



Elysées Pierre

Rapport Annuel 2012

6/8, place Jean Zay
Levallois (92)

HSBC 

Elysées Pierre

Rapport annuel 2012

Edito

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Elysées Pierre a réalisé une bonne année 2012 dans un contexte économique dégradé.

Le résultat net par part s'élève à 33,81 € en progression de 5,3 % par rapport à celui atteint en 2011 et la valeur de réalisation (valeur d'actif net réévalué) s'établit à 565 € en progression de 2,5 % par rapport à 2011. Ces performances sont le résultat conjugué de la gestion très précise de notre portefeuille locatif avec notamment un taux d'impayé très faible et de la stratégie d'acquisition menée depuis plusieurs années qui a permis de réorienter le patrimoine vers des immeubles de taille significative et de se renforcer sur des locataires de plus grande taille dont la solidité financière est meilleure.

Ces résultats nous permettent de maintenir le coupon à 33 € par part sans ponction sur le report à nouveau ou sur le compte plus values réalisées.

Parallèlement, nous avons poursuivi notre politique de rénovation en profondeur des immeubles devenus vacants, afin de les mettre au standard du marché. C'est le cas de 3 immeubles importants situés à Paris 7^{ème} Esplanade des Invalides, à Levallois place Jean Zay (en couverture de ce rapport) et à Vélizy. Ces immeubles sont désormais proposés à la location et se situent, dans leur catégorie, parmi les meilleurs. Nous continuons également de travailler à la valorisation

de notre important actif foncier (plus de 10 000 m²) à Courbevoie, ce qui nous conduit à ne pas renouveler les baux des locataires existants dans la perspective de modification du plan d'urbanisme de cette zone.

L'ensemble de ces éléments et une conjoncture économique particulièrement morose se traduisent par une baisse du taux d'occupation à 91,81 % au 31 décembre 2012. Dans ces conditions les perspectives 2013 restent modestes avec une prévision de résultat par part qui se situe dans les environs de ce qui a été réalisé en 2011.

Néanmoins le revenu distribué par part devrait rester équivalent à celui versé en 2012 soit 33 € par part, compte tenu des importantes réserves d'Elysées Pierre en termes de « report à nouveau » et de compte de « plus values réalisées ».

En se situant à moyen terme, ce qui est naturel pour un propriétaire immobilier, il nous semble que votre SCPI est particulièrement bien placée pour bénéficier d'une reprise qui ne manquera pas de voir le jour, dans les prochaines années.

Nous vous souhaitons une excellente lecture de ce rapport annuel et espérons vous rencontrer à notre assemblée générale annuelle, qui se tiendra le 12 Juin au 109 avenue des Champs Elysées à Paris 8^{ème}.

Le Directoire

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 12 juin 2013

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	41
Rapport du Conseil de Surveillance	42
Résolutions	43

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 93,54 % et indirectement à 100% par HSBC France

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

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

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

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

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

Président	Matteo PARDI Directeur Général - HSBC Global Asset Management (France)
Vice-Président	Stéphanie PATEL Directeur du Développement Produits RBWM - HSBC France

Membres

Christian CHARLAT
Directeur des Ventes et du Développement Patrimonial – HSBC France

Olivier GREGOIR
Directeur Général/CEO – HSBC ASSURANCES VIE (France)

Alexandra SERIZAY
Directeur Business Performance RBWM – HSBC France

Secrétariat Général

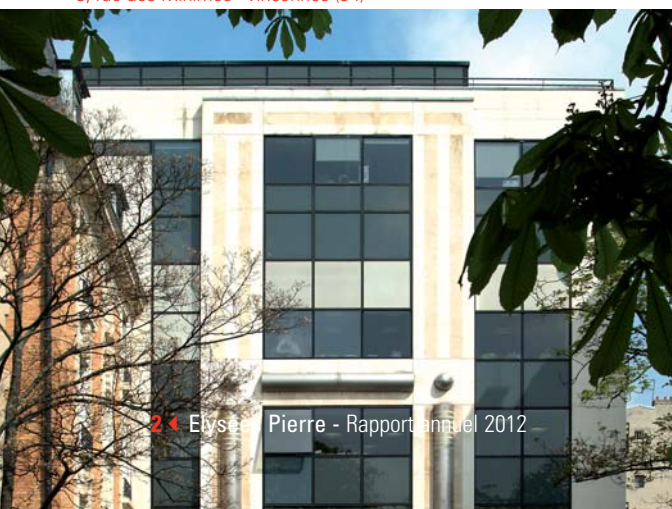
Christian HONORE

Gestion et Commercialisation

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

8, rue des Minimes - Vincennes (94)

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



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

Michel CATTIN

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

SCI DIONYSOS

Représentée par M. André PERON

Alain DUHAMEL

Retraité – ancien Inspecteur principal
chez Euroclear France

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

Gérard POPPE

Retraité - Ancien Directeur régional de
logistique

Eric RITTER

Chef d'entreprise

Dominique de SAIVRE

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

**Commissaires
aux Comptes**

**Ernst & Young et Autres
SNR Audit**

2, place des Vosges - Courbevoie (92)

12, avenue Gay Lussac - Elancourt (78)



Rapport de la société de gestion

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 12 juin 2013

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire, conformément aux articles 20 et suivants des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons l'évolution du capital social, la situation du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Nous vous proposerons en la partie extraordinaire de l'Assemblée d'autoriser la Société de Gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum qui passerait de 100 millions d'euros à 200 millions d'euros.

Nous souhaiterions augmenter ainsi la limite statutaire d'emprunt pour profiter des meilleures opportunités d'acquisition sur le marché et assurer de cette façon une meilleure corrélation entre les flux reçus de la collecte et notre obligation d'investir dans les meilleurs délais. En cas d'accord de votre part, l'article 15 des statuts serait corrélativement modifié.

D'autre part, le Conseil de Surveillance a souhaité introduire dans les statuts, une limite d'âge pour les candidats aux fonctions de Membre du Conseil de Surveillance et limiter à six années successives l'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance, ce qui donnerait lieu à la modification corrélatrice de l'article 18 des statuts.

Nous profitons de cette occasion, pour vous proposer de mettre à jour les statuts, en leurs articles 5, 6, 7, 11, 18, 20, 22, 24, 25, 26, 27 et 29 et vous remercions de vous reporter au projet de résolutions.

Le marché immobilier

Investissement France

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 14,5 milliards d'euros en 2012. Ce volume, en baisse de 10 % sur un an (16,1 milliards d'euros en 2011), reste dans la moyenne constatée au cours des dernières années.

L'environnement économique difficile a conduit les investisseurs à privilégier la qualité de la localisation et les situations locatives les plus sécurisées.

Ainsi, le marché est resté relativement étroit sur les actifs "prime" et a entretenu tout au long de l'année une pression sur les rendements des actifs répondant aux exigences des acquéreurs. Le

taux de rendement à Paris dans le quartier central des affaires a ainsi atteint 4,25 % en 2012 contre 4,50 % en 2011.

La répartition des acquisitions par typologie d'actifs, comme par zone géographique, reste globalement inchangée d'une année sur l'autre. La région parisienne a recueilli les trois quarts des montants investis en 2012. Le marché francilien reste dominé par les acquisitions en bureaux, qui ont représenté 9,9 Md€, soit près de 68 % des investissements en France contre 87 % en 2011.

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 des affaires de l'ouest).

Les investisseurs disposant de fonds propres importants ont été les principaux acteurs du marché. Les SCPI ont concentré 12,5 % des engagements annuels, une part en constante augmentation depuis 2008.

Bureaux Ile de France

En 2012, la demande placée francilienne s'est élevée à plus de 2,4 millions de m², avec une légère baisse par rapport à 2011. A noter, ces 2,4 millions de m² placés s'expliquent par le maintien des grandes transactions (+8 % sur un an) stimulé par les politiques d'optimisation des surfaces et de réduction des coûts.

Les secteurs les plus dynamiques demeurent Paris pour 36 % des volumes Franciliens et le département des Hauts-de-Seine.

Le loyer moyen pondéré en Ile-de-France s'abaisse à 295 € HT et HC / m² / an (contre 298 € HT et HC / m² / an en 2011) en raison de la baisse de valeur locative en zone périphérique, notamment avec le re-pricing des valeurs à la Défense.

A fin 2012, le stock disponible pour l'offre immédiate en Ile-de-France s'établit à 3,58 millions de m², soit un taux de vacance de l'ordre de 6,5 %.

Bureaux Régions

Le marché de Bureaux en régions a légèrement fléchi en 2012 en recul de 5 % par rapport à 2011 mais fait preuve d'une certaine résistance avec 1,24 millions de m² placés. Les mouvements en province comme à Paris sont motivés par les critères de regroupement.

Le stock d'offres immédiates s'élève à 1,91 millions de m² en baisse de 3 %. On note toujours un manque d'offre neuve de qualité.

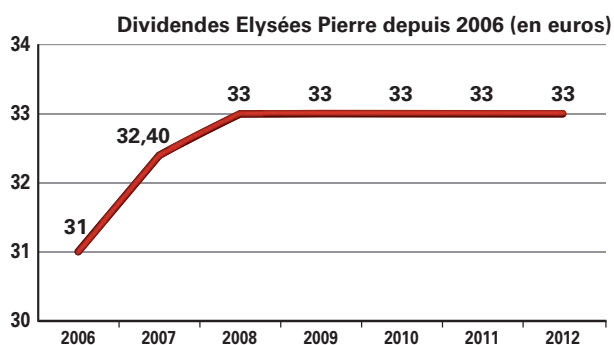
Les valeurs locatives se sont dans l'ensemble maintenues. Le loyer moyen des bureaux neufs ou restructurés ressort à 177 €/m² mais les mesures d'accompagnement restent à un niveau élevé.

Rapport de la société de gestion

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués

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



Capital social

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

Il s'agissait du capital atteint après clôture de la 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 €, à 579 500 000 €, puis à 701 500 000 € ce qui représente 2 300 000 parts de 305 € chacune.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2012 à 574 068 865 €, divisé en 1 882 193 parts réparties entre 11 089 associés. Ce montant a été publié au BALO du 25 janvier 2013.

Marché des parts

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

Le marché des souscriptions

Depuis le 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.

La collecte de l'année 2012 a été de 244 millions d'euros frais inclus.

Les modalités de sortie

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

1. le remboursement des parts par le biais d'une demande de retrait faite à la Société de Gestion, au moyen de l'imprimé prévu à cet effet, adressé par courrier recommandé avec accusé de réception, sur la base du prix de retrait actuellement fixé à 611 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Dans ce cas, un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, représentant un nombre de parts maximum de 0,5 % du nombre de parts de la SCPI existant au 1^{er} janvier de l'exercice en cours. L'ordre ne peut d'autre part concerner qu'un montant maximum de 1 000 parts majoré de 20 % du nombre de parts possédées par l'associé.

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

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

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

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

La collecte de l'année 2012 a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 27 813 parts, pour un montant de 17 millions d'euros.

2. la vente des parts sur le marché secondaire en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion.

La confrontation des ordres d'achat et de vente des parts continue d'avoir lieu le 3^{ème} mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 3^{ème} mardi est un jour férié ou chômé, la détermination du prix d'exécution intervient le deuxième jour ouvré suivant à 11 heures. Les associés désirant acquérir ou céder des parts sur le marché secondaire doivent adresser directement à la Société de Gestion avant 16 heures 30, la veille de la confrontation, un mandat d'achat ou de vente disponible sur le site Internet de la Société de Gestion, dûment rempli et signé, complété des documents obligatoires nécessaires (pour toute nouvelle entrée en relation) demandés dans le mandat ou sur le site Internet.

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

Au cours de l'exercice 2012, 117 parts ont été échangées sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré).

Le prix moyen d'acquisition lors des confrontations de l'année 2012 se situe à 673,41 €.

