



Elysées Pierre

Rapport Annuel 2014

Tour Eastview
78/80, av. du Général de Gaulle
Bagnolet (93)

HSBC 

Elysées Pierre

Rapport annuel 2014

Edito

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

En 2014, les taux d'intérêt durablement bas ont été un facteur de soutien du marché immobilier de bureaux qui s'est imposé comme une classe d'actifs attractive par son rendement élevé et sa volatilité réduite.

Sur un plan géographique, Paris et l'Île de France ont été privilégiés par les investisseurs, à la recherche de sécurité et de stabilité des rendements. Ils y ont effectué en 2014 plus des trois quarts des investissements immobiliers d'entreprise réalisés en France (source CBRE).

Dans ce contexte, la stratégie d'Elysées Pierre qui cible l'immobilier de bureau (96 % de notre patrimoine) principalement localisé sur Paris et sa région (94 %) reste donc particulièrement pertinente. Même si l'absence d'une véritable reprise économique place le rapport de force en faveur des locataires, ce qui se traduit par une pression constante sur les loyers, les résultats d'Elysées Pierre ont autorisé la distribution du coupon trimestriel de 8,25 € (33 € par an) dans la continuité des 7 dernières années.

L'expérience et le professionnalisme des équipes de HSBC REIM ont permis d'acquérir 4 immeubles remarquablement bien situés en région parisienne pour un montant global « actes en main » de 171,5 millions d'euros, avec un taux de rendement moyen de 7,22 %, des baux très sécurisés jusqu'à 12 ans, et des locataires qui sont majoritairement des grandes entreprises.

En parallèle, nous avons dégagé une plus-value nette de TVA supérieure à 19 millions d'euros sur la vente d'un immeuble de bureaux à la situation exceptionnelle rue Fabert (Paris 7^{ème}). Les réserves de la SCPI sont ainsi passées à 44 millions d'euros, soit plus de 2 trimestres de distribution.

Fait marquant de la fin d'année 2014, les experts immobiliers indépendants ont estimé que notre patrimoine s'est apprécié de 5,05 %. Notre Actif Net de Réalisation par part augmente ainsi de 574 € à 603 €. En conséquence, HSBC REIM a décidé de revaloriser le prix de souscription de 650 € à 700 €, faisant passer le prix de retrait de 611 € à 658 €.

Le patrimoine d'Elysées Pierre nous positionne favorablement pour bénéficier de la reprise du marché locatif qui ne manquera pas d'intervenir dès que la conjoncture économique s'améliorera. D'ici là, notre haut niveau de réserves, gage de notre solidité remarquable nous permet d'envisager sereinement 2015.

Très cordialement,

Le Directoire

Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2015

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Marché immobilier	4
Revenus distribués et évolution du capital	6
Marché des parts	6
Evolution et évaluation du patrimoine immobilier	9
Situation locative	20
Comptes de l'exercice	23
Annexes	30
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	40
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	41
Organisation et contrôle	42
Rapport du Conseil de Surveillance	43
Résolutions	45

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)

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

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

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille n°GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014.

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

Président	Dominique PAULHAC Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC FRANCE
Membres	Patricia DUPONT-LIEVENS Directeur Général HSBC REIM (France)
	Christian HONORE Secrétaire Général HSBC REIM (France)
Secrétaire	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
	Julien COQUET Chief Operating Officer – HSBC Global Asset Management France

Eric EMORE

Directeur Général - HSBC ASSURANCES VIE (France)

Mathieu GAUDIN

Responsable du Contrôle de Gestion – Direction Financière HSBC FRANCE

Arnaud MALEZIEUX

Head of Corporate Banking Centres CMB- Direction MME/Corporate HSBC FRANCE

Alexandra SERIZAY

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

Grégory TAILLARD

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

Secrétariat Général : **Christian HONORE**

Gestion et Commercialisation :

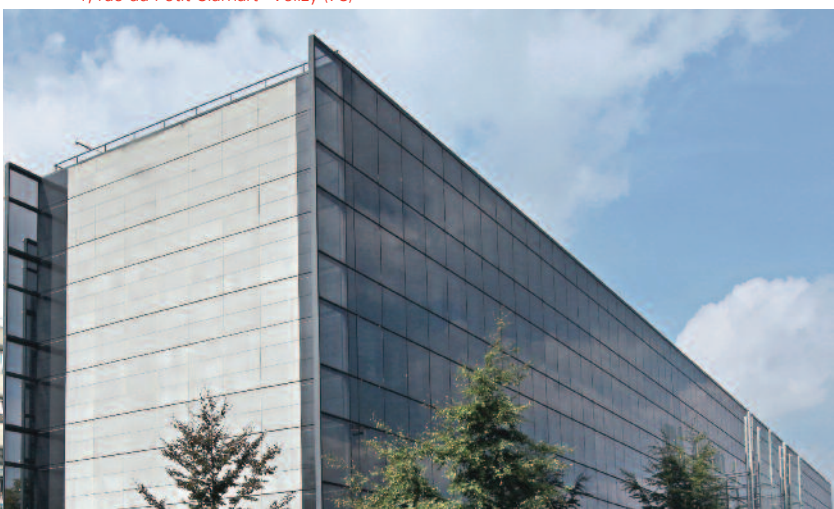
Gestion **Maria Helena BODEREAU**
Directeur Financier

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

Jean-François CROSET
Directeur du Développement
Tél : 01 58 13 81 32

9, rue d'Arcueil - Gentilly (94)

1, rue du Petit Clamart - Vélizy (78)



Elysées Pierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 à L231-8 du Code de Commerce, par les articles L 214-86 à L 214-120, les articles R 214-130 à R 214- 160 du Code Monétaire et Financier et les articles 422-189 à 422-236 du Règlement Général de l'AMF.

