 d'un montant de 14 939 207,85 €, sont en augmentation significative. Elles ne sont composées que de dettes à court terme.

Cette augmentation provient principalement d'un accroissement :

- des dettes fiscales pour 1,6 M€
- du 4^{ème} acompte sur dividende de 1,3 M€
- des factures fournisseurs à recevoir pour 2,8 M€ (représentant principalement des règlements de travaux de remises en état des locaux suite à des départs de locataires dans les immeubles de Vélizy, Levallois et Créteil)
- des avances locataires supérieures à celle de l'année précédente de 2,1 M€, représentant le double de celles constatées au 31 décembre 2010.

DETTES DIVERSES (en euros)	31/12/2011	31/12/2010
Dettes fiscales et sociales	2 429 735,28	801 771,37
Dettes envers les associés	11 316 053,65	10 080 352,68
Charges à payer	4 229 191,09	1 223 243,52
Soldes des honoraires de la Société de Gestion	50 584,82	-177 395,19
Soldes des honoraires des CAC	55 578,12	59 612,92
Jetons de présence	14 400,00	14 400,00
Factures fournisseurs à recevoir	4 108 628,15	1 326 625,79
Créditeurs divers	648 406,66	940 983,83
Dégrèvements d'impôts et redditions de charges	295 896,83	277 130,72
Commissions de souscription marché primaire 4 ^{ème} trimestre	287 143,10	316 918,00
Fournisseurs - retenue de garantie	117 035,66	9 395,71
Fournisseurs - factures à payer	-51 668,93	337 539,40
Indemnités d'assurances	181 168,57	25 400,42
Avances reçues des locataires	3 929 714,21	1 867 456,03
TOTAL	22 734 269,46	14 939 207,85

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

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 98 929 575,41 € passant de 619 414 925,47 € au 31 décembre 2010 à 718 344 500,88 € au 31 décembre 2011. Cette variation est due :

- à la collecte de capitaux pour un total de 113 365 269,00 € : 57 211 595,00 € au titre du capital et 56 153 674,00 € au titre de la prime d'émission, sur laquelle ont été déduits les frais d'acquisition des 6 immeubles acquis en 2011 pour 13 358 357,72 €,
- à la cession d'un immeuble au cours de l'exercice qui dégage une plus value nette de 673 142,75 €,
- à la distribution d'une partie de la plus value pour un montant de 1 775 800 €
- et au résultat non distribué de l'exercice 2011 pour 25 321,38 €.

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 2011 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2011, la valeur comptable par part constatée est de 470,40 € pour 1 527 079 parts en circulation, comparée à 462,42 € par part au 31 décembre 2010 pour 1 339 500 parts.

3. Renseignements concernant les Eléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 3 391 844,18 € à la clôture de l'exercice.

Engagement de refinancement reçu : 75 M€.

Il s'agit du solde non utilisé d'une autorisation de crédit de 100 M€, souscrite le 23 novembre 2011 pour une durée de 18 mois.

3.2. Engagements donnés

La SCPI n'a aucun engagement en cours au 31 décembre 2011.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 76 448 792,87 € et les charges à 34 279 884,99 €.

Le résultat de l'exercice est de 42 168 907,88 € contre 37 908 296,63 € au 31 décembre 2010.

4.1. Analyse des produits

Les loyers progressent de 14,2 % par rapport à l'an dernier : 54 553 180,92 € contre 47 772 942,24 €. Cette progression s'explique principalement par « l'effet année pleine » des loyers sur les acquisitions de 2010 (5 M€) et par les loyers sur nouvelles acquisitions de 2011 (2,4 M€). La baisse du taux d'occupation financier (93 % au 31.12.2011 contre à 94,6 % au 31.12.2010) a eu un impact négatif de l'ordre de 2 M€ compensé par l'effet positif de l'indice et des renégociations d'environ 1,3 M€.

Les autres produits d'exploitation sont de 4 354 700,34 € au 31 décembre 2011 comparés à 2 972 000,28 € au 31 décembre 2010. Ils sont composés :

- des reprises de provisions pour grosses réparations de 3 299 009,97 € qui correspondent aux coûts des travaux de grosses réparations effectués sur l'exercice,
- des reprises de provisions pour créances douteuses de 995 767,05 €
- et d'autres produits de gestion courante sur exercices antérieurs de 59 923,32 €.