La dernière confrontation de l'année 2012 ayant donné lieu à un échange de parts a eu lieu le 18/09/2012. Au cours de celle-ci, 50 parts ont été échangées au prix de 669,31 € tous frais inclus, soit 613 € net vendeur. Le nombre total de parts en attente de cession au 31/12/2012 était de 158, soit 0,01 % du nombre total de parts.

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

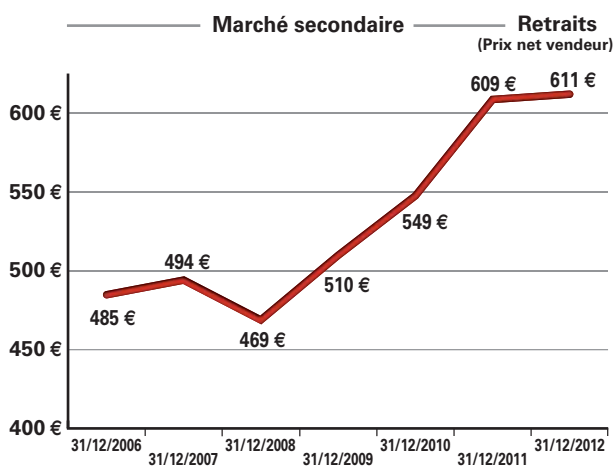
Lors des opérations de gré à gré, les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier soit 239,20 € TTC.

En 2012, 640 parts ont été échangées de gré à gré. Les transactions sur le marché secondaire (gré à gré inclus) ont représenté un montant de 0,4 millions d'euros.

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



Evolution du prix de la part



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

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

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

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

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

Evolution de la fiscalité

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

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

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

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

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

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

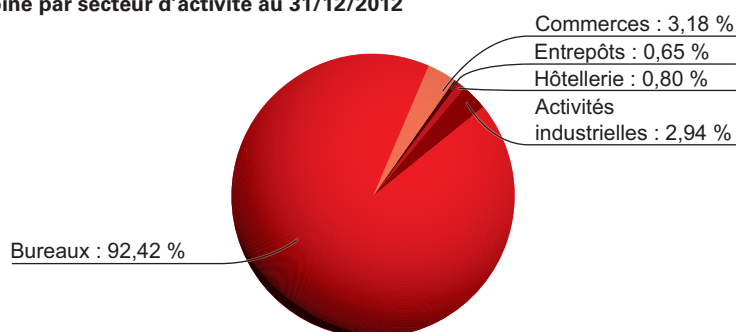


Evolution et évaluation du patrimoine immobilier

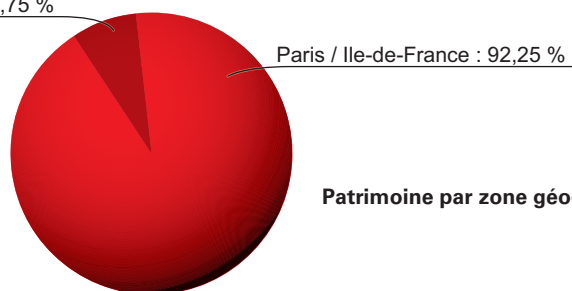
Composition du patrimoine en valeur d'expertise

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier d'ELYSEES PIERRE se compose de 124 immeubles répartis de la façon suivante :

Patrimoine par secteur d'activité au 31/12/2012



Régions : 7,75 %



Patrimoine par zone géographique au 31/12/2012

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

	Nombre d'immeubles	Paris / Ile-de-France	Régions	Etranger
31/12/2008	124	84,21 %	14,57 %	1,22 %
31/12/2009	125	84,63 %	14,38 %	0,99 %
31/12/2010	124	87,91 %	12,09 %	0,00 %
31/12/2011	129	91,01 %	8,99 %	0,00 %
31/12/2012	124	92,25 %	7,75 %	0,00 %

Etat du patrimoine immobilier au 31 décembre 2012

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) 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	2 606	23/03/2010	17 750 000
PARIS (7 ^e) 16/18, Avenue de Villars	Commerces	201	18/03/1977	640 286
PARIS (7 ^e) 50, Rue Fabert	Bureaux	1 532	18/10/2002	13 626 395
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	06/11/1985	4 068 421
PARIS (8 ^e) 29, Place de la Madeleine	Bureaux	3 390	28/02/2011	27 404 866
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	2 563	30/06/2008	8 122 553
PARIS (12 ^e) 185, Rue de Bercy 2 ^{ème} , 7 ^{ème} , 8 ^{ème} , 10 ^{ème} et 11 ^{ème} niveaux	Bureaux	5 015	04/03/2009 et 08/09/2010	26 200 000
PARIS (14 ^e) 2/17, Rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/1979	1 454 354
PARIS (14 ^e) 2, Boulevard Jourdan	Bureaux	97	01/07/1981	213 429

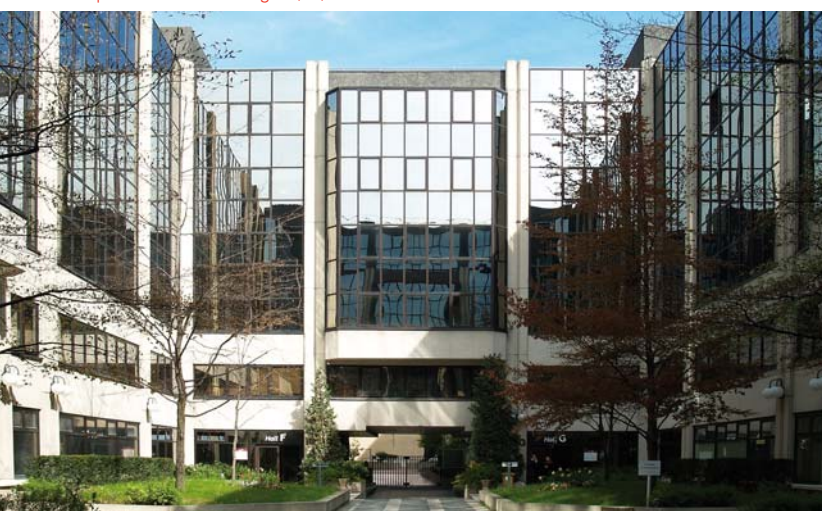
13/31, avenue de Longueuil - Maisons Laffitte (78)

215, avenue Clemenceau - Nanterre (92)



Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
PARIS (14 ^e) "Héron Building" 66, Avenue du Maine	Bureaux	1 227	26/06/1992	3 704 510
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse	Bureaux	1 755	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	3 251	19/01/2010	14 504 376
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	14 226	30/09/2011	47 000 000
PARIS (20 ^e) 10/16, Rue de la Justice	Bureaux	538	06/06/1979	958 135
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart Rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/1990	963 502
CROISSY BEAUBOURG (77) 4, Rue des Vieilles Vignes	Bureaux	2 435	23/10/2006	5 985 152
NOISIEL (77) ZI de Noisiel Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/1987	579 797

Espace Galliéni - Boulogne (92)



50, Rue Fabert - Paris (7^{ème})



Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
ELANCOURT (78) ZAC Clef de Saint Pierre 12, Avenue Gay Lussac	Bureaux	11 213	30/03/2007	9 944 447
GUYANCOURT (78) Rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/1990	3 025 204
LE PECQ (78) 60, Route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/2005	8 345 636
LES MUREAUX (78) ZAC Grand Ouest	Commerces	700	28/11/1988	268 379
MAISONS LAFFITTE (78) Avenue Longueil / Avenue du prieuré	Commerces	1 181	05/12/2000	3 323 468
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) "Le Campus" 6, Rue J P Timbaud	Bureaux	1 091	04/07/1988	2 187 224
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 1, Rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/2005	33 899 823
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 10/16, Avenue des 3 Peuples	Bureaux	1 555	VEFA date acquisition : 30/05/2007 date achèvement : 05/10/2007	1 790 000
TRAPPES (78) 6, Avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/2006	1 825 000
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 16/18, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 431	26/01/2006	7 571 873
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 2, Rue Nieuport 11, Avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/2005	18 307 194
VELIZY VILLACOUBLAY (78) Bâtiment Avenir 18, Rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/1994	6 622 318
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/2007	12 533 730
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 160, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 873	11/12/2006	1 800 000
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/1994	1 219 592
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Homère Parc des Algorithmes	Bureaux	697	30/04/1992	731 755
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Epicure Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/2006	2 043 195
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/1988	1 692 941

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
ANTONY (92) Centre d'Affaires Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/1989	2 746 314
BOULOGNE (92) 31, Rue Solférino	Activités	1 130	02/07/1980	686 966
BOULOGNE (92) 19, Rue de Sèvres	Bureaux	1 562	20/01/1993	4 104 451
BOULOGNE (92) 86/88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987	320 143
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156/158, Rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/1987	3 849 400
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/2010	11 033 705
COLOMBES (92) "Le Charlebourg" 14/30, Route de Mantes	Bureaux	1 441	20/12/1990	1 855 939
COURBEVOIE (92) 47, Rue Louis Blanc	Bureaux	7 561	16/02/2011	33 700 000
COURBEVOIE (92) 2/4/6/9/23, Rue Paul Bert 112, Boulevard de Verdun	Activités	9 104	26/12/1976	9 056 447
COURBEVOIE (92) 2, Place des Vosges	Bureaux	14 029	28/12/2011	70 000 000
COURBEVOIE (92) 10, Place des Vosges	Bureaux	15 217	12/06/2012	80 051 947
ISSY LES MOULINEAUX (92) "Le Diderot" 39/33, Rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	23/12/1991 et 07/04/2009	6 276 449
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, Rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/2004	12 031 102
LA DEFENSE (92) Tour AREVA 1, Place de la Coupole 37 ^{ème} , 38 ^{ème} , 39 ^{ème}	Bureaux	6 122	30/11/1994	30 217 716
LA DEFENSE (92) Tour FRANKLIN 100, Terrasse Boieldieu 22 ^{ème} , 27 ^{ème} , 28 ^{ème} niveaux	Bureaux	6 271	15/02/2005 et 23/03/2010	28 132 000
LEVALLOIS (92) 6/8, Place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/1986	10 571 684
LEVALLOIS PERRET (92) 18, Rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/1990	2 657 894

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
MONTROUGE (92) 201, Avenue Pierre Brossolette	Bureaux	1 668	11/12/2006	4 858 174
NANTERRE (92) 183, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	331	08/09/2006	850 000
NANTERRE (92) 119/223, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	6 590	10/01/2011	17 531 806
NEUILLY S/SEINE (92) 191/195, Avenue Charles de Gaulle	Bureaux	1 100	14/01/2002	3 822 223
RUEIL MALMAISON (92) "Immeuble Ampère" 8, Rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	1 976	17/04/1990	5 429 727
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur 4, Rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/1989	3 784 754
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/2007	11 649 282
NOISY LE GRAND (93) 12, Boulevard du Mont d'Est 7/10, Porte Neuilly	Bureaux	1 188	27/09/2006	2 088 047
ROSNY SOUS BOIS (93) ZA La Garenne	Entrepôts	6 332	15/11/1991	1 673 840
ROSNY SOUS BOIS (93) ZAC de Nanteuil 5, Rue de Rome	Bureaux	424	28/11/1991	590 639
SAINT-OUEN (93) 10, Boulevard Biron 20, Rue Dieumegard	Bureaux	19 803	03/07/2012	48 000 000
VILLEPINTE (93) 1/3, Avenue Georges Clemenceau	Activités	5 667	11/06/1993	3 458 440
ARCUEIL (94) 47, Avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/1980	254 103
CRETEIL (94) 11/13, Rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/2006	5 825 823
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94) 93, Rue du Bac	Commerces	995	29/12/1983	1 665 621
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Bureaux	7 939	16/12/2011	21 041 717
KREMLIN BICETRE (94) Angle 52/54, Avenue de Fontainebleau 5/7, Rue de la Convention	Commerces	3 537	02/07/1987	1 696 000