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

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

SIREN : 334 850 575 RCS PARIS

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

Conseil de Surveillance

Président

Jean-Claude ROUVES

Ancien Président de société

Vice-Présidents

Christian GAZET du CHATELIER

Administrateur de sociétés

Gilles LAMARQUE

Président Directeur Général de société

Membres

Marc BARATON

Intermédiaire en opérations
d'assurances

Michel CATTIN

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

Geoffroy DELION

Directeur Financier et Directeur
des Ressources Humaines

SCI DIONYSOS

Représentée par M.André PERON

Alain DUHAMEL

Entomologiste – ancien Inspecteur
principal chez Euroclear France

Fabien GROELLY

Pilote de ligne – Commandant de bord
et Instructeur

Jean-Bernard JULLIEN

Conseiller Patrimonial indépendant

Henri KLINGER

Universitaire

Gérard POPPE

Retraité - Ancien Directeur régional de
logistique

Eric RITTER

Chef d'entreprise

SURAVENIR

représentée par M.Bernard LE BRAS

**Commissaires
aux Comptes**

**Ernst & Young et Autres
SNR Audit**

2, place des Vosges - Courbevoie (92)

20, rue Dieumegard - Saint-Ouen (93)



Rapport de la société de gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2015

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 21 et suivants des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 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 2014 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Le marché immobilier

Investissement France

En 2014, malgré un environnement économique encore difficile, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 22,6 milliards d'euros. Ce volume est une belle performance en hausse de 46 % sur un an et est bien supérieure à la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 17 milliards d'euros (pour mémoire en 2013 : 15,5 milliards d'euros).

La répartition des acquisitions par typologie d'actifs, comme par zone géographique, reste globalement inchangée d'une année sur l'autre. A noter que 2014 restera l'année des transactions très importantes avec 7 signatures dépassant les 500 millions d'euros.

L'Île-de-France continue donc de bénéficier de la taille de son parc de bureaux et de l'intérêt des investisseurs pour les secteurs tertiaires les plus dynamiques (Paris et Quartiers des affaires de l'ouest). La région Parisienne a ainsi recueilli les trois quarts des montants investis en 2014.

Par ailleurs, ce marché francilien reste dominé par les acquisitions en bureaux, qui ont représenté 14,6 Md€, soit près de 65 % des investissements en France.

Le contexte économique a cependant conduit les investisseurs à privilégier la qualité de la localisation et les situations locatives les plus sécurisées, les acteurs demeurant focalisés sur les actifs lisibles. Le marché est de fait resté relativement étroit sur les actifs "prime" et a entretenu tout au long de l'année une pression sur les rendements des actifs répondant à ces exigences.

A ce titre, même si l'analyse des taux de rendement uniquement au travers du Prime n'est pas représentative de l'ensemble du marché, on note une inexorable compression de ces taux. Ainsi le « prime » parisien s'établit à 3,75 % pour les bureaux et à 3,25 % pour les commerces pieds d'immeubles.

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

Concernant les SCPI, contrairement aux dernières années, les engagements annuels sont en diminution de 2,2 % soit 10,8 % en 2014 contre 13 % en 2013. Il s'agit de la première baisse depuis 2008.

Marché Locatif sur les bureaux Ile de France

L'économie continue à souffrir de l'absence de croissance et des marges des entreprises toujours comprimées. L'essentiel des mouvements est donc toujours motivé par la réduction des coûts et l'optimisation des espaces.

En 2014, on constate le retour à la normale de la demande placée francilienne. Cette dernière s'est élevée à plus de 2,1 millions de m² contre 1,8 million de m² placés en 2013. Ce redressement s'explique par le rebond des transactions de plus de 5 000 m² et des mesures d'accompagnement élevées.

Concernant les valeurs affichées, elles se stabilisent, le loyer moyen pondéré en Ile-de-France passe à 297 € HT et HC / m² / an (contre 294 € HT et HC / m² / an en 2013).

A noter que ce niveau de loyers, une fois corrigé des « mesures d'accompagnement », est en réalité bien moins important. A titre d'exemple, certains propriétaires acceptent jusqu'à 3 mois de franchise contre une année d'engagement ferme.

Enfin à fin 2014, le stock disponible pour l'offre immédiate en Ile-de-France enregistre une hausse annuelle de +2,5 % pour franchir la barre des 4 millions de m² soit un taux de vacance de l'ordre de 7,2 %.

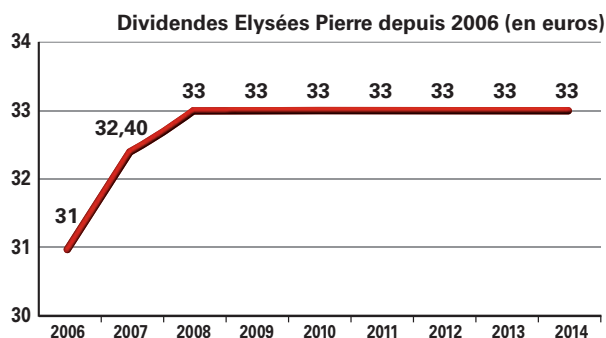
Le secteur croissant ouest (Défense – Neuilly Levallois – Boucle Nord et Boucle Sud) s'inscrit cette année comme le marché avec une activité locative en hausse de 16,2 % alors que l'ensemble des marchés s'inscrit plutôt dans une tendance baissière. Ainsi le marché locatif de la deuxième couronne connaît une baisse significative en raison d'un contexte économique très difficile pour les entreprises utilisatrices.

Rapport de la société de gestion

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués

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



Capital social

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

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

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

Le capital social maximum de la SCPI que la Société de Gestion est autorisée à fixer dans la limite de 1 000 000 145 €, a successivement été fixé à 488 000 000 €, 579 500 000 €, 701 500 000 € puis à 854 000 000 €, ce qui représente 2 800 000 parts de 305 € chacune.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2014 à 678 921 155 €, divisé en 2 225 971 parts réparties entre 11 772 associés. Ce montant a été publié au BALO du 30 janvier 2015.

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 12 janvier 2015, les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 700 € se décomposant en :

- valeur nominale : 305 €,
- prime d'émission : 353 €,
- commission de souscription maximum : 42 € représentant 6 % du prix de souscription toutes taxes incluses.

La collecte de l'année 2014 a été de 151,1 millions d'euros frais inclus.

Les modalités de sortie

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

1. le remboursement des parts par le biais d'une demande de retrait faite à la Société de Gestion, au moyen de l'imprimé prévu à cet effet, adressé par courrier recommandé avec accusé de réception, sur la base du prix de retrait fixé depuis le 12 janvier 2015 à 658 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Dans ce cas, un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, ne pouvant concerner qu'un montant maximum de 1 000 parts plus 20 % du nombre de parts possédées par l'associé et représentant un maximum de 0,5 % du capital social effectif de la société au 1^{er} janvier de l'exercice en cours. En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode du 1^{er} entré – 1^{er} sorti.

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

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

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

La collecte de l'année 2014 a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 52 057 parts, pour un montant de 31,8 millions d'euros.

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

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

Jouissance des parts : en cas de cession, les acomptes sur le revenu des parts sont acquis à l'acquéreur, dès le 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 2014, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré).