4.2. Analyse des charges

Les charges immobilières s'élèvent à 22 633 520,54 € pour l'exercice 2011. La partie des charges refacturables augmente en corrélation avec l'accroissement du patrimoine de la SCPI. L'augmentation des charges non refacturables s'explique par la baisse du taux d'occupation sur l'exercice. Ces charges sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

CHARGES IMMOBILIERES (en euros)	31/12/2011	31/12/2010
• Charges refacturables	16 804 033,80	12 029 329,16
• Charges non récupérables	3 712 093,04	2 439 358,48
Entretien du patrimoine locatif	411 083,07	444 670,30
Grosses réparations	3 301 009,97	1 994 688,18
• Autres charges immobilières	2 117 393,70	1 558 322,73
Charges de copropriété	1 235 663,60	924 038,97
Impôts locaux	827 860,67	529 352,23
Assurances	53 869,43	104 931,53
TOTAL	22 633 520,54	16 027 010,37

Les charges d'exploitation de la société sont de 11 582 361,12 € au 31 décembre 2011 comparées à 9 242 607,51 € en fin d'exercice précédent. Cela s'explique par l'augmentation de la provision pour grosses réparations de 500 K€ et par celle de la commission de gestion qui varie proportionnellement au montant encaissé des loyers et charges refacturées.

Les charges d'exploitation comprennent :

- Les diverses charges d'exploitation d'un montant total de 6 766 057,19 € détaillées dans le tableau ci-dessous.

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)	31/12/2011	31/12/2010
Rémunération de la Sté de Gestion	6 135 148,00	4 861 676,26
Honoraires de commercialisation	169 906,87	230 953,87
Honoraires d'expertise des immeubles	135 389,34	135 429,01
Honoraires des commissaires aux comptes	61 500,00	60 000,00
Honoraires de conseils et d'avocats	232 056,56	96 358,74
Jetons de présence	14 400,00	14 400,00
Autres (TVA non récupérable, frais de déplacement ...)	17 656,42	76 013,65
TOTAL	6 766 057,19	5 474 831,53

La dotation aux amortissements pour l'exercice :
35 006,56 €

- La dotation aux provisions pour créances douteuses qui s'élève pour l'exercice à 1 185 802,56 €. Compte tenu des reprises de provisions de 995 767,05 €, comprenant les pertes constatées sur l'exercice de 380 632,80 €, le stock des provisions pour créances douteuses au 31 décembre 2011 est de 1 795 353,97 €, comparé à 1 605 318,46 € au 31 décembre 2010. 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 3 200 000 € contre 2 700 000 € l'an passé. Elle permet de compléter le stock de provisions pour grosses réparations de la SCPI afin qu'il représente de l'ordre de 50 % des estimations de travaux de cette nature sur les 5 prochaines années.
- Les autres charges au 31 décembre 2011, d'un montant de 395 494,81 €, correspondent à hauteur de 387 943,01 € aux pertes sur créances douteuses couvertes par des provisions et le solde aux pertes non couvertes par des provisions.

4.3. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2011.

5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 741 083 795,12 €.

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



6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 718 344 500,88 €, soit 470,40 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 841 750 390,90 €, soit 551,22 € par part.
- Et la valeur de reconstitution ressort à 951 735 234,67 €, soit 623,24 € 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 42 168 907,88 € a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2011	42 168 907,88 €
+ Report à nouveau (après distribution du dernier acompte 2010 en janvier 2011)	7 948 466,51 €
Bénéfice distribuable	50 117 374,39 €
Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2011, janvier 2012)	42 143 586,50 €
Report à nouveau au 31/12/2011 (après distribution du dernier acompte)	7 973 787,89 €

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

- d'un revenu unitaire avant impôt de 32,03 € constitué de revenu foncier et financier
- et d'une plus value de cession d'immeuble unitaire après impôt de 0,97 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France).