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
KREMLIN BICETRE (94) 91/97, Avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 733	08/07/1987	7 366 004
RUNGIS (94) 13/15, Rue du Pont des Halles	Bureaux	11 549	01/12/2006 22 & 27/08/2007	21 898 094
VINCENNES (94) 8, Rue des Minimes 39/43, Rue Anatole France	Bureaux	5 815	09/12/2004	16 123 230
VINCENNES (94) 126/146, Rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/1980	747 000
ARGENTEUIL (95) Bâtiment Euripide 145, Rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/2006	4 956 241
PARIS NORD II (95) Les Erables 20/23, Allée des Erables	Bureaux	2 422	28/07/1989	2 334 574
SAINT VULBAS (01) Allée des Cèdres Parc Industriel Plaine l'Ain	Bureaux	8 617	28/02/2007	6 017 197
CAGNES SUR MER (06) "Le Valinco" 22, Allée des Pins 25, Avenue du Général Leclerc	Commerces	1 333	25/05/1979	1 189 102
CARROS LE NEUF (06) Rue de l'Eusière et Rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/1980	457 347
NICE (06) "Le Consul" 37/39 & 41, Boulevard Dubouchage	Commerces	243	27/11/1984	548 816
VELAUX (13) ZAC de Levun Avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/1980	296 312
MARSEILLE (13) 33/35, Rue Leca / 11, Rue Mazonod	Bureaux	2 642	25/06/1980	1 361 811
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	1 700	25/10/1988	4 060 225
MARSEILLE (13) "Les Citadines" 4, Place Bertas 11, Rue Sainte Barbe	Hôtels	1 664	16/06/1992	2 789 817

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
DIJON (21) 3, Avenue J. Bertin & 1, Rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/1990	739 866
TOULOUSE (31) 57, Rue Bayard	Bureaux	1 117	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	2 000	29/03/1990	2 461 287
BORDEAUX (33) 1, Allée de Chartres 11, Quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/1984	1 893 982
BORDEAUX PESSAC (33) 142, Avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/1999	5 874 841
MEYLAN (38) 14, Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 601	30/05/1980	855 615
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	06/12/1990	693 873
GRENOBLE - EYBENS (38) 2, Rue Rolland Garros	Bureaux	1 606	19/11/1991	1 610 408
NANTES - TARDIEU (44) Ile Beaulieu 4, Rue André Tardieu	Bureaux	2 954	18/11/1986	4 088 456
REZE (44) 30, Rue Jean Monnet & Rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/2008	2 760 565
ORLEANS - LA SOURCE (45) Angle Rue Coulomb/ Rue Carbone	Bureaux	911	28/04/1993	808 449
ORLEANS (45) Parc d'activités Buffon Rue Cuvier	Entrepôts	7 390	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	1 340	03/10/1980	502 481
LILLE - LT6 (59) 45, Rue Jean Jaurès	Bureaux	2 187	17/01/1989	2 089 657
COMPIEGNE (60) ZAC La Croix Saint Ouen	Bureaux	1 088	18/02/1992	896 364

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
SCHILTIGHEIM (67) 1/3, Rue Jean Monnet	Bureaux	2 558	11/12/2006	3 469 951
BRON (69) 132, Avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/1983	450 455
ECULLY (69) 20 Chemin de Randin	Bureaux	467	19/02/1986	665 497
LIMONEST DARDILLY (69) 565, Rue du Sans Souci	Activités	2 616	10/06/1988	2 589 811
BRON (69) "L'Atrium" 1, Rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/1988	929 979
ST GENIS LAVAL (69) 15, Rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/1988	755 787
LYON (69) "Le Britannia" 20, Boulevard Eugène Deruelle	Bureaux	829	21/04/1989	827 801
LYON / GERLAND (69) Les Jardins d'Entreprises 213, Rue du Château de Gerland	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	1 513	12/07/1990	1 051 474
ROUEN (76) "Le Challenger" 3, Rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/1989	3 146 289
ROUEN (76) 22/24, Rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/1990	1 356 091
BEAUMONT DE LOMAGNE (82) 2, Boulevard de Verdun	Commerces	1 200	18/05/1981	396 367

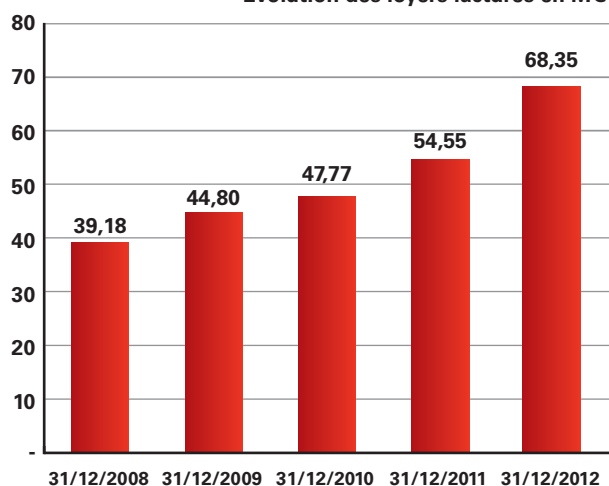
Situation locative

Exercice clos le 31 décembre 2012

Évolution des loyers

Les loyers hors charges s'élèvent à 68,35 millions d'euros en 2012 contre 54,55 millions d'euros en 2011. Cette hausse des loyers provient principalement des loyers facturés en année pleine au titre des acquisitions de l'année 2011 ainsi que des acquisitions effectuées en 2012.

Évolution des loyers facturés en M€



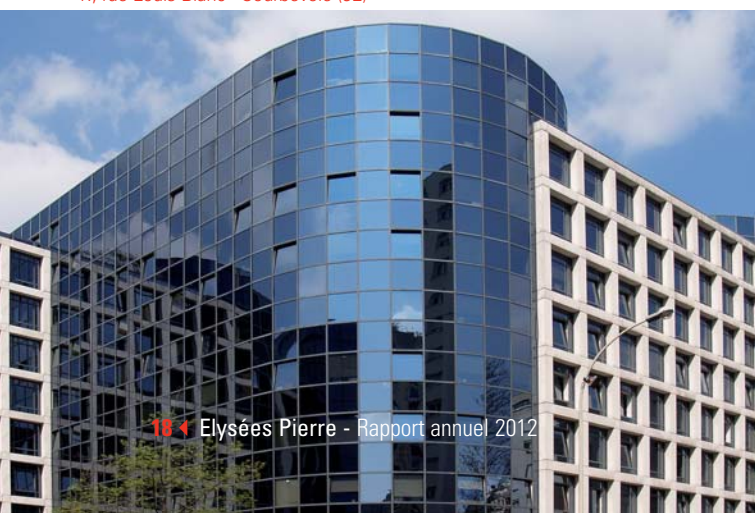
Mouvements locatifs

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2011 était de 38 482 m² dont 34 664 m² disponibles à la location, et 3 818 m² immobilisés pour des futurs projets de restructuration.

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012 :

- 18 570 m² ont été libérés,
- 16 450 m² ont été reloués, dont 10 569 m² sur les vacances antérieures,
- 3 436 m² vacants ont été vendus.

47, rue Louis Blanc - Courbevoie (92)



Au 31 décembre 2012, les surfaces vacantes étaient de 37 089 m² dont 32 170 m² disponibles à la location et 4 919 m² immobilisés pour projets futurs de restructuration.

Principaux mouvements de locataires intervenus au cours de l'année 2012 :

Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²	Surfaces relouées en m ²
Paris		
Paris 7 ^{ème} Rue de Sèvres	165	
Paris 12 ^{ème} Tour de Lyon	2 158	1 079
Paris 17 ^{ème} Brochant	413	
Paris 20 ^{ème} Rue de la Justice	243	
Paris Saint Martin	594	554
Île de France		
Antony	338	
Argenteuil	180	
Courbevoie	985	
Guyancourt	211	
Ivry sur Seine	561	166
Kremlin Bicêtre	635	635
Le Pecq	2 187	1 982
Les Mureaux	700	
Montigny Campus	220	
Montrouge	278	
Nanterre	290	
Neuilly Plaisance	230	
Rungis	1 586	
Vélizy	1 120	
Villepinte	1 326	436
Voisins le Bretonneux	1 873	
Régions		
Bordeaux	593	593
Bron Atrium	240	
Compiègne	236	236
Dijon	230	
Eybens	164	
Marseille	75	
La Chapelle Saint Mesmin	200	200
Rouen	277	
Toulouse	262	
Total	18 570	5 881

Relocations sur les vacances antérieures :

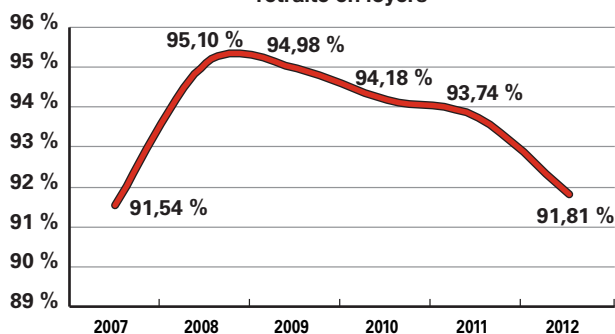
Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
Île de France	
Ardennes	1 935
Boulogne Gallieni	322
Boulogne Solferino	1 130
La Varenne	482
Levallois Perret	277
Neuilly Plaisance	454
Rueil	690
Rungis	1 412
Rosny Sous Bois	2 367
Saint Aubin	170
Villepinte	1 330
Total	10 569

Taux d'occupation

Le taux d'occupation annuel moyen retraité au 31/12/2012, compte tenu de l'immobilisation d'un site, dans la perspective d'un développement futur de bureaux, s'élève à 91,81% en loyer et 91,34% en surface.

Le taux moyen annuel 2012 calculé selon les normes de la profession en vigueur depuis le 01/07/2012, qui ne retraitent pas les locaux immobilisés pour travaux ou restructuration, ressort à 91,17% en loyer et 90,15% en surface.

Evolution du taux d'occupation annuel moyen retraité en loyers



Encaissement des loyers

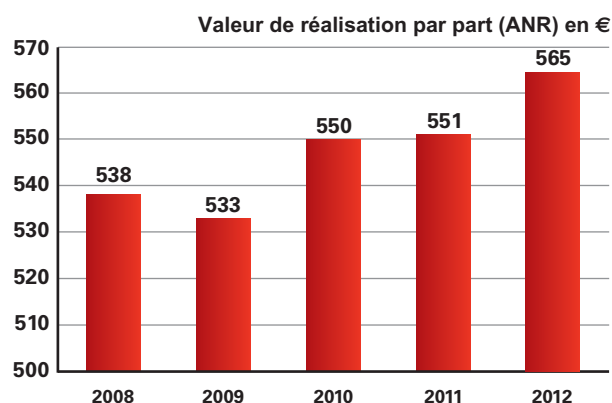
Les loyers et charges facturés en 2012 ont été encaissés à hauteur de 99,2% au 12/03/2013.

Expertise des immeubles

Les expertises 2012 ont été effectuées par Foncier Expertises et BNP-Paribas REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, au 31/12/2012 s'élève à 991 millions d'euros.

La valeur de réalisation par part est de 565 € en 2012 contre 551 € en 2011.



Les augmentations de valeur les plus sensibles concernent les immeubles de

- Paris 19^{ème} - 21/23, rue des Ardennes
- Courbevoie - 2, place des Vosges,
- Ivry - 1, boulevard Hippolyte Marqués,
- Paris 8^{ème} - 29, place de la Madeleine,
- Courbevoie - 47, rue Louis Blanc,
- Nanterre - 215, avenue Georges Clemenceau.

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

- Marseille - 33/35, rue Leca et 11, rue Mazenod,
- Vélizy - 16/18, avenue de l'Europe,
- Vélizy - 32/36, avenue de l'Europe,
- Limonest - 565, rue du Sans Souci,
- Meylan - 14, chemin du Vieux Chêne.