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

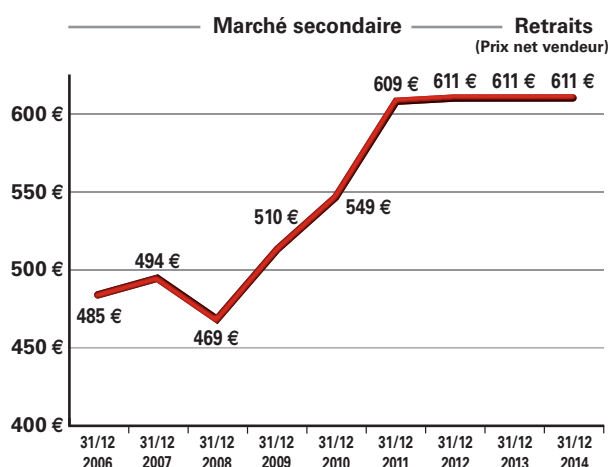
Lors des opérations de gré à gré, les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier soit 240 € TTC.

En 2014, 294 parts ont été échangées de gré à gré. Ces transactions ont représenté un montant de 0,2 million d'euros.

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



Evolution du prix de la part



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

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

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

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

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

A titre informatif, le Taux de Rendement Interne (TRI) calculé au 31 décembre 2014 ressort à 7,60 % sur une période de 5 années et à 9,09 % sur une période de 10 ans. Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est de 5,40 % en 2014 (soit pour une part, distribution au titre de 2014 de 33 €/ prix de retrait).

Rappels fiscaux

- 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 2012) peut contacter la société de gestion HSBC REIM (France) afin d'être dispensé du versement de cet acompte.

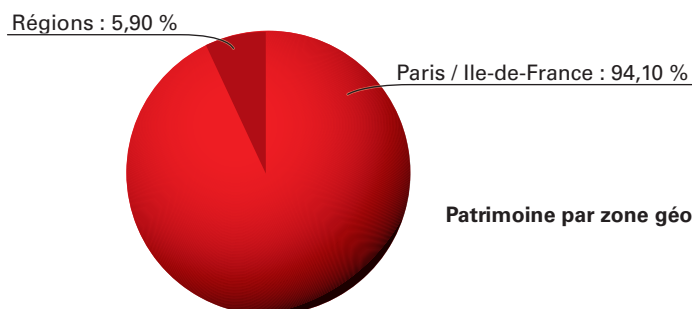
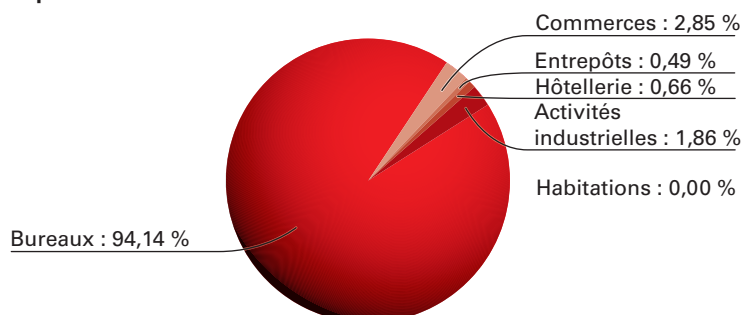
6/8, Place Jean Zay - Levallois (92)



Evolution et évaluation du patrimoine immobilier

Composition du patrimoine en valeur d'expertise

Patrimoine par secteur d'activité au 31/12/2014



Patrimoine par zone géographique au 31/12/2014

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

	Nombre d'immeubles	Paris / Ile-de-France	Régions	Etranger
31/12/2010	124	87,91 %	12,09 %	0,00 %
31/12/2011	129	91,01 %	8,99 %	0,00 %
31/12/2012	124	92,25 %	7,75 %	0,00 %
31/12/2013	125	93,27 %	6,73 %	0,00 %
31/12/2014	125	94,10 %	5,90 %	0,00 %

État du patrimoine immobilier au 31 décembre 2014

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
PARIS (4 ^e)				
41, Boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/90	579 306
PARIS (5 ^e)				
2, Rue Lhomond	Bureaux	264	17/12/86	1 207 117
PARIS (6 ^e)				
1, Rue Cassette	Commerces	260	15/06/79	533 572
PARIS (7 ^e)				
16/18, Avenue de Villars	Commerces	201	18/03/77	640 286
PARIS (7 ^e)				
39/41, Avenue Bosquet	Bureaux	2 606	23/03/10	17 794 973
PARIS (8 ^e)				
2/4/4 Bis, Rue Lord Byron				
13/15/17, Rue Chateaubriand	Bureaux	542	06/11/85	4 255 850
PARIS (8 ^e)				
29, Place de la Madeleine	Bureaux	2 638	28/02/11	21 289 728
PARIS (10 ^e)				
126, Rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/90	729 985
PARIS (10 ^e)				
228, Rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 563	30/06/08	8 129 178
PARIS (12 ^e)				
185, Rue de Bercy			04/03/09	
2 ^{ème} , 7 ^{ème} , 8 ^{ème} , 10 ^{ème} et 11 ^{ème} niveaux	Bureaux	5 015	et 08/09/10	26 200 000
PARIS (14 ^e)				
2/17, Rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/79	1 927 870
PARIS (14 ^e)				
2, Boulevard Jourdan	Bureaux	97	01/07/81	213 429

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

ZAC La Croix Saint Ouen - Compiègne (60)



Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
PARIS (14 ^e) "Héron Building" 66, Avenue du Maine	Bureaux	1 227	26/06/92	3 704 510
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse	Bureaux	1 755	26/01/01	6 905 458
PARIS (16 ^e) 7, Rue Mesnil	Bureaux	112	12/04/78	396 367
PARIS (16 ^e) 19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/86	1 372 041
PARIS (17 ^e) "Le Brochant" 141, Avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/10	14 585 921
PARIS (18 ^e) 102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	745	25/07/79	954 344
PARIS (18 ^e) 85, Rue Caulaincourt	Bureaux	405	26/05/81	1 143 368
PARIS (18 ^e) 133, Rue Damrémont	Commerces	380	23/11/82	594 551
PARIS (19 ^e) 21/23, Rue des Ardennes	Bureaux	14 250	30/09/11	48 864 326
PARIS (20 ^e) 10/16, Rue de la Justice	Bureaux	538	06/06/79	958 135
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart Rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/90	963 502