Le revenu unitaire attribué aux parts de pleine jouissance était de 33 € en 2010, 2009 et en 2008, 32,40 € en 2007 et 31,00 € en 2006.

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 2011.

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

Jouissance	Revenu global*	Se ventilant en		Prélèvement Taux 31,3 %** sur le revenu financier	Revenu net global	Rappel des acomptes trimestriels versés			
		Foncier	Financier			1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.
Janvier 2011	32,03	8,06	0,19	0,06	31,87	8,25	8,25	7,28	8,25
Avril 2011	23,78	8,10	0,15	0,05	23,68		8,25	7,28	8,25
Juillet 2011	15,53	7,11	0,17	0,05	15,48			7,28	8,25
Octobre 2011	8,25	8,25			8,25				8,25

* hors distribution de la plus-value de cession d'immeubles de 0,97 € par part après impôt

** taux porté à 32,5 % au 1^{er} octobre 2011

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

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

31/12/2010	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				20,95 %	1,65 %		22,60 %
Ile-de-France			1,21 %	57,54 %	3,18 %	3,39 %	65,32 %
Régions	1,34 %		0,18 %	8,28 %	0,90 %	1,38 %	12,09 %
Etranger							
TOTAL	1,34 %		1,38 %	86,77 %	5,73 %	4,78 %	100,00 %

31/12/2009	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				14,41 %	1,84 %		16,25 %
Ile-de-France			1,39 %	59,54 %	3,49 %	3,96 %	68,38 %
Régions	1,55 %		0,21 %	9,78 %	1,20 %	1,64 %	14,38 %
Etranger				0,99 %			0,99 %
TOTAL	1,55 %		1,60 %	84,72 %	6,53 %	5,60 %	100,00 %

II - Évolution 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)
2007	276 350 435	44 190 840	906 067	8 358	3 430 941	540
2008	305 000 000	28 649 565	1 000 000	8 467	2 067 035	(2)
2009	325 020 505	20 020 505	1 065 641	8 610	1 811 165	550
2010	408 547 500	83 526 995	1 339 500	9 569	8 100 806	600
2011	465 759 095	57 211 595	1 527 079	10 152	6 495 304	650

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

(2) Pas d'augmentation de capital au 31 décembre 2008

III - Évolution 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 € HT)
2007	24 813	2,74	Entre 15 jours et 1 mois	915	361 957,89
2008	20 163	2,02	Entre 1 et 3 mois	9 089	346 784,76
2009	34 582	3,25	Un mois	648	591 832,35
2010	13 749	1,03	Un mois	1 053	252 454,32
2011	11 965	0,78	Un mois	268 ⁽³⁾	245 319,13 ⁽⁴⁾

(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 - Évolution du prix de la part

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	485,00 €	494,00 €	455,00 €	510,00 €	549,00 €
Dividende versé au titre de l'année	32,40 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €
Rentabilité de la part (1)	6,01 %	6,06 %	6,18 %	5,73 %	5,16 %
Report à nouveau cumulé par part (2)	0,45 €	4,30 €	5,76 €	5,93 €	5,22 €

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

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

2/8, rue Paul Cézanne - Neuilly-Plaisance (93)



18, rue Grange Dame Rose - Vélizy (78)