Évolution du patrimoine

Investissements

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris / Ile de France			
Le Balzac 10, Place des Vosges 92400 Courbevoie	Bureaux	15 217	12/06/2012
10, Boulevard Biron 20, Rue Dieumegard 93400 Saint Ouen	Bureaux	19 803	03/07/2012

Arbitrages

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris / Ile de France			
Paris (7 ^{ème}) 72 Rue de Sèvres	Bureaux	165	31/01/2012
Paris (5 ^{ème}) 3 Boulevard Saint Michel	Commerces	461	31/01/2012
Paris (14 ^{ème}) Héron Building 66 Avenue du Maine	Bureaux	219	31/01/2012
Paris (20 ^{ème}) 10/16 Rue de la Justice	Bureaux	163	15/05/2012
Gonesse (95) ZAC PARIS NORD II 94 Rue de la Belle Etoile	Entrepôts	3 108	16/07/2012
Marne la Vallée (77) Z.I. de Torcy Rue des Epinettes	Entrepôts	3 590	17/07/2012
Cergy Pontoise (95) 35 Rue du port Rue des Chauffours	Bureaux	3 846	13/09/2012
Chalon sur Saône (71) 39/45 Rue du 11 Novembre 1918	Commerces	382	14/09/2012
Paris (14 ^{ème}) 14 Place de Catalogne	Commerces	270	13/12/2012

Travaux

Les principales dépenses de grosses réparations et de travaux d'investissement en 2012 ont concerné les immeubles suivants :

Locaux	Nature travaux	Montants (€)
Paris / Ile de France		
Vélizy Villacoublay	Rénovation lourde	4 930 547
Paris Fabert	Rénovation lourde	4 507 151
Levallois Jean Zay	Rénovation lourde	3 548 746
Montigny Héron	Etanchéité des toitures terrasses, travaux de mise en conformité et de modernisation des ascenseurs	2 057 166
Neuilly Plaisance	Etanchéité des toitures, rénovation des parties communes et des sanitaires	884 065
Paris Brochant	Climatisation	462 415
Rungis	Solde création parking et étanchéité toiture	370 241
Boulogne	Climatisation	233 705
Kremlin Bicêtre	Climatisation	226 758
Rosny	Ravalement	223 691
Le Pecq	Rénovation des parties communes et des sanitaires	210 454
Boulogne Rue de Sèvres	Climatisation	174 600
Argenteuil	Garde corps et rénovation des parties communes	172 508
Vincennes	Climatisation	166 909
Paris Faubourg St Martin	Réfection des parties communes	156 318
Montrouge	Climatisation, rénovation de plateaux et ascenseur	156 253
Antony	Remise en état et climatisation	119 319
Régions		
Toulouse	Rénovation des parties communes et climatisation	478 169
Meylan	Climatisation, réfection de l'étanchéité et sécurisation des terrasses	227 876
Rouen Challenger	Sanitaire et mise en conformité des ascenseurs	128 940
Bordeaux	Rénovation locaux	117 500
Allée de Chartres	Remise en état des parties communes et de l'électricité	100 000

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2012

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 général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	38
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	39
Organisation et contrôle	41
Rapport du Conseil de Surveillance	42
Résolutions	43

Etat du patrimoine au 31/12/2012

(en euros)

SCPI	ELYSÉES PIERRE	31/12/2012		31/12/2011	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Placements immobiliers					
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
• Terrains et constructions locatives		871 333 025,68	991 018 609,00	740 665 682,56	852 914 995,00
• 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		-11 147 959,76		-11 156 577,58	
• Autres provisions pour risques et charges					
TOTAL I		860 185 065,92	991 018 609,00	729 509 104,98	852 914 995,00
Autres actifs et passifs d'exploitation					
ACTIFS IMMOBILISÉS					
• Associés capital souscrit non appelé					
• Immobilisations incorporelles					
• Immobilisations corporelles d'exploitation					
• Immobilisations financières		364 968,90	364 968,90	371 710,64	371 710,64
CRÉANCES					
• Locataires et comptes rattachés		4 232 796,26	4 232 796,26	4 712 717,88	4 712 717,88
• Autres créances		9 440 038,94	9 440 038,94	9 179 938,05	9 179 938,05
• Provisions pour dépréciation des créances		-1 766 267,67	-1 766 267,67	-1 795 353,97	-1 795 353,97
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
• Valeurs mobilières de placement***		99 000 000,00	93 926 061,55	34 100 000,00	34 100 000,00
• Fonds de roulement					
• Autres disponibilités		5 150 599,87	5 150 599,87	1 822 631,62	1 822 631,62
DETTES					
• Dettes financières		-12 493 072,42	-12 493 072,42	-36 669 997,16	-36 669 997,16
• Dettes d'exploitation					
• Dettes diverses		-25 262 941,65	-25 262 941,65	-22 734 269,46	-22 734 269,46
TOTAL II		78 666 122,23	73 592 183,78	-11 012 622,40	-11 012 622,40
Comptes de régularisation actif et passif					
• Charges constatées d'avance					
• Charges à répartir sur plusieurs exercices					
• Produits constatés d'avance		-299 249,00	-299 249,00	-151 981,70	-151 981,70
TOTAL III		-299 249,00	-299 249,00	-151 981,70	-151 981,70
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES					
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		938 551 939,15	1 064 311 543,78	718 344 500,88	841 750 390,90
Nombre de parts**		1 882 193	1 882 193	1 527 079	1 527 079
Valeur unitaire par part		498,65	565,46	470,40	551,22

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

** Nombre de parts total souscrites

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

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

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat N - 1 31/12/2011	Autres mouvements	Situation au 31/12/2012
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	465 759 095,00	0,00	108 309 770,00	574 068 865,00
Capital souscrit	465 759 095,00		108 309 770,00	574 068 865,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission	213 245 890,26	0,00	101 579 894,01	314 825 784,27
Primes d'émission	249 449 844,69		108 664 884,00	358 114 728,69
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-36 203 954,43		-7 084 989,99	-43 288 944,42
Primes de fusion	25 535 603,83		-7 500,00	25 528 103,83
Ecarts d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00		0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00		0,00	0,00
Plus values réalisées sur cessions	5 830 123,90		9 064 006,20	14 894 130,10
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	7 948 466,51	25 321,38	0,00	7 973 787,89
Distribution de report à nouveau	0,00			0,00
Résultat de l'exercice	25 321,38	-25 321,38	1 261 268,06	1 261 268,06
Résultat de l'exercice	42 168 907,88			51 539 597,46
Acomptes sur distribution	-42 143 586,50			-50 278 329,40
TOTAL GENERAL	718 344 500,88		220 207 438,27	938 551 939,15

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

Compte de Résultat

(en euros)

	31/12/2012	31/12/2011
Charges (hors taxes)		
Charges immobilières	29 049 395,46	22 633 520,54
• Charges ayant leur contrepartie en produits	20 603 124,04	16 804 033,80
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	641 729,04	411 083,07
• Grosses réparations	4 208 617,82	3 301 009,97
• Autres charges immobilières	3 595 924,56	2 117 393,70
Charges d'exploitation de la société	13 648 787,44	11 582 361,12
• Diverses charges d'exploitation	8 493 400,78	6 766 057,19
• Dotation aux amortissements d'exploitation	55 403,96	35 006,56
• Dotation aux provisions d'exploitation	4 669 055,95	4 385 802,56
- Provisions pour créances douteuses	469 055,95	1 185 802,56
- Provisions pour grosses réparations	4 200 000,00	3 200 000,00
• Autres charges	430 926,75	395 494,81
Charges financières	399 223,32	64 003,33
• Charges financières diverses	399 223,32	64 003,33
• Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Total charges	43 097 406,22	34 279 884,99
Solde créditeur = bénéfice	51 539 597,46	42 168 907,88
TOTAL GENERAL	94 637 003,68	76 448 792,87
Produits (hors taxes)		
Produits de l'activité immobilière	88 954 510,36	71 357 214,72
• Produits de l'activité immobilière	88 954 510,36	71 357 214,72
- Loyers	68 351 386,32	54 553 180,92
- Charges facturées	20 603 124,04	16 804 033,80
• Produits Annexes	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	5 383 463,96	4 354 700,34
• Reprises d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
• Reprises de provisions d'exploitation	4 706 760,07	4 294 777,02
- Provisions pour créances douteuses	498 142,25	995 767,05
- Provisions pour grosses réparations	4 208 617,82	3 299 009,97
• Transfert de charges d'exploitation	209 333,39	0,00
• Autres produits	467 370,50	59 923,32
Produits financiers	299 029,36	736 877,81
• Produits financiers	299 029,36	736 877,81
• Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	94 637 003,68	76 448 792,87
Solde débiteur = perte		
TOTAL GENERAL	94 637 003,68	76 448 792,87

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	821 069 103,83	915 871 947,00	685 584 076,90	770 065 000,00
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	22 292 193,93	29 140 000,00	22 970 657,86	29 980 000,00
Commerces	16 867 058,61	31 550 000,00	18 919 256,31	35 825 000,00
Entrepôts	4 254 626,85	6 490 000,00	6 341 649,03	8 555 000,00
Hôtels	6 850 042,46	7 966 662,00	6 850 042,46	8 489 995,00
TOTAL	871 333 025,68	991 018 609,00	740 665 682,56	852 914 995,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	871 333 025,68	991 018 609,00	740 665 682,56	852 914 995,00

Bilan au 31 décembre 2012

(en euros)

Établi selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général

Actif

	Valeur brute	Situation au 31/12/2012 Corrections de valeurs	Valeur nette	31/12/2011 Valeur nette
Actif immobilisé				
• Associés Capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	42 789 134,64	42 789 134,64	0,00	0,00
• Frais d'établissement	42 789 134,64	42 789 134,64	0,00	0,00
• Frais de fusion	0,00		0,00	0,00
Immobilisations locatives et autres immobilisations	871 806 542,20	473 516,52	871 333 025,68	740 665 682,56
• Terrains et constructions locatives	859 210 334,99	473 516,52	858 736 818,47	737 908 284,16
• Immobilisations en cours	0,00		0,00	0,00
• Travaux	10 867 439,00		10 867 439,00	1 028 630,19
• Autres immobilisations corporelles	1 728 768,21		1 728 768,21	1 728 768,21
Immobilisations financières	364 968,90		364 968,90	371 710,64
TOTAL I	914 960 645,74	43 262 651,16	871 697 994,58	741 037 393,20
Actif circulant				
Créances	13 672 835,20	1 766 267,67	11 906 567,53	12 097 301,96
• Locataires et comptes rattachés	4 232 796,26	1 766 267,67	2 466 528,59	2 917 363,91
• Créances fiscales et sociales	3 326 871,17		3 326 871,17	2 971 218,64
• Associés impôts retenue sur cessions	141 461,58		141 461,58	4 465,78
• Créances à recevoir augmentation capital	2 142 850,00		2 142 850,00	3 264 001,00
• Autres créances	3 828 856,19		3 828 856,19	2 940 252,63
Valeurs mobilières de placement	99 000 000,00		99 000 000,00	34 100 000,00
Disponibilités	5 150 599,87		5 150 599,87	1 822 631,62
• Fonds de remboursement				
• Autres disponibilités	5 150 599,87		5 150 599,87	1 822 631,62
TOTAL II	117 823 435,07	1 766 267,67	116 057 167,40	48 019 933,58
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	1 032 784 080,81	45 028 918,83	987 755 161,98	789 057 326,78

Passif

	31/12/2012	31/12/2011
	Valeur nette	Valeur nette
Capitaux propres		
• Capital	574 068 865,00	465 759 095,00
• Prime d'émission nette	314 825 784,27	213 245 890,26
- prime d'émission	358 114 728,69	249 449 844,69
- (-) prélèvement sur prime d'émission	-43 288 944,42	-36 203 954,43
• Prime de fusion	25 528 103,83	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	14 894 130,10	5 830 123,90
• Report à nouveau	7 973 787,89	7 948 466,51
- Distribution report à nouveau		
• Résultat de l'exercice :	51 539 597,46	42 168 907,88
- (-) Acomptes de l'exercice	-50 278 329,40	-42 143 586,50
TOTAL I	938 551 939,15	718 344 500,88
Provisions pour risques et charges		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices	11 147 959,76	11 156 577,58
- Provisions pour grosses réparations	11 147 959,76	11 156 577,58
• Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL II	11 147 959,76	11 156 577,58
Dettes		
	37 756 014,07	59 404 266,62
• Dettes financières	12 493 072,42	36 669 997,16
- Dépôts de garantie	12 493 072,42	11 669 997,16
- Emprunts	0,00	25 000 000,00
• Dettes d'exploitation	0,00	0,00
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	25 262 941,65	22 734 269,46
- Dettes fiscales et sociales	1 089 648,78	2 429 735,28
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
- Dettes envers les associés	13 856 171,64	11 316 053,65
- Autres dettes diverses	10 317 121,23	8 988 480,53
Comptes de régularisation	299 249,00	151 981,70
• Produits constatés d'avance	299 249,00	151 981,70
TOTAL III	38 055 263,07	59 556 248,32
TOTAL GENERAL I + II+ III	987 755 161,98	789 057 326,78

Annexes

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Information sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui sont intervenus en novembre 2012 afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2012. 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 2012.