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



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



Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
CHESSY (77)				
"Sirius"				
23, place d'Ariane	Bureaux	3 590	25/05/13	7 951 124
CHESSY (77)				
"Cassiopee"				
1, rue de la Galmy	Bureaux	9 151	25/05/13	20 698 876
CHESSY (77)				
"Antares"				
3 rue de la Galmy	Bureaux	9 561	18/11/14	25 712 200
CROISSY BEAUBOURG (77)				
4, Rue des Vieilles Vignes	Bureaux	2 435	23/10/06	5 989 826
NOISIEL (77)				
ZI de Noisiel				
Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/87	579 797
ELANCOURT (78)				
ZAC Clef de Saint Pierre				
12, Avenue Gay Lussac	Bureaux	11 213	30/03/07	9 944 447
GUYANCOURT (78)				
Rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/90	3 025 204
LE PECQ (78)				
60, Route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/05	8 441 164
MAISONS LAFFITTE (78)				
Avenue Longueil / Avenue du prieuré	Commerces	1 181	05/12/00	3 323 468
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)				
"Le Campus"				
6, Rue J P Timbaud	Bureaux	1 091	04/07/88	2 187 224
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)				
VEFA				
10/16, Avenue des 3 Peuples			date acquisition : 30/05/07	
	Bureaux	1 555	date achèvement : 05/10/07	1 790 000
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)				
1, Rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/05	36 529 646
TRAPPES (78)				
6, Avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/06	1 825 000
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
Bâtiment Avenir				
18, Rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/94	6 622 318
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
1 rue du Petit Clamart	Bureaux	10 335	17/06/14	26 976 264

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 2, Rue Nieuport				
11, Avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/05	23 248 203
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 16/18, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 431	26/01/06	7 571 873
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/07	12 785 110
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 160, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	2 197	11/12/06	2 030 763
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/94	1 219 592
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Epicure				
Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/06	2 043 434
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Homère				
Parc des Algorithmes	Bureaux	697	30/04/92	762 355
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/88	1 717 337
ANTONY (92) Centre d'Affaires				
Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/89	2 771 314
BOULOGNE (92) Espace Gallieni				
156/158, Rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/87	3 849 400
BOULOGNE (92) 19, Rue de Sèvres	Bureaux	1 562	20/01/93	4 540 978
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/10	11 668 463
BOULOGNE (92) 86/88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/87	320 143
COLOMBES (92) "Le Charlebourg"				
14/30, Route de Mantes	Bureaux	1 441	20/12/90	1 855 939
COURBEVOIE (92) 2/4/6/9/23, Rue Paul Bert				
112, Boulevard de Verdun	Activités	9 104	26/12/76	9 321 084

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
COURBEVOIE (92) 2, Place des Vosges	Bureaux	14 029	28/12/11	70 042 642
COURBEVOIE (92) 10, Place des Vosges	Bureaux	15 217	12/06/12	80 074 574
COURBEVOIE (92) 47, Rue Louis Blanc	Bureaux	7 561	16/02/11	33 758 706
ISSY LES MOULINEAUX (92) "Le Diderot" 39/33, Rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	23/12/91 et 07/04/09	6 276 449
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, Rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/04	12 045 464
LA DEFENSE (92) Tour AREVA 1, Place de la Coupole 37 ^{ème} , 38 ^{ème} , 39 ^{ème} niveaux	Bureaux	6 122	30/11/94	31 879 219
LA DEFENSE (92) Tour FRANKLIN 100, Terrasse Boieldieu 22 ^{ème} , 27 ^{ème} , 28 ^{ème} niveaux	Bureaux	6 271	15/02/05 et 23/03/10	28 282 000
LEVALLOIS (92) 18, Rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/90	2 657 894
LEVALLOIS (92) 6/8, Place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/86	10 939 504
MONTROUGE (92) 201, Avenue Pierre Brossolette	Bureaux	1 668	11/12/06	4 866 064
NANTERRE (92) 119/223, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	6 590	10/01/11	17 586 143
NANTERRE (92) 183, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	331	08/09/06	850 000
NEUILLY S/SEINE (92) 191/195, Avenue Charles de Gaulle	Bureaux	1 100	14/01/02	3 822 223
RUEIL MALMAISON (92) "Immeuble Ampère" 8, Rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	1 976	17/04/90	5 429 727
SURESNES (92) "Immeuble Le Franklin" 34, avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	6 082	30/09/13	26 315 000

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur 4, Rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/89	3 784 754
BAGNOLET (93) Tour EASTVIEW 78/80, Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	26 942	11/12/14	97 760 000
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/07	11 665 614
NOISY LE GRAND (93) 12, Boulevard du Mont d'Est 7/10, Porte Neuilly	Bureaux	1 188	27/09/06	2 087 114
ROSNY SOUS BOIS (93) ZAC de Nanteuil 5, Rue de Rome	Bureaux	424	28/11/91	590 639
ROSNY SOUS BOIS (93) ZA La Garenne	Entrepôts	6 332	15/11/91	1 673 840
SAINT-OUEN (93) 10, Boulevard Biron 20, Rue Dieumegard	Bureaux	19 803	03/07/12	48 000 000
VILLEPINTE (93) 1/3, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	5 667	11/06/93	3 458 440
ARCUEIL (94) 47, Avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/80	254 103
CRETEIL (94) 11/13, Rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/06	5 870 943
GENTILLY (94) 9 rue d'Arcueil	Bureaux	9 610	09/07/14	14 577 066
IVRY (94) Ivry Est Rive gauche 4-12, rue Truillot	Bureaux	17 010	25/03/13	63 000 000
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Bureaux	7 939	16/12/11	23 038 062
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94) 93, Rue du Bac	Commerces	995	29/12/83	1 665 621
KREMLIN BICETRE (94) Angle 52/54, Avenue de Fontainebleau 5/7, Rue de la Convention	Commerces	3 537	02/07/87	1 696 000
KREMLIN BICETRE (94) 91/97, Avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 733	08/07/87	7 869 519