V - Évolution par part des résultats financiers

Année	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus
REVENUS										
• Recettes locatives brutes	54,28	94,60	52,56	92,95	54,32	94,55	54,76	94,83	54,27	93,26
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,49	0,85	2,13	3,76	0,68	1,19	0,36	0,62	0,57	0,97
• Produits divers	2,61	4,54	1,86	3,29	2,45	4,26	2,63	4,55	3,36	5,77
TOTAL	57,38	100,00	56,54	100,00	57,46	100,00	57,75	100,00	58,19	100,00
CHARGES										
• Commission de gestion	5,92	10,32	5,55	9,82	5,48	9,53	5,04	8,73	5,16	8,86
• Charges locatives non récupérées et divers	5,52	9,62	4,05	7,17	3,96	6,89	4,03	6,97	4,80	8,25
• Charges locatives récupérables	10,83	18,88	9,96	17,62	9,51	16,56	10,96	18,98	12,79	21,97
Sous-total charges externes	22,27	38,82	19,57	34,61	18,94	32,97	20,02	34,67	22,74	39,08
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	2,92	5,08	2,82	4,99	2,50	4,35	2,51	4,34	2,43	4,18
- autres	0,33	0,58	0,59	1,05	1,17	2,04	0,60	1,03	0,92	1,59
Sous-total charges internes	3,25	5,66	3,42	6,04	3,67	6,40	3,10	5,37	3,36	5,77
TOTAL	25,52	44,48	22,99	40,65	22,62	39,37	23,13	40,05	26,10	44,85
RESULTAT COURANT	31,86	55,52	33,55	59,35	34,84	60,63	34,62	59,95	32,10	55,15
• Revenus distribués avant prélèvement libératoire	32,40		33,00		33,00		33,00		33,00 ⁽²⁾	
• Revenus distribués après prélèvement libératoire (1)	32,40		32,39		32,82		32,89		32,84 ⁽²⁾	

(1) Le taux de prélèvement libératoire était de 19 % en 2011. Le taux des prélèvements sociaux est passé de 12,3 % à 13,5 % à compter de 1^{er} Octobre 2011.

(2) dont 0,97 € de plus value nette distribué après impôt (soit 1,30 € de plus value brute diminuée de l'impôt sur plus value de cession d'immeuble de 0,33 € pour les porteurs de parts personnes physiques résidents en France).

VI - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2010	Durant l'année 2011	Total au 31/12/2011
Fonds collectés bruts	447 400 589	127 545 731	574 946 320
- commissions de souscription	-24 794 308	-6 495 304	-31 289 612
- retraits		-7 685 158	-7 685 158
Fonds collectés net	422 606 281	113 365 269	535 971 550
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	37 450 463	1 049 574	38 500 037
- achats d'immeubles	-318 852 177	-216 500 000	-535 352 177
- frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission	-18 931 403	-13 358 358	-32 289 761
- travaux d'investissements	-24 964 004	-4 185 081	-29 149 085
- distribution plus value	-5 832 221	-1 775 800	-7 608 021
Sommes restant à investir	91 476 938	-121 404 395	-29 927 457

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.Pl. 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 Atisreal Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 23 juin 2011 et la société Foncier Expertises, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 15 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

Les S.C.Pl. 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 3 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes

SNR Audit
Gérard Anrep

ERNST & YOUNG et Autres
Thierry Gorlin

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs,

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, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives, à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée

Dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec HSBC REIM (France)

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 la 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 6 135 147 € hors taxes.

Par ailleurs la Société de Gestion HSBC REIM (France) a perçu un montant global de:

- 6 469 837 € hors taxes au titre des commissions de souscription,
- 245 319,13 € hors taxes au titre de sa rémunération sur les cessions de parts (y compris les cessions de gré à gré),
- 33 300 € 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 (4^{ème} résolution).

NEUILLY-SUR-SEINE, le 3 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes :

SNR Audit
Gérard ANREP

ERNST & YOUNG et AUTRES
Thierry GORLIN

Organisation et contrôle

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

Par ailleurs, la mission du Conseil de Surveillance, sa composition, son fonctionnement, les règles régissant la participation des Membres du Conseil de Surveillance aux travaux du Conseil, le droit de communication et les demandes d'information ont été précisés dans un règlement intérieur adopté lors de la séance du Conseil de Surveillance du 24 novembre 2009.

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 deux 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 et au Vice-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.

En outre, les membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou à 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 au poste de membre du Conseil de Surveillance 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.

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

21/23, rue des Ardennes - Paris (19^e)



Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la Loi et à l'article 19 des statuts de notre Société, nous vous rendons compte des contrôles que nous avons exercés en cours d'exercice ainsi que de notre opinion sur l'activité de la Société de Gestion, sur les comptes de l'exercice, et les résolutions qui vous sont proposées.

En premier lieu le Conseil de Surveillance a décidé de poursuivre la tenue du « Benchmark » annuel, initié par le Vice-Président Gilles Lamarque.