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

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

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

La Société de Gestion perçoit une commission qui a été ramenée de 9 % à 8,5 % HT sur les produits locatifs, constitués par les loyers et les charges refacturées aux locataires, et les produits financiers, encaissés.

Cette commission a fait l'objet d'une résolution soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 septembre 2000 qui a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2000.

Faits marquants de l'exercice 2012

L'année 2012 a été pour ELYSEES PIERRE une année exceptionnelle en terme de collecte nette : 217,00 M€, comparée à 113,30 M€ en 2011. ELYSEES PIERRE a acquis 2 ensembles immobiliers pour un montant de 128,10 M€ hors droits : l'un situé à Courbevoie, l'autre situé à Saint Ouen, composé de 2 immeubles. En 2011, 6 immeubles avaient été acquis pour un montant total de 216,50 M€ hors droits sur Paris et région parisienne.

32 % des parts souscrites sur l'année 2012 l'ont été par des anciens associés de la SCPI.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012 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 2012 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 2012, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 4.200.000 € contre 3.200.000 € en 2011. Elle a été utilisée pour 4.208.617,82 €. A la clôture de l'exercice, elle s'élève à 11.147.959,76 €, 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, à l'exception de la trésorerie qui a été diminuée du montant des droits d'acquisitions des futurs immeubles financés avec les fonds issus de la collecte de fin d'exercice. Cette non valeur est estimée à 5.073.938,45 €.

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 938.551.939,15 € au 31 décembre 2012 contre 718.344.500,88 € au 31 décembre 2011.

La valeur de réalisation s'établit à 1.064.311.543,78 € au 31 décembre 2012 contre 841.750.390,90 € au 31 décembre 2011.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 871.333.025,68 € au 31.12.2012 contre 740.665.682,56 € au 31.12.2011. Cette augmentation de 130,67 M€ – soit 17,6 % - résulte des mouvements suivants :

Variation des actifs immobiliers (M€)	31/12/2012
• les acquisitions de l'exercice (HD)	+ 128,1 M€
• les travaux d'investissement	+ 16,9 M€
• les cessions de l'exercice (VNC)	- 14,3 M€
• la dotation aux amortissements (bail à construction)	- 0,06 M€
	130,7 M€

La provision pour grosses réparations est de 11.147.959,76 € au 31 décembre 2012.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 991.018.609,00 € contre 852.914.995 € au 31.12.2011. La valeur estimée du patrimoine par part est de 565,46 € au 31/12/2012, en progression de 2,58 % par rapport au 31/12/2011.

1.2 Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation en valeur comptable est de 78.666.122,23 € comparé à -11.012.622,40 € au 31 décembre 2011.

La principale variation porte sur la trésorerie, excédentaire de 104,10 M€ à fin décembre 2012 alors qu'au 31 décembre 2011 la trésorerie nette était de 10,90 M€ (après emprunt). La trésorerie disponible fin 2012 correspond en grande partie à la collecte du 4^{ème} trimestre 2012.

Afin de ne pas constater de sur valeur dans la valeur estimée du patrimoine au 31/12/2012, la trésorerie correspondant à la collecte à investir a été diminuée du montant des droits d'enregistrement des immeubles à acquérir, estimés sur la base d'un taux de 6,20 %.

1.2.1 Les autres actifs immobilisés (hors placements immobiliers)

Les autres actifs immobilisés sont composés exclusivement des immobilisations financières pour un montant de 364.968,90 € contre 371.710,64 € au 31 décembre 2011 - représentant les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

1.2.2. Les créances

Malgré la croissance de la taille de la SCPI qui se traduit par une facturation des locataires en hausse de 24,7 % par rapport au 31/12/2011, les créances locataires restent maîtrisées. En effet, le poste "locataires et comptes rattachés", qui représente les loyers et charges facturés et non encore encaissés en fin d'exercice, est de 4.232.796,26 €, contre 4.712.717,88 € au 31 décembre 2011.

Le total des provisions pour créances douteuses reste stable par rapport au 31 décembre 2011 : 1.766.267,67 € HT au 31 décembre 2012 comparé à 1.795.353 € HT au 31 décembre 2011. Nous rappelons que la SCPI applique les règles de provisionnement suivantes : les créances impayées de plus de trois mois sont provisionnées au minimum à 25 %, à 50 % pour les créances supérieures à 6 mois, à 75 % pour celles supérieures à 9 mois et à 100 % pour celles de plus d'un an.

En application de cette règle, la dotation de l'exercice aux provisions pour créances douteuses – 469.055,95 € - est légèrement inférieure aux reprises de provisions, ce qui traduit une situation financière globalement saine de nos locataires.

Le taux d'encaissement des loyers et charges facturées en 2012 est de 99,2 % au 12 mars 2013.

Le coût économique de la gestion locative sur l'exercice est de 47 K€.

Les autres créances, relativement stables par rapport au 31/12/2011, s'élevaient à 9.440.038,94 € et concernent :

Autres créances (en euros)	31/12/2012	31/12/2011
• Les créances fiscales (TVA à récupérer)	3 326 871,17	2 971 218,64
• Les indemnités à recevoir des assureurs	20 892,39	0,00
• Les charges à facturer aux locataires	3 538 098,66	2 763 493,49
• Les débiteurs divers	264 065,14	176 759,14
• Les prélèvements d'impôts sur plus-values de cession *	141 461,58	4 465,78
• Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	2 142 850,00	3 264 001,00
• Acomptes sur frais de notaires pour cessions d'immeubles	5 800,00	0,00
TOTAL	9 440 038,94	9 179 938,05

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

1.2.3 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Elles sont constituées de certificats de dépôt négociables et de comptes à terme de courte durée pour 99.000.000 € au 31 décembre 2012 contre 34.100.000 € au 31 décembre 2011, et de la trésorerie disponible pour 5.150.599,87 €, contre 1.822.631,62 €, l'exercice précédent.

La trésorerie à investir a fait l'objet d'un retraitement à la baisse dans la colonne valeur estimée afin de prendre en compte l'impact des droits d'enregistrement des immeubles à acquérir, estimés à 6,20 %. La déduction opérée à ce titre est de 5.073.938,45 €.

1.2.4 Les dettes

Les dettes financières, d'un montant de 12.493.072,42 € au 31 décembre 2012 ne comprennent que les dépôts de garantie des locataires, en hausse de 0,8 M€ par rapport au 31/12/2011.

Au 31 décembre 2011, ELYSEES PIERRE avait à son passif un emprunt de 25 M€ afin de faire face à un besoin de trésorerie ponctuel, souscrit mi-décembre, ce qui explique le montant des dettes financières au 31/12/2011 de 36.669.997,16 €.

Les dettes diverses, en augmentation de 2,5 M€, sont de 25.262.941,65 € comparées à celles du 31 décembre 2011 d'un montant de 22.734.269,46 €. Elles ne sont composées que de dettes à court terme.

Cette augmentation provient principalement :

- d'un accroissement de 2,5 M€ du 4^{ème} acompte sur dividende, de 2,5 M€ des factures fournisseurs à recevoir (représentant principalement des règlements de travaux de remises en état des locaux suite à des départs de locataires dans les immeubles de Vélizy et

Levallois, ainsi que le solde à régler sur les travaux de l'immeuble situé rue Fabert) et d'une augmentation de 0,5 M€ des commissions de souscriptions perçues pour le compte de la société de gestion et restant à reverser à la clôture de l'exercice

- compensé par une diminution de 1,3 M€ des dettes fiscales et de 1,9 M€ des avances sur loyers 2013 reçues des locataires.

DETTES DIVERSES (en euros)	31/12/2012	31/12/2011
Dettes fiscales et sociales	1 089 648,78	2 429 735,28
Dettes vis-à-vis des associés (coupon T4 2012 et fonds en déshérence)	13 856 171,64	11 316 053,65
Charges à payer et créiteurs divers	8 268 108,62	4 877 597,75
Soldes des honoraires de la Société de Gestion	0,00	50 584,82
Soldes des honoraires des CAC	43 825,83	55 578,12
Jetons de présence	14 400,00	14 400,00
Factures fournisseurs à recevoir	6 458 867,46	4 056 959,22
Dégrèvements d'impôts et redditions de charges	519 182,91	295 896,83
Commissions de souscription sur le marché primaire	836 408,70	287 143,10
Fournisseurs - retenue de garantie	395 423,72	117 035,66
Chèques non encaissés	0,00	0,00
Indemnités d'assurances	182,00	181 168,57
Avances reçues des locataires	2 048 830,61	3 929 714,21
TOTAL	25 262 941,65	22 734 269,46

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

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 220.207.438,27 € passant de 718.344.500,88 € au 31 décembre 2011 à 938.551.939,15 € au 31 décembre 2012. Cette variation est due :

- à la collecte de capitaux pour un total de 216.974.654 € : 108.309.770 € au titre du capital et 108.664.884 € au titre de la prime d'émission, sur laquelle ont été déduits les frais d'acquisition des 2 ensembles immobiliers acquis en 2012 pour 7.084.989,99 €,
- à la cession des 9 immeubles au cours de l'exercice qui dégage une plus value nette de 9.678.799,05 €,
- à la distribution d'une partie de la plus value pour un montant de 614.792,85 €

- et au résultat non distribué de l'exercice 2012 pour 1.261.268,06 €.

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 2012 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2012, la valeur comptable par part constatée est de 498,65 € pour 1.882.193 parts en circulation, comparée à 470,40 € par part au 31 décembre 2011 pour 1.527.079 parts.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 3.241.117 € à la clôture de l'exercice.

Engagement de refinancement reçu : 100 M€.

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

3.2. Engagements donnés

La SCPI n'a aucun engagement en cours au 31 décembre 2012.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 94.637.003,68 € et les charges à 43.097.406,22 €.

Le résultat de l'exercice est de 51.539.597,46 € comparé à 42.168.907,88 € au 31 décembre 2011.

4.1. Analyse des produits

Les loyers progressent de 25,3 % par rapport à l'an dernier : 68.351.386,32 € contre 54.553.180,92 €. Cette progression s'explique principalement par l'effet année pleine des acquisitions 2011 – 11 M€ - et par les acquisitions de l'année 2012 – 5,4 M€.