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
RUNGIS (94)			01/12/06	
13/15, Rue du Pont des Halles	Bureaux	11 549	22 & 27/08/07	22 112 111
VINCENNES (94)				
126/146, Rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/80	747 000
VINCENNES (94)				
8, Rue des Minimes				
39/43, Rue Anatole France	Bureaux	5 815	09/12/04	16 209 337
ARGENTEUIL (95)				
Bâtiment Euripide				
145, Rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/06	4 963 410
PARIS NORD II (95)				
Les Erables				
20/23, Allée des Erables	Bureaux	2 422	28/07/89	2 759 289
SAINT VULBAS (01)				
Allée des Cèdres				
Parc Industriel Plaine l'Ain	Bureaux	8 617	28/02/07	6 017 197
CAGNES SUR MER (06)				
"Le Valinco"				
22, Allée des Pins				
25, Avenue du Général Leclerc	Commerces	1 333	25/05/79	1 189 102
CARROS LE NEUF (06)				
Rue de l'Eusière et Rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/80	457 347
NICE (06)				
"Le Consul"				
37/39 & 41, Boulevard Dubouchage	Commerces	243	27/11/84	548 816
AIX EN PROVENCE (13)				
Hôtel du Roy René				
24, Boulevard du Roi René	Hôtels	1 700	25/10/88	4 060 225
MARSEILLE (13)				
33/35, Rue Leca / 11, Rue Mazenod	Bureaux	2 642	25/06/80	1 373 334
MARSEILLE (13)				
4, Place Bertas				
11, Rue Sainte Barbe	Hôtels	1 664	16/06/92	2 789 817
VELAUX (13)				
ZAC de Levun				
Avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/80	296 312
VITROLLES (13)				
Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/84	651 072

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
DIJON (21)				
3, Avenue J. Bertin & 1, Rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/90	739 866
TOULOUSE (31)				
Futuropolis				
Rue M Huret et 2/4, Rue M Hiltz	Bureaux	2 000	29/03/90	2 461 287
TOULOUSE (31)				
57, Rue Bayard	Bureaux	1 117	26/07/83	1 029 031
TOULOUSE LABEGE (31)				
Technoparc B2 voie 5				
5, Rue du Complexe	Bureaux	971	29/12/88	1 127 866
BORDEAUX (33)				
1, Allée de Chartres				
11, Quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/84	1 899 562
BORDEAUX PESSAC (33)				
142, Avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/99	5 874 841
GRENOBLE (38)				
"L'Alliance"				
84, Rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/89	831 774
GRENOBLE-EYBENS (38)				
2, Rue Rolland Garros	Bureaux	1 606	19/11/91	1 610 408
MEYLAN (38)				
14, Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 601	30/05/80	855 615
NANTES - TARDIEU (44)				
Ile Beaulieu				
4, Rue André Tardieu	Bureaux	2 954	18/11/86	4 088 456
REZE (44)				
30, Rue Jean Monnet				
& Rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/08	2 760 565
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45)				
ZA les Portes de Micy	Bureaux	824	28/03/91	695 447
ORLEANS - LA SOURCE (45)				
Angle Rue Coulomb/ Rue Carbone	Bureaux	911	28/04/93	808 449
ORLEANS (45)				
Parc d'activités Buffon				
Rue Cuvier	Entrepôts	7 390	VEFA date acquisition : 14/04/09 date achèvement : 29/04/10	5 189 600
REIMS (51)				
39/45, Impasse R. Fulton	Activités	1 340	03/10/80	502 481

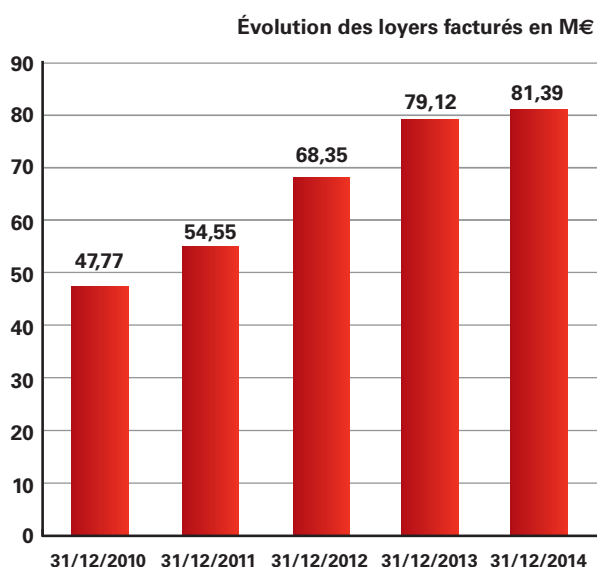
Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
LILLE - LT6 (59)				
45, Rue Jean Jaurès	Bureaux	2 187	17/01/89	2 086 987
COMPIEGNE (60)				
ZAC La Croix Saint Ouen	Bureaux	1 088	18/02/92	896 364
SCHILTIGHEIM (67)				
1/3, Rue Jean Monnet	Bureaux	2 558	11/12/06	3 469 951
BRON - ACTIVILLAGE (69)				
18, Rue du 35 ^{ème} Régiment d'aviation Boulevard des Droits de l'Homme	Bureaux	1 513	12/07/90	1 051 474
BRON (69)				
"L'Atrium"				
1, Rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/88	929 302
BRON (69)				
132, Avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/83	450 455
LIMONEST DARDILLY (69)				
565, Rue du Sans Souci	Activités	2 616	10/06/88	2 589 811
LYON - GERLAND (69)				
Les Jardins d'Entreprises 213, Rue du Château de Gerland	Bureaux	616	16/05/90	602 296
LYON (69)				
"Le Britannia"				
20, Boulevard Eugène Deruelle	Bureaux	829	21/04/89	827 801
ST GENIS LAVAL (69)				
15, Rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/88	755 787
ROUEN (76)				
"Le Challenger"				
3, Rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/89	3 151 323
ROUEN (76)				
22/24, Rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/90	1 356 091

Situation locative

Exercice clos le 31 décembre 2014

Évolution des loyers

Les loyers, hors charges, s'élèvent à 81,39 millions d'euros en 2014 contre 79,12 millions d'euros en 2013. Cette hausse des loyers provient principalement des loyers facturés en année pleine au titre des acquisitions de l'année 2013 ainsi que du prorata de loyers des acquisitions effectuées en 2014.



Mouvements locatifs

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2014 était de 43 746 m² dont 35 821 m², disponibles à la location, 7 661 m² immobilisés pour des futurs projets de restructuration et 264 m² en cours de vente.

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014 :

- 31 962 m² ont été libérés,
- 21 329 m² ont été reloués, dont 11 590 m² sur les vacances antérieures,
- 3 951 m² vacants ont été vendus.