Pour mémoire je rappelle, que le Groupe de travail en collaboration avec la Société de Gestion a sélectionné un panel de SCPI et déterminé les critères les plus pertinents, permettant au Conseil de Surveillance de suivre de manière objective les évolutions de performances de notre SCPI, et son positionnement vis-à-vis des SCPI concurrentes.

De même, un audit de la Société de Gestion a été fait début 2011, et nos principales observations ont été présentées de manière synthétique, lors de l'Assemblée Générale 2011. Le Conseil de Surveillance a décidé de faire ce type de contrôle tous les deux ans. Le prochain audit aura donc lieu au cours du premier trimestre 2013.

J'ai le plaisir de vous informer que le Conseil de Surveillance a décidé de mettre en œuvre deux missions de contrôle sur l'année 2012.

La première, portant sur la vacance des locaux, la seconde portant sur l'analyse des renégociations de loyers au cours de la période 2008 - 2011.

En raison de l'augmentation de la taille de la SCPI Elysées Pierre, le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 5 décembre 2011 a décidé de profiter de l'opportunité offerte par les Statuts, pour se doter d'un second Vice-président.

Monsieur GAZET du CHATELIER a été élu à l'unanimité, lors du Conseil de Surveillance du 20 mars 2012.

Je voudrais souligner que la SCPI Elysées Pierre a aujourd'hui atteint une taille lui permettant :

- d'avoir une remarquable fluidité dans les ventes de parts,

- de disposer d'immeubles de taille significative, susceptibles d'intéresser des entreprises importantes dont la qualité de signature est indiscutable,
- de mener des opérations de restructuration ou de modernisation des immeubles, destinées à préserver le patrimoine.

Nous attestons, que la Société de Gestion a mis à notre disposition tout ce qui était nécessaire à l'accomplissement de notre tâche au cours de l'exercice, et que le projet de rapport dont vous avez connaissance aujourd'hui, a été présenté au Conseil de Surveillance lors de sa séance du 20 Mars 2012, et qu'aucune observation n'a été formulée à son sujet

Après vérification et approbation par les Commissaires aux Comptes, les comptes sur la base desquels les acomptes ont été répartis nous ont été régulièrement communiqués, et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires.

Ils n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

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

En ce qui concerne le Conseil de Surveillance, les cinq Membres dont les mandats arrivent à échéance en ont sollicité le renouvellement. Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion a fait appel à candidatures dans le bulletin trimestriel d'information adressé aux Associés et 10 candidatures ont été reçues.

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

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

Le Président

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2012

Première résolution

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, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2011, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations qu'ils traduisent.

Deuxième résolution

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.

Troisième résolution

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.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 42 143 586,50 € le montant du bénéfice à répartir aux associés au titre de l'exercice 2011 et décide de reporter à nouveau la somme de 7 973 787,89 €.

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2011 s'établit à 33 € composé :

- d'un revenu unitaire avant impôt de 32,03 € constitué de revenu foncier et financier,
- et d'une plus value de cession d'immeuble unitaire après impôt de 0,97 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France)

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

Cinquième résolution

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 214-76 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).

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 14 400 € le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, pour l'exercice 2011.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2011 à 718 344 500,88 €, soit à 470,40 € par part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2011 à 841 750 390,90 €, soit à 551,22 € par part.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 Décembre 2011 à 951 735 234,67 €, soit à 623,24 € par part.

Dixième résolution

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

- Monsieur Dominique BOULOIS,
 - Monsieur Jean-Bernard JULLIEN,
 - Monsieur Gilles LAMARQUE,
 - Monsieur Louis du MASLE,
 - Monsieur Jean-Claude ROUVES,
- arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2015 statuera sur les comptes de l'exercice 2014, les cinq candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix :

Douzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, sous réserve du respect des dispositions du Code Monétaire et Financier et des dispositions du décret n° 2003-74 du 28 Janvier 2003.

Treizième résolution

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

Quatorzième résolution

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 au capital de 230 000 euros
15, rue Vernet - 75008 Paris

Filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement
à 93,539% et indirectement à 100% par HSBC France
Adresse internet : <http://www.hsbc-reim.com>