Les autres produits d'exploitation sont de 5.383.463,96 € au 31 décembre 2012 comparés à 4.354.700,34 € au 31 décembre 2011. Ils sont composés :

- des reprises de provisions pour grosses réparations de 4.208.617,82 € qui correspondent aux coûts des travaux de grosses réparations effectués sur l'exercice,

- des reprises de provisions pour créances douteuses de 498.142,25 €

- des transferts de charges pour 209.333,39 € correspondant aux indemnités d'assurances reçues, principalement, sur l'immeuble situé à Croissy-Beaubourg et qui ont leur contrepartie en charges immobilières pour les travaux de remise en état.

- et d'autres produits de gestion courante sur exercices antérieurs de 467.370,50 €, correspondant à des reprises de provision pour travaux suite à la relocation des locaux en l'état.

4.2. Analyse des charges

Les charges immobilières s'élèvent à 29.049.395,46 € pour l'exercice 2012. 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)	31/12/2012	31/12/2011
• Charges refacturables	20 603 124,04	16 804 033,80
• Charges non récupérables	4 850 346,86	3 712 093,04
Entretien du patrimoine locatif	641 729,04	411 083,07
Grosses réparations	4 208 617,82	3 301 009,97
• Autres charges immobilières	3 595 924,56	2 117 393,70
Charges de copropriété	2 139 441,56	1 235 663,60
Impôts locaux *	1 166 366,76	827 860,67
Assurances	80 782,85	53 869,43
Travaux couverts par des indemnités d'assurances	209 333,39	
TOTAL	29 049 395,46	22 633 520,54

* la contribution sur la valeur ajoutée qui était de 162 K€ pour l'exercice 2011 a été classée en charges d'exploitation au 31/12/2012

Les charges d'exploitation de la société sont de 13.648.787,44 € au 31 décembre 2012 comparées à 11.582.361,12 € en fin d'exercice précédent. L'augmentation de ces charges s'explique principalement par l'augmentation d'un million d'euros de la provision pour grosses réparations et par celle de la commission de gestion qui varie proportionnellement au montant encaissé des loyers et charges refacturées.

Les charges d'exploitation comprennent :

- Les diverses charges d'exploitation d'un montant total de 8.493.400,78 € détaillées dans le tableau ci-dessous.

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)	31/12/2012	31/12/2011
Rémunération de la Sté de Gestion	7 411 331,00	6 135 148,00
Honoraires de commercialisation	228 541,05	169 906,87
Honoraires d'expertises et techniques des immeubles	438 431,43	135 389,34
Honoraires des commissaires aux comptes	63 000,00	61 500,00
Honoraires de conseils et d'avocats	232 570,51	232 056,56
Frais de communication sur immeubles	59 983,60	0,00
Jetons de présence	14 400,00	14 400,00
Autres (TVA non récupérable, frais de déplacement...)	45 143,19	17 656,42
TOTAL	8 493 400,78	6 766 057,19

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

- De l'augmentation significative de 303 K€ du poste « honoraires d'expertises et techniques des immeubles » qui concerne principalement les immeubles de Courbevoie et de Rungis :
 - 218 K€ au titre des études techniques et esquisses de plans menées sur le site de Courbevoie dans la perspective de la modification du PLU et de la construction future d'un ensemble immobilier de bureaux,
 - 52 K€ pour l'immeuble de Rungis, notamment pour des coûts d'expertises et de géomètre pour la mise en copropriété de l'immeuble afin de faciliter une possible vente future.
- Des frais de communication sur immeubles engagés en 2012 pour un montant de 60 K€, qui correspondent, notamment aux plaquettes commerciales et aux sites internet dédiés afin de favoriser la commercialisation des immeubles tels que celui de la rue Fabert (Paris 7^{ème}) ou de Levallois Jean Zay.
- La dotation aux amortissements pour l'exercice : 55.403,96 €
- La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève pour l'exercice à 469.055,95 € et les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 75.372 €. En contrepartie, les reprises de provisions s'élèvent à 498.142,25 €. Le coût du risque net sur les créances locatives s'établit ainsi à 46.646 € ce qui représente 0,05 % des loyers et charges facturées au

cours de l'exercice. Les provisions sont déterminées locataire par locataire après examen par le comité des impayés. Le taux de provision – de 25 % à 100 % – est déterminé en fonction de l'ancienneté et du risque de chaque créance.

- La dotation aux provisions pour grosses réparations s'élève à 4.200.000 € contre 3.200.000 € 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 2012, d'un montant de 430.926,75 €, correspondent à hauteur de 76 K€ aux pertes sur créances douteuses couvertes ou non par des provisions, au montant de la contribution sur la valeur ajoutée pour 302 K€ et à la taxe additionnelle pour 28 K€. La charge d'impôt de 162.432,06 € relative à la contribution sur la valeur ajoutée de l'exercice 2011 avait été classée dans le poste « Autres charges immobilières ».

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



4.3. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2012.

5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 991.018.609 €.

6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 938.551.939,15 €, soit 498,65 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 1.064.311.543,78 €, soit 565,46 € par part.
- Et la valeur de reconstitution ressort à 1.197.611.380,35 €, soit 636,29 € 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 51.539.597,46 € a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2012	51.539.597,46 €
+ Report à nouveau (après distribution du dernier acompte 2011 en janvier 2012)	7.973.787,89 €
Bénéfice distribuable	59.513.385,35 €
Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2012, janvier 2013)	50.278.329,40 €
Report à nouveau au 31/12/2012 (après distribution du dernier acompte)	9.235.055,95 €

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

- de revenus fonciers avant impôt de 32,95 €
- et de plus values de cessions d'immeubles après impôt de 0,05 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France)

Le revenu unitaire attribué aux parts de pleine jouissance était de 33 € en 2011, 2010, 2009 et en 2008, et de 32,40 € en 2007.

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 2013.

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2010	Hôtellerie	Habitation	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%	12,08%
Etranger							0,00%
TOTAL	1,34%	0,00%	1,39%	86,77%	5,73%	4,77%	100,00%

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

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

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)
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
2012	574 068 865	108 309 770	1 882 193	11 089	10 736 242	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)
2008	20 163	2,02	Entre un et trois 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⁾
2012	27 930	1,48	Un mois	158 ⁽³⁾	3 124,63 ⁽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

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	494,00 €	455,00 €	510,00 €	549,00 €	611,00 €
Dividende versé au titre de l'année	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €
Rentabilité de la part (1)	6,06 %	6,18 %	5,73 %	5,16 %	5,40 %
Report à nouveau cumulé par part (2)	4,30 €	5,76 €	5,93 €	5,22 €	4,24 €

(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

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

18, rue Grange Dame Rose - Vélizy (78)



V - Évolution par part des résultats financiers

Année	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus
REVENUS										
• Recettes locatives brutes	52,56	92,95	54,32	94,55	54,76	94,83	54,27	93,26	58,39	94,04
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,13	3,76	0,68	1,19	0,36	0,62	0,57	0,97	0,20	0,32
• Produits divers	1,86	3,29	2,45	4,26	2,63	4,55	3,36	5,77	3,50	5,64
TOTAL	56,54	100,00	57,46	100,00	57,75	100,00	58,19	100,00	62,09	100,00
CHARGES										
• Commission de gestion	5,55	9,82	5,48	9,53	5,04	8,73	5,16	8,86	5,58	8,99
• Charges locatives non récupérées et divers	4,05	7,17	3,96	6,89	4,03	6,97	4,80	8,25	6,03	9,71
• Charges locatives récupérables	9,96	17,62	9,51	16,56	10,96	18,98	12,79	21,97	13,57	21,86
Sous-total charges externes	19,57	34,61	18,94	32,97	20,02	34,67	22,74	39,08	25,19	40,56
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	2,82	4,99	2,50	4,35	2,51	4,34	2,43	4,18	2,72	4,38
- autres	0,59	1,05	1,17	2,04	0,60	1,03	0,92	1,59	0,38	0,61
Sous-total charges internes	3,42	6,04	3,67	6,40	3,10	5,37	3,36	5,77	3,10	4,99
TOTAL	22,99	40,65	22,62	39,37	23,13	40,05	26,10	44,85	28,28	45,55
RESULTAT COURANT	33,55	59,35	34,84	60,63	34,62	59,95	32,10	55,15	33,81	54,45
• Revenus distribués avant prélèvement libératoire	33,00		33,00		33,00		33,00		33,00 ⁽²⁾	
• Revenus distribués après prélèvement libératoire (1)	32,39		32,82		32,89		32,84		33,00 ⁽²⁾	

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

(2) dont 0,05 € de plus-value nette après impôt (soit 0,35 € de plus-value brute diminuée de l'impôt sur plusvalue de cessions d'immeubles de 0,30 € pour les porteurs de parts personnes physiques résidents en France).

VI - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2011	2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés bruts	574 946 320	244 704 639	819 650 959
- commissions de souscription	-31 289 612	-10 736 242	-42 025 854
- Retrait	-7 685 158	-16 993 743	-24 678 901
Fonds collectés net	535 971 550	216 974 654	752 946 204
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	38 500 037	23 941 000	62 441 037
- achats d'immeubles	-535 352 177	-128 051 947	-663 404 124
- frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission	-32 289 761	-7 084 990	-39 374 751
- travaux d'investissements	-29 149 085	-16 891 531	-46 040 616*
- distribution plus value	-7 608 021	-614 793	-8 222 814
Sommes restant à investir	-29 927 457	88 272 393	58 344 936

* dont 10 867 439 € de travaux en cours au 31/12/2012

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, déterminée par les experts indépendants, ont consisté à 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.P.I. étant soumises à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables de présentation.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 4 avril 2013

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 2012

Aux Associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, les informations prévues à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

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

Nature et objet

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

Modalités

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

La rémunération versée à la société de gestion HSBC REIM (France) à ce titre s'est élevée à € 7.411.331 hors taxes.

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

- € 10.765.754 hors taxes au titre des commissions de souscription,
- € 3.124,63 hors taxes au titre de sa rémunération sur les cessions de parts (y compris les cessions de gré à gré),
- € 33.000 au titre des frais de traitement des successions et donations, conformément aux dispositions adoptées par les assemblées générales des 13 juin 2007 et 19 juin 2008 (quatrième résolution).

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 4 avril 2013

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 trois 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 aux Vice-Présidents du Conseil de Surveillance. Après validation, ce procès-verbal est adressé à tous les membres du Conseil avec la convocation au prochain Conseil à l'ordre du jour duquel figure son approbation. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.

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

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

Votre Conseil de Surveillance est composé de 15 membres. La représentativité des porteurs de parts est assurée par l'indépendance de ses membres qui n'ont aucun lien avec le groupe d'appartenance de la Société de Gestion. Des appels à candidatures sont faits chaque année par l'intermédiaire du bulletin trimestriel d'information lorsque des mandats de membre arrivent à échéance. Chaque candidat 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*)



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.

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

J'ai le plaisir de vous informer que le Conseil de Surveillance a exercé deux missions de contrôle sur l'année 2012, et une mission portant sur un projet de modification des Statuts de la SCPI Elysées Pierre.

La Commission pilotée par le Vice-Président Christian Gazet du Chatelier a eu pour mission de procéder à un contrôle des surfaces vacantes de plus de 500 m² depuis plus d'un an. Pour ce faire, la Commission a étudié les trois sites ci-dessous représentant 52 % de la valeur locative des locaux vacants, et a conclu dans son rapport, que les immeubles précités sont très bien entretenus, bien desservis par les moyens de transports (bus, métros, tramways), et que la commercialisation animée par la Société de Gestion est, parfaite, méthodique, avec des visites régulières du site, et une étude attentive de la concurrence.

- Paris 7^{ème} – rue Fabert : 1532 m².
- Levallois Perret – place Jean Zay : 2 494 m².
- Vélizy – avenue Morane Saulnier : 6 114 m².

La seconde mission pilotée par M. Jean-Bernard Jullien a eu pour but de suivre l'évolution des loyers de la SCPI Elysées Pierre sur une période de 4 ans, et plus particulièrement lors du renouvellement des baux.