Les principaux mouvements des locataires intervenus au cours de l'année 2014 sont les suivants :

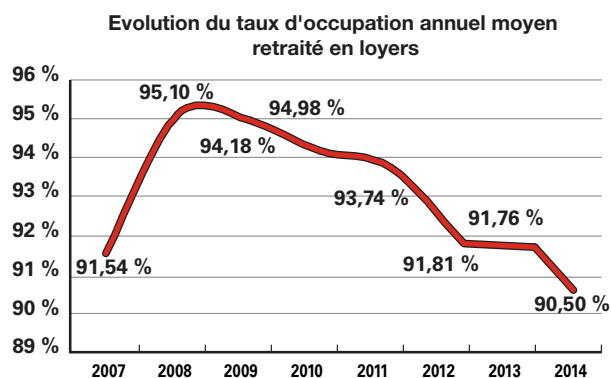
Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²	Surfaces relouées
Paris - Île de France		
Courbevoie Louis Blanc	5 047	Site en restructuration
Rosny sous bois	3 965	Reloué en 2014
Paris 7 ^{ème}	2 606	Reloué en 2014
Issy les Moulinaux	2 274	
Total	13 892	

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

Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
Île de France	
Levallois, place Jean Zay	2 494
Voisins le Bretonneux	2 197
Villepinte Erables	2 065
Nanterre Clemenceau	429
Paris Clichy	413
Rungis	414
Total	8 012

Taux d'occupation

Le taux d'occupation annuel moyen retraité au 31/12/2014, compte tenu de l'immobilisation d'un site à Courbevoie, dans la perspective d'un développement futur, s'élève à 90,50 % en loyer et 90,00 % en surface.



Le taux moyen annuel 2014 calculé selon les normes de la profession, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2012, qui ne retraitent pas les locaux immobilisés pour cessions, travaux, restructuration, ou redéveloppement ressort à 89,58 % en loyer et 88,46 % en surface.

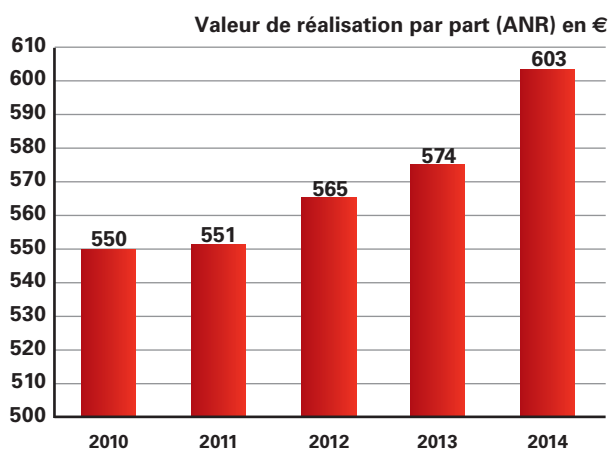
Encaissement des loyers

Les loyers et charges facturées en 2014 ont été encaissés à hauteur de 98,26 % au 29/01/2015.

Expertise des immeubles

Les expertises 2014 ont été effectuées par Crédit Foncier Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation France. L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, au 31/12/2014 s'élève à 1 319,5 millions d'euros.

La valeur de réalisation par part est de 603,23 € en 2014 contre 573,88 € en 2013.



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

- Paris (19^{ème}) : Immeuble les Ardennes - 21-23, rue des Ardennes
- Courbevoie : Immeuble Lafayette - 2, Place des Vosges
- Levallois : 6-8, Place Jean Zay
- Ivry-sur-Seine : 4-12, Rue Truillot

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

- Le Pecq : 60, rue de Sartrouville
- Neuilly Plaisance : 2-8, rue Paul Cézanne
- Courbevoie : 47, rue Louis Blanc

Évolution du patrimoine

Investissements

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris / Ile de France			
L'Emeraude 1, Rue du Petit Clamart 78140 Vélizy Villacoublay	Bureaux	10 335	17/06/2014
9, Rue d'Arcueil 94250 Gentilly	Bureaux	9 550	09/07/2014
Antares 3, Rue de la Galmy 77701 Marne la Vallée	Bureaux	9 159	18/11/2014
Tour Eastview 78/80, Avenue du Général de Gaulle 93170 Bagnole	Bureaux	26 942	11/12/2014

Arbitrages

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris / Ile de France			
Beaumont de Lomagne	Commerces	1 200	24/07/2014
Ecully	Bureaux	467	19/09/2014
Palacio Paris 8 ^{ème}	Bureaux	752	22/10/2014
Messine Paris 8 ^{ème}	Bureaux	132	19/09/2014
Fabert Paris 7 ^{ème}	Bureaux	1 532	19/12/2014

Travaux

Les principales dépenses de grosses réparations et de travaux d'investissement en 2014 ont concerné les immeubles suivants :

Locaux	Nature travaux	Montants (€)
Paris / Ile de France		
Ivry sur Seine (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Remise en état des locaux	1 962 998
Villepinte (93) 20, Rue des Erables	Climatisation et mise aux normes	1 196 425
Vigneux sur Seine (91) 6, Rue de la Longueraie	Réfection de la toiture	565 793
Montigny le Bretonneux (78) 1, Rue des Hérons	Réfection de la toiture	376 972
La Défense (92) - Tour AREVA 1, place de la Coupole	Désamiantage et remise en état	289 180
Voisins Le Bretonneux (78) 160, Av J. Kessel	Remise en état des locaux	243 669
PARIS 8 ^{ème} (75) 25-29, Place de la Madeleine	Remise en état des locaux	212 117
Rungis (94) 13-15, Rue du Pont des Halles	Division de lots et électricité	206 321
Courbevoie (92), 2-11, Rue Paul Bert	Extension	168 530
La Défense (92) 100, Terrasse Boieldieu	Climatisation mise aux normes	164 001
Vélizy Villacoublay (78) 11, Rue Morane Saulnier	Rénovation totale du site et labélisation en cours	141 294
Grenoble (38) 84, Rue des Alliés	Climatisation mise aux normes	135 187
Gentilly (94) 9, rue d'Arcueil	Rénovation luminaires	131 966
Le Pecq (78) 60, Route de Sartrouville	Rénovation des locaux et des parties communes	126 497
Le Kremlin Bicêtre (94) 95-97, Av de Fontainebleau	Climatisation mise aux normes	109 245
Vincennes (94) 8, Rue des Minimes	Climatisation mise aux normes	100 056
Régions		
Bordeaux Pessac (33) 142, Rue de Canéjan	Rénovation des locaux et ravalement	237 844

Assurances

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

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2014

Sommaire

Etat du patrimoine	24
Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres	25
Compte de résultat	26
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	27
Bilan	28
Annexes	30
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	37
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	40
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	41
Organisation et contrôle	42
Rapport du Conseil de Surveillance	43
Résolutions	45

Etat du patrimoine au 31/12/2014

(en euros)

SCPI ELYSEES PIERRE	31-12-2014		31-12-2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	1 145 296 627,73	1 319 506 891,00	997 205 124,40	1 126 289 995,00
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	-12 467 393,03		-11 444 627,35	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 132 829 234,70	1 319 506 891,00	985 760 497,05	1 126 289 995,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	434 736,83	434 736,83	375 570,68	375 570,68
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	6 019 932,48	6 019 932,48	3 738 606,47	3 738 606,47
Autres créances	38 951 844,06	38 951 844,06	10 661 158,22	10 661 158,22
Provisions pour dépréciation des créances	-2 155 438,25	-2 155 438,25	-1 723 348,54	-1 723 348,54
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	30 000 000,00	30 000 000,00	67 100 000,00	64 151 646,54***
Fonds de roulement				
Autres disponibilités	37 658 060,89	37 658 060,89	7 954 962,18	7 954 962,18
DETTES				
Dettes financières	-58 330 042,35	-58 330 042,35	-14 293 940,47	-14 293 940,47
Dettes d'exploitation	0,00		0,00	
Dettes diverses	-30 118 941,73	-30 118 941,73	-25 826 183,01	-25 826 183,01
TOTAL II	22 460 151,93	22 460 151,93	47 986 825,53	45 038 472,07
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	813 012,83	813 012,83	679 887,27	679 887,27
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	-113 613,70	-113 613,70
TOTAL III	813 012,83	813 012,83	566 273,57	566 273,57
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*	1 156 102 399,46	1 342 780 055,76	1 034 313 596,15	1 171 894 740,64
Nombre de parts**	2 225 971	2 225 971	2 042 038	2 042 038
Valeur unitaire par part	519,37	603,23	506,51	573,88

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

** Nombre de parts total souscrites

*** La trésorerie correspondant à la collecte à investir au 31/12/13 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 01-01-14	Affectation résultat N - 1 31-12-13	Autres mouvements	Situation au 31-12-14
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	622 821 590,00	0,00	56 099 565,00	678 921 155,00
Capital souscrit	622 821 590,00		56 099 565,00	678 921 155,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission	357 716 931,72	0,00	49 922 055,05	407 638 986,77
Primes d'émission	407 027 298,69		56 283 498,00	463 310 796,69
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur prime d'émission	-49 310 366,97		-6 361 442,95	-55 671 809,92
Primes de fusion	25 528 103,83		0,00	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	18 581 289,58		20 383 237,11	38 964 526,69
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	18 581 289,58		20 383 237,11	38 964 526,69
Distribution de plus-value			0,00	0,00
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	9 235 055,95	430 625,07		9 665 681,02
Distribution de report à nouveau	0,00		-4 636 619,03	-4 636 619,03
Résultat de l'exercice	430 625,07	-430 625,07	20 565,18	20 565,18
Résultat de l'exercice	61 100 891,82			62 804 257,90
Acomptes sur distribution	-60 670 266,75			-62 783 692,72
TOTAL GENERAL	1 034 313 596,15		121 788 803,31	1 156 102 399,46⁽¹⁾

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

Compte de résultat

(en euros)

	31-12-2014	31-12-2013
Charges (hors taxes)		
Charges immobilières	32 096 318,17	31 562 518,39
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 436 597,08	23 616 444,11
Charges d'entretien du patrimoine locatif	278 028,08	115 062,49
Grosses réparations	2 177 997,17	4 303 332,41
Autres charges immobilières	4 203 695,84	3 527 679,38
Charges d'exploitation de la société	15 094 534,37	15 484 992,55
Diverses charges d'exploitation	10 323 573,91	9 358 377,65
Dotations aux amortissements d'exploitation	55 400,00	55 401,98
Dotations aux provisions d'exploitation	4 099 907,86	5 313 952,69
- Provisions pour créances douteuses	899 907,86	713 952,69
- Provisions pour grosses réparations	3 200 000,00	4 600 000,00
Autres charges	615 652,60	757 260,23
Charges financières	301 007,43	277 255,90
Charges financières diverses	301 007,43	277 255,90
Dotations aux amortissements et aux provisions, charges financières	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	47 491 859,97	47 324 766,84
Solde créditeur = bénéfice	62 804 257,90	61 100 891,82
TOTAL GENERAL	110 296 117,87	108 425 658,66
Produits (hors taxes)		
Produits de l'activité immobilière	106 825 543,07	102 735 378,56
Produits de l'activité immobilière	106 825 543,07	102 735 378,56
- Loyers	81 388 945,99	79 118 934,45
- Charges facturées	25 436 597,08	23 616 444,11
Produits Annexes	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	3 128 456,92	5 444 165,47
Reprises d'amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Reprises de provisions d'exploitation	2 645 052,47	5 060 204,23
- Provisions pour créances douteuses	467 818,15	756 871,82
- Provisions pour grosses réparations	2 177 234,32	4 303 332,41
Transfert de charges d'exploitation	239 343,42	71 432,51
Autres produits	244 061,03	312 528,73
Produits financiers	342 117,88	246 114,63
Produits financiers	342 117,88	246 114,63
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	110 296 117,87	108 425 658,66
Solde débiteur = perte		
TOTAL GENERAL	110 296 117,87	108 425 658,66

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31-12-14		31-12-13	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	1 095 870 158,84	1 242 213 564,00	947 800 441,07	1 051 890 000,00
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	22 679 409,99	24 510 000,00	21 701 334,85	27 280 000,00
Commerces	16 226 708,09	37 650 000,00	16 598 679,17	32 505 000,00
Entrepôts	4 254 626,85	6 450 000,00	4 254 626,85	6 390 000,00
Hôtels	6 850 042,46	8 683 327,00	6 850 042,46	8 224 995,00
TOTAL	1 145 880 946,23	1 319 506 891,00	997 205 124,40	1 126 289 995,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	1 145 880 946,23	1 319 506 891,00	997 205 124,40	1 126 289 995,00

Bilan au 31 décembre 2014

(en euros)

Etabli selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général.