Le rapporteur a mis en évidence dans son étude que, les baux arrivés à échéance sur la période auditée et les renégociations qui s'en sont suivies, n'ont pas eu d'impact défavorable sur le niveau des loyers perçus par notre SCPI. Il a conclu son rapport de mission, en disant que dans le contexte général du marché, marqué par une stagnation des loyers et une baisse tendancielle des rendements locatifs des immeubles, la SCPI Elysées Pierre du fait de la gestion active de son patrimoine par l'équipe managériale de HSBC REIM, a su non seulement maintenir le niveau de ses recettes, mais même augmenter les loyers grâce à de plus grandes superficies mieux situées.

Une troisième mission animée par M. Henri Klinger, et approuvée par le Conseil de Surveillance du 3 avril 2013, a été menée pour proposer à l'Assemblée Générale de voter :

- que l'âge limite pour être candidat au Conseil de Surveillance devra être inférieur à 72 ans à la date de l'Assemblée,

- que l'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance sera limité à six années successives,
- que les candidats au Conseil de Surveillance auront l'obligation de fournir la liste des mandats qu'ils détiennent à titre personnel ou en qualité de représentant d'une personne morale,
- que les candidats au Conseil de Surveillance devront posséder au minimum 100 parts de la SCPI pour pouvoir faire acte de candidature.

Ces différentes propositions sont soumises au vote de l'Assemblée Générale dans les résolutions.

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 3 avril 2013, et qu'aucune observation n'a été formulée à son sujet.

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

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

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

En ce qui concerne le Conseil de Surveillance, sur les cinq Membres dont les mandats arrivent à échéance quatre en ont sollicité le renouvellement. Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion a fait appel à candidatures dans le bulletin trimestriel d'information adressé aux Associés et 11 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 Mixte Ordinaire et Extraordinaire.

Le Président

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 12 juin 2013

Résolutions à caractère ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, les approuve ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION

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

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 50 278 329,40 € le montant du bénéfice à répartir aux associés au titre de l'exercice 2012 et décide de reporter à nouveau la somme de 9 235 055,95 €.

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 s'établit à 33 € composé :

- de revenus fonciers avant impôt de 32,95 €,
- et de plus values de cessions d'immeubles après impôt de 0,05 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France)

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

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-76 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).

SIXIEME RESOLUTION

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 2012.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2012 à 938 551 939,15 €, soit à 498,65 € par part.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2012 à 1 064 311 543,78 €, soit à 565,46 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 décembre 2012 à 1 197 611 380,35 €, soit à 636,29 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

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

- Monsieur Michel CATTIN,
- La SCI DIONYSOS,
- Monsieur Christian GAZET du CHATELIER,
- Monsieur Bernard LAPIERRE,
- Monsieur Joseph LE LANNIC,

arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée et 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 2016 statuera sur les comptes de l'exercice 2015, les cinq candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix :

ONZIEME RESOLUTION

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.

DOUZIEME RESOLUTION

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

Résolutions à caractère extraordinaire

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide que la Société de Gestion peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la

limite d'un montant maximum de DEUX CENTS MILLIONS D'EUROS (200 000 000 €).

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée décide de modifier l'article 15 des statuts ainsi qu'il suit :

Article 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la Société de Gestion peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum de DEUX CENTS MILLIONS D'EUROS (200 000 000 €).

La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide que les candidats au Conseil de Surveillance devront fournir la liste de tous les mandats sociaux qu'ils exercent tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale.

L'Assemblée décide en conséquence de modifier l'article 18 des statuts – CONSEIL DE SURVEILLANCE en son paragraphe 1 – NOMINATION.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide que les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cent (100) parts de la SCPI pour pouvoir faire acte de candidature.

L'Assemblée décide en conséquence de modifier l'article 18 des statuts – CONSEIL DE SURVEILLANCE en son paragraphe 1 – NOMINATION.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide que nul ne peut être élu Membre du Conseil de Surveillance s'il a atteint l'âge limite de 72 ans à la date de l'Assemblée et que cette condition sera également applicable au Représentant de toute personne morale candidate.

L'Assemblée décide en conséquence de modifier l'article 18 des statuts – CONSEIL DE SURVEILLANCE en son paragraphe 1 – NOMINATION qui sous réserve de l'adoption des 14^{ème} et 15^{ème} résolutions et de la présente résolution serait désormais rédigé comme suit :

Article 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Ancienne rédaction

1 – NOMINATION

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

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

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée et les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Toutefois, afin que le renouvellement du Conseil de Surveillance soit aussi régulier que possible et complet dans chaque période de trois ans, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l'Assemblée annuelle suivant le nombre des membres en fonction.

Pour les premières applications de cette disposition, il sera établi au sein du premier Conseil, un ordre de sortie par voie de tirage au sort.

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

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

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

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

Nouvelle rédaction

1 – NOMINATION

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

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures. Les candidatures sont portées à la connaissance des Associés à l'occasion de la convocation de l'Assemblée Générale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide que l'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance est désormais limité à six années successives.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée décide de modifier l'article 18 des statuts – **CONSEIL DE SURVEILLANCE** - en son paragraphe 2 – **ORGANISATION - REUNION ET DELIBERATIONS :**

Article 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Ancienne rédaction

2 – ORGANISATION – REUNION ET DELIBERATIONS

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de son mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs Vice-Présidents. En cas d'absence du Président et du ou des Vice-Présidents, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le Conseil de Surveillance peut être convoqué par courrier postal ou par courrier électronique avec accusé de réception. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner mandat à un de leurs collègues par simple lettre, télécopie, courrier électronique pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir que pour une seule séance.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par un représentant de la Société de Gestion.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également exceptionnellement être consultés par écrit à l'initiative de leur Président ou de la Société de Gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du conseil par lettre recommandée avec avis de réception, le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles. Les membres du Conseil de Surveillance doivent, dans un délai de 15 jours à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou à la Société de Gestion.

Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la majorité des membres du Conseil de Surveillance.

Le texte des questions soumises au vote et les résultats du vote seront transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

Nouvelle rédaction

2 – ORGANISATION – REUNION ET DELIBERATIONS

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de son mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs Vice-Présidents. L'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance est limité à six années successives.

En cas d'absence du Président et du ou des Vice-Présidents, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le Conseil de Surveillance peut être convoqué par courrier postal ou par courrier électronique avec accusé de réception. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner mandat à un de leurs collègues par simple lettre, télécopie, courrier électronique pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir que pour une seule séance.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par un représentant de la Société de Gestion.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également exceptionnellement être consultés par écrit à l'initiative de leur Président ou de la Société de Gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du conseil par lettre recommandée avec avis de réception, le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles. Les membres du Conseil de Surveillance doivent, dans un délai de 15 jours à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou à la Société de Gestion. Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la majorité des membres du Conseil de Surveillance.

Le texte des questions soumises au vote et les résultats du vote seront transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide de mettre à jour **l'Article 5** des statuts **DUREE** :

Article 5 – DUREE

Ancienne rédaction

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf ans. Cette durée pourra être prorogée ou la Société dissoute par anticipation à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Nouvelle rédaction

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf ans, soit jusqu'au 21 mars 2085. Cette durée pourra être prorogée ou la Société dissoute par anticipation à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

DIX- NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide de mettre à jour **l'Article 6** des statuts **CAPITAL SOCIAL – APPORTS – VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL- RETRAITS DES ASSOCIES**, comme suit :

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

Ancienne rédaction

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

1 - Capital social

• Capital social effectif

A la date de transformation de la SCPI en SCPI à capital variable, le capital social est fixé à QUATRE CENT SEIZE MILLIONS SIX CENT TRENTE MILLE euros (416 630 000 €).

Il est divisé en 1 366 000 parts de TROIS CENT CINQ euros (305 €) nominal chacune et entièrement libérées.

• Capital social minimum

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

• Capital social maximum

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

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

2 - Apports

Le capital a été souscrit en numéraire à hauteur de 54 424 299,15 € par émission de 119 000 parts sociales de 457,35 € dont le nominal a été réduit à 304,90 € par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI Elysées Pierre 3 en date du 31 janvier 2000.

Il résulte de l'Assemblée Générale Extraordinaire d'Elysées Pierre 3 en date du 31 janvier 2000 d'une part, et des Assemblées Générales Extraordinaires des SCPI Elysées Pierre, Elysées Pierre 2, Elysées Pierre 4, Elysées Pierre 5, Elysées Rhône Alpes SCPI et Pierre Epargne, tenues respectivement le 9 décembre 1999 pour Elysées Pierre, Elysées Pierre 2, Pierre Epargne, le 10 décembre 1999 pour Elysées Pierre 5 et Elysées Rhône Alpes SCPI et le 21 décembre 1999 pour Elysées Pierre 4, d'autre part, qu'Elysées Pierre 3 a absorbé par voie de fusion les SCPI de seconde part :

• En rémunération des apports effectués par :

- Elysées Pierre, s'élevant à	36 321 961,30 €
- Elysées Pierre 2, s'élevant à	29 742 311,49 €
- Elysées Pierre 4, s'élevant à	35 258 451,46 €
- Elysées Pierre 5, s'élevant à	12 923 404,03 €
- Elysées Rhône Alpes SCPI, s'élevant à	8 113 767,99 €
- Pierre Epargne, s'élevant à	20 589 559,86 €

et prise en compte des demandes formulées par les porteurs de parts des SCPI ci-après pour lesquels la parité de fusion ne permettait pas d'obtenir un nombre entier de parts Elysées Pierre 3, lesdites demandes se répartissant :

• en demandes d'attribution d'une part supplémentaire et versement :

- par les porteurs d'Elysées Pierre d'une somme de :	45 002,95 €
- par les porteurs d'Elysées Pierre 4 d'une somme de :	41 100,25 €
- par les porteurs d'Elysées Pierre 5 d'une somme de :	12 439,84 €
- par les porteurs de Pierre Epargne d'une somme de :	7 927,35 €

• en demandes de remboursement des rompus et versement :

- aux porteurs d'Elysées Pierre d'une somme de :	234 161,69 €
- aux porteurs d'Elysées Pierre 4 d'une somme de :	243 308,63 €
- aux porteurs d'Elysées Pierre 5 d'une somme de :	66 589,73 €
- aux porteurs de Pierre Epargne d'une somme de :	107 446,07 €

Le capital d'Elysées Pierre anciennement dénommée Elysées Pierre 3 a été augmenté de 116 065 534,78 € assorti d'une prime de fusion de 26 338 885,63 € par émission de 380 670 parts sociales attribuées :

- à concurrence de 102 883 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre représentant une augmentation de capital de 31 368 824,48 € assortie d'une prime de fusion de 4 763 978,08 €
- à concurrence de 73 300 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 2 représentant une augmentation de capital de 22 349 025,93 € assortie d'une prime de fusion de 7 393 285,56 €
- à concurrence de 96 647 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 4 représentant une augmentation de capital de 29 467 480,34 € assortie d'une prime de fusion de 5 588 762,75 €
- à concurrence de 34 565 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 5 représentant une augmentation de capital de 10 538 800,56 € assortie d'une prime de fusion de 2 330 453,58 €
- à concurrence de 21 675 parts sociales aux porteurs d'Elysées Rhône Alpes SCPI représentant une augmentation de capital de 6 608 664,90 € assortie d'une prime de fusion de 1 505 103,09 €
- à concurrence de 51 600 parts sociales aux porteurs de Pierre Epargne représentant une augmentation de capital de 15 732 738,58 € assortie d'une prime de fusion de 4 757 302,56 €

Pour les besoins de la conversion du capital social à 152 399 350 €, une somme de 50 949,11 € a été prélevée sur la prime de fusion.

Conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire le 18 février 2004, le capital social a été rouvert à effet du 15 avril 2004 et augmenté

d'une première tranche de 14 030 000 €, par émission de 46 000 parts sociales, l'augmentation de capital étant assortie d'une prime d'émission de 5 946 880 €.

Une 2^{ème} tranche d'augmentation de capital a été lancée à effet du 31 janvier 2005 et le capital social a ainsi été augmenté de 20 740 000 € par émission de 68 000 parts sociales, l'augmentation de capital étant assortie d'une prime d'émission de 9 110 640 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 20 juin 2005 et clôturée par anticipation le 29 décembre 2005.

Le capital social a ainsi été augmenté de 33 550 000 € par émission de 110 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 16 082 000 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 3 juillet 2006 et clôturée par anticipation le 30 mars 2007.

Le capital social a ainsi été augmenté de 28 365 000 € par émission de 93 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 18 841 800 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 8 juin 2007 et clôturée par anticipation le 31 janvier 2008.

Le capital social a ainsi été augmenté de 28 365 000 € par émission de 93 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 18 841 800 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 19 mars 2008 et clôturée par anticipation le 17 octobre 2008.

Le capital social a ainsi été augmenté de 27 550 650 € par émission de 90 330 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 19 574 511 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 2 novembre 2009 et clôturée par anticipation le 18 mars 2010.

Le capital social a ainsi été augmenté de 30 500 000 € par émission de 100 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 21 200 000 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 26 avril 2010 et clôturée par anticipation le 30 juin 2010.

Le capital social a ainsi été augmenté de 33 550 000 € par émission de 110 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 23 320 000 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 8 octobre 2010 et clôturée par anticipation le 31 mars 2011.

Le capital social a ainsi été augmenté de 47 580 000 € par émission de 156 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 40 404 000 €.

3 - Variabilité du capital

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

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra créer des parts nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.
- son montant peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :
 - 10 % du capital social maximum statutaire,
 - 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

4 – Retrait des associés

- Modalités des retraits

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

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

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

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital de la Société 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.

- Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de

réalisation, ni inférieur à celle-ci, diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

En cas de baisse du prix de retrait et indication de celui-ci dans la Notice visée par l'AMF, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-38 du Règlement Général de l'AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification

Nouvelle rédaction

1- Capital social

• Capital social effectif

Le paragraphe « **Capital social effectif** » est supprimé.

Les deux paragraphes suivants ainsi libellés sont inchangés :

• Capital social minimum

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

• Capital social maximum

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

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

Le paragraphe 2 – Apports est simplifié et devient :

2 - Apports

Le capital a été souscrit en numéraire à hauteur de 54 424 650 € par émission de 119 000 parts sociales de 457,35 € dont le nominal a été réduit à 304,90 € par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI Elysées Pierre 3 en date du 31 janvier 2000.

Il résulte de l'Assemblée Générale Extraordinaire d'Elysées Pierre 3 en date du 31 janvier 2000 d'une part, et des Assemblées Générales Extraordinaires des SCPI Elysées Pierre, Elysées Pierre 2, Elysées Pierre 4, Elysées Pierre 5, Elysées Rhône Alpes SCPI et Pierre Epargne, tenues respectivement le 9 décembre 1999 pour Elysées Pierre, Elysées Pierre 2, Pierre Epargne, le 10 décembre 1999 pour Elysées Pierre 5 et Elysées Rhône Alpes SCPI et le 21 décembre 1999 pour Elysées Pierre 4, d'autre part, qu' Elysées Pierre 3 a absorbé par voie de fusion les SCPI de seconde part :

En rémunération des apports effectués par :

- Elysées Pierre, s'élevant à	36 321 961,30 €
- Elysées Pierre 2, s'élevant à	29 742 311,49 €
- Elysées Pierre 4, s'élevant à	35 258 451,46 €
- Elysées Pierre 5, s'élevant à	12 923 404,03 €
- Elysées Rhône Alpes SCPI, s'élevant à	8 113 767,99 €
- Pierre Epargne, s'élevant à	20 589 559,86 €

et prise en compte des demandes formulées par les porteurs de parts des SCPI ci-après pour lesquels la parité de fusion ne permettait pas d'obtenir un nombre entier de parts Elysées Pierre 3, les dites demandes se répartissant :

• en demandes d'attribution d'une part supplémentaire et versement :

- par les porteurs d'Elysées Pierre d'une somme de :	45 002,95 €
- par les porteurs d'Elysées Pierre 4 d'une somme de :	41 100,25 €
- par les porteurs d'Elysées Pierre 5 d'une somme de :	12 439,84 €
- par les porteurs de Pierre Epargne d'une somme de :	7 927,35 €

• en demandes de remboursement des rompus et versement :

- aux porteurs d'Elysées Pierre d'une somme de :	234 161,69 €
- aux porteurs d'Elysées Pierre 4 d'une somme de :	243 308,63 €
- aux porteurs d'Elysées Pierre 5 d'une somme de :	66 589,73 €
- aux porteurs de Pierre Epargne d'une somme de :	107 446,07 €

Le capital d'Elysées Pierre anciennement dénommée Elysées Pierre 3 a été augmenté de 116 065 534,78 € assorti d'une prime de fusion de 26 338 885,63 € par émission de 380 670 parts sociales attribuées :

- à concurrence de 102 883 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre représentant une augmentation de capital de 31 368 824,48 € assortie d'une prime de fusion de 4 763 978,08 €
- à concurrence de 73 300 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 2 représentant une augmentation de capital de 22 349 025,93 € assortie d'une prime de fusion de 7 393 285,56 €
- à concurrence de 96 647 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 4 représentant une augmentation de capital de 29 467 480,34 € assortie d'une prime de fusion de 5 588 762,75 €
- à concurrence de 34 565 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 5 représentant une augmentation de capital de 10 538 800,56 € assortie d'une prime de fusion de 2 330 453,58 €

- à concurrence de 21 675 parts sociales aux porteurs d'Elysées Rhône Alpes SCPI représentant une augmentation de capital de 6 608 664,90 € assortie d'une prime de fusion de 1 505 103,09 €
- à concurrence de 51 600 parts sociales aux porteurs de Pierre Epargne représentant une augmentation de capital de 15 732 738,58 € assortie d'une prime de fusion de 4 757 302,56 €

Pour les besoins de la conversion du capital social à 152 399 350 €, une somme de 50 949,11 € a été prélevée sur la prime de fusion.

Conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire le 18 février 2004, le capital social a été rouvert à effet du 15 avril 2004 et augmenté de 264 230 650 €, en neuf tranches qui se sont succédées jusqu'au 31 mars 2011, par émission de 866 330 parts sociales, les augmentations de capital étant assorties d'une prime d'émission de 173 321 631 €.

Les paragraphes 3 et 4 – Variabilité du capital et Retrait des associés, sont désormais libellés comme suit :

3 - Variabilité du capital

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

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

La Société ne peut créer des parts nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

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

4 – Retrait des associés

- Modalités des retraits

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

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

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

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital social effectif de la Société tel qu'il existe au 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.

- Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait et indication de celui-ci dans la Notice visée par l'AMF, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-38 du Règlement Général de l'AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide de mettre à jour l'article 7 des statuts **AUGMENTATIONS DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF**, comme suit :

Article 7 – AUGMENTATIONS DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

Ancienne rédaction

- POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, diminué de la commission de souscription ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

- MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la Note d'information.

Nouvelle rédaction

Article 7 – AUGMENTATIONS DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

- POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, diminué de la commission de souscription ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

- MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la Note d'information.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide de mettre à jour **l'article 11** des statuts – **DROITS DES PARTS**, comme suit :

Article 11 – DROITS DES PARTS

Ancienne rédaction

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

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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

Nouvelle rédaction

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

Toutefois, les parts nouvelles portent jouissance le premier jour du deuxième trimestre qui suit le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription. La

première distribution de revenus intervient à l'issue du trimestre d'acquisition du droit à jouissance.

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

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

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide de mettre à jour **l'article 18** des statuts **CONSEIL DE SURVEILLANCE**, en son paragraphe 3 « **MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** », comme suit :

Article 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Ancienne rédaction

3 – MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Nouvelle rédaction

3 – MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Les paragraphes suivants de l'article 18 :
« 4 – RESPONSABILITE » et « 5 – REMUNERATION »
sont inchangés.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide de mettre à jour l'**article 20** des statuts – **ASSEMBLEES GENERALES**, comme suit :

Article 20 – ASSEMBLEES GENERALES

Ancienne rédaction

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

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président : sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par un représentant de la Société de Gestion.

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

Nouvelle rédaction :

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

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

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

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

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

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

Tout associé ou groupe d'associés souhaitant demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions doit se conformer aux dispositions de l'article R 214-125 du Code Monétaire et Financier.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Les scrutateurs de l'Assemblée sont les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par un représentant de la Société de Gestion.

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide de mettre à jour **l'article 22** des statuts - **ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**, comme suit :

Article 22 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Ancienne rédaction

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

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

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

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

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses

décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Nouvelle rédaction

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

Elle peut décider notamment :

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

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

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

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

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide de mettre à jour **l'article 24** des statuts – **COMMUNICATIONS**, comme suit :

Article 24 – COMMUNICATIONS

Ancienne rédaction

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de proposer d'autres projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur.

L'ordre du jour doit comporter également les propositions de candidature au Conseil de Surveillance présentées par les associés.

A cet effet, la Société de Gestion avisera les associés dans les quarante cinq jours suivant la clôture de l'exercice par le bulletin trimestriel d'information, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours, s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Société de Gestion, pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce Conseil, la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément.

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion, à l'exception toutefois de la résolution concernant la désignation des candidats au Conseil de Surveillance, pour laquelle le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- comptes de résultat,
- bilans,
- annexes aux comptes,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,

- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

Nouvelle rédaction

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- comptes de résultat,
 - bilans,
 - annexes aux comptes,
 - inventaires,
 - rapports soumis aux Assemblées,
 - feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
 - les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.
- Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

VINGT-SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de mettre à jour l'article 25 des statuts - **EXERCICE SOCIAL**, comme suit :

Article 25 – EXERCICE SOCIAL

Ancienne rédaction

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1^{er} Janvier pour se terminer le 31 décembre.

Par exception :

- l'exercice social commencé le 1^{er} janvier 1999 s'est terminé le 31 mars 2000,
- l'exercice social commencé le 1^{er} avril 2000 s'est terminé le 31 décembre 2000.

Nouvelle rédaction

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

vingt-septième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide de mettre à jour l'article 26 des statuts **ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX**, comme suit :

Article 26 – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

Ancienne rédaction

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est précisé que la Société pratique l'amortissement des immeubles au vu d'une dépréciation effective. Les comptes annuels sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

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

A la clôture de l'exercice, peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'acquisition des immeubles et les frais de notaire.

Nouvelle rédaction

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vingt-huitième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide de mettre à jour l'article 27 des statuts - **AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**, comme suit :

Article 27 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Ancienne rédaction

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribuables aux associés à titre de revenus, compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Le bénéfice est constitué par l'ensemble des produits de toute nature, diminué :

- des charges de toute nature incombant à la Société,
- de toutes provisions et de tous amortissements jugés nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué ou augmenté des reports antérieurs. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à

valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

Nouvelle rédaction

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribuables aux associés à titre de revenus, compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Le bénéfice est constitué par l'ensemble des produits de toute nature, diminué :

- des charges de toute nature incombant à la Société,
- de toutes provisions et de tous amortissements jugés nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué ou augmenté des reports antérieurs. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par

chacun d'eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

VINGT-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide dans **l'article 29 - LIQUIDATION** des statuts, de supprimer l'expression « En résumé ».

Résolution commune

TRENTIEME RESOLUTION

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

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

Filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement
à 93,54 % et indirectement à 100 % par HSBC France
Adresse internet : <http://www.hsbc-reim.fr>