Actif

	Valeur Brute	Situation au 31-12-2014 Corrections de valeurs	Valeur nette	31-12-2013 Valeur nette
Actif Immobilisé				
• Associés Capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	55 016 825,64	55 016 825,64	0,00	0,00
• Frais d'établissement	55 016 825,64	55 016 825,64	0,00	0,00
• Frais de fusion	0,00		0,00	0,00
Immobilisations locatives et autres immobilisations	1 145 880 946,23	584 318,50	1 145 296 627,73	997 205 124,40
• Terrains et constructions locatives	1 138 123 122,54	584 318,50	1 137 538 804,04	984 545 362,13
• Immobilisations en cours	0,00		0,00	0,00
• Travaux	6 113 251,35		6 113 251,35	10 992 658,64
• Autres immobilisations corporelles	1 644 572,34		1 644 572,34	1 667 103,63
Immobilisations financières	434 736,83		434 736,83	375 570,68
TOTAL I	1 201 332 508,70	55 601 144,14	1 145 731 364,56	997 580 695,08
Actif circulant				
Créances	44 971 776,54	2 155 438,25	42 816 338,29	12 676 416,15
• Locataires et comptes rattachés	6 019 932,48	2 155 438,25	3 864 494,23	2 015 257,93
• Créances fiscales et sociales	20 854 144,74		20 854 144,74	3 439 343,53
• Associés impôts retenue sur cessions et produits financiers	3 427 598,40		3 427 598,40	65 561,17
• Créances à recevoir augmentation capital	8 508 867,61		8 508 867,61	658 867,30
• Autres créances	6 161 233,31		6 161 233,31	6 497 386,22
Valeurs mobilières de placement	30 000 000,00		30 000 000,00	67 100 000,00
Disponibilités	37 658 060,89		37 658 060,89	7 954 962,18
• Fonds de remboursement				
• Autres disponibilités	37 658 060,89		37 658 060,89	7 954 962,18
TOTAL II	112 629 837,43	2 155 438,25	110 474 399,18	87 731 378,33
Comptes de régularisation				
• Charges constatées d'avance	813 012,83		813 012,83	679 887,27
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00
- Commission de souscription				
- Frais de recherche des immeubles				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
- Autres frais d'acquisition des immeubles				
- Autres charges à étaler				
TOTAL III	813 012,83	0,00	813 012,83	679 887,27
TOTAL GENERAL I + II+ III	1 314 775 358,96	57 756 582,39	1 257 018 776,57	1 085 991 960,68

Passif

	31-12-2014 Valeur nette	31-12-2013 Valeur nette
Capitaux propres		
• Capital	678 921 155,00	622 821 590,00
• Prime d'émission nette	407 638 986,77	357 716 931,72
- Prime d'émission	463 310 796,69	407 027 298,69
- (-) Prélèvement sur prime d'émission	-55 671 809,92	-49 310 366,97
• Prime de fusion	25 528 103,83	25 528 103,83
• Ecart d'évaluation		
- Ecart de réévaluation		
- Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs		
• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		
• Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles locatifs	38 964 526,69	18 581 289,58
• Report à nouveau	9 665 681,02	9 235 055,95
- Distribution report à nouveau	-4 636 619,03	
• Résultat de l'exercice	62 804 257,90	61 100 891,82
- (-) Acomptes de l'exercice	-62 783 692,72	-60 670 266,75
TOTAL I	1 156 102 399,46	1 034 313 596,15
Provisions pour risques et charges		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices :	12 467 393,03	11 444 627,35
- Provisions pour grosses réparations	12 467 393,03	11 444 627,35
• Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL II	12 467 393,03	11 444 627,35
Dettes		
• Dettes financières	88 448 984,08	40 120 123,48
- Dépôts de garantie	58 330 042,35	14 293 940,47
- Emprunts	13 330 042,35	14 293 940,47
- Emprunts	45 000 000,00	0,00
• Dettes d'exploitation :	0,00	0,00
• Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	30 118 941,73	25 826 183,01
- Dettes fiscales et sociales	700 216,09	1 487 289,61
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
- Dettes envers les associés	18 255 493,34	16 320 656,00
- Autres dettes diverses	11 163 232,30	8 018 237,40
Comptes de régularisation	0,00	113 613,70
• Produits constatés d'avance	0,00	113 613,70
TOTAL III	88 448 984,08	40 233 737,18
TOTAL GENERAL I + II+ III	1 257 018 776,57	1 085 991 960,68

Annexes

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Information sur les règles générales d'évaluation

Dans le cadre des règles comptables applicables aux SCPI, ELYSEES PIERRE (ci-après la « société ») 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 2014 afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2014. Ces valorisations ont été revues et validées par l'expert indépendant désigné au sein de la société de gestion. 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 2014.

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

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

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

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

Faits marquants de l'exercice 2014

ELYSEES PIERRE a bénéficié en 2014 d'une collecte nette de 112,4 M€. La collecte nette en 2013 avait été du même ordre, à savoir 97,7 M€. En revanche, celle réalisée en 2012, année exceptionnelle en terme de collecte nette, avait représenté 217,0 M€.

ELYSEES PIERRE a acquis au cours de l'exercice 2014, 4 ensembles immobiliers pour un montant de 164,9 M€ hors droits situés à Vélizy (78), Gentilly (94), Marne la Vallée (77) et Bagnolet (93). La SCPI a cédé 5 immeubles situés en région parisienne et en province pour un montant total de 43,2 M€ comparé à une valeur comptable de 21,4 M€, parmi lesquels un immeuble situé à Paris dans le 7^{ème} arrondissement qui représente à lui seul plus de 77 % de la valeur des cessions et représente plus de 90 % de la plus-value de cession globale de l'exercice.

Sur un plan réglementaire, la Directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Managers) qui s'inscrit dans une volonté d'instaurer un cadre réglementaire harmonisé pour l'activité de gestion de fonds alternatifs, a été mise en œuvre chez ELYSEES PIERRE.

La date d'application de la Directive était le 22 juillet 2013, avec un délai d'un an pour se mettre en conformité.

Dans ce cadre sont intervenues :

- la désignation de CACEIS en tant que dépositaire de la SCPI ELYSEES PIERRE par l'Assemblée Générale des associés du 5 juin 2014,
 - la signature de la convention dépositaire le 16 juillet 2014,
- et HSBC REIM (France) a obtenu l'extension de son agrément au titre de la Directive AIFM, avec effet au 22 juillet 2014.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014 repose sur l'expertise ou l'actualisation réalisée par les experts désignés. Le calcul de la valeur vénale résulte d'une comparaison entre, d'une part, la capitalisation du revenu net par un taux de rendement qui prend en compte la tendance actuelle du marché sur ce secteur et, d'autre part, le prix moyen au mètre carré, compte tenu du marché actuel de l'immobilier pour des biens comparables.

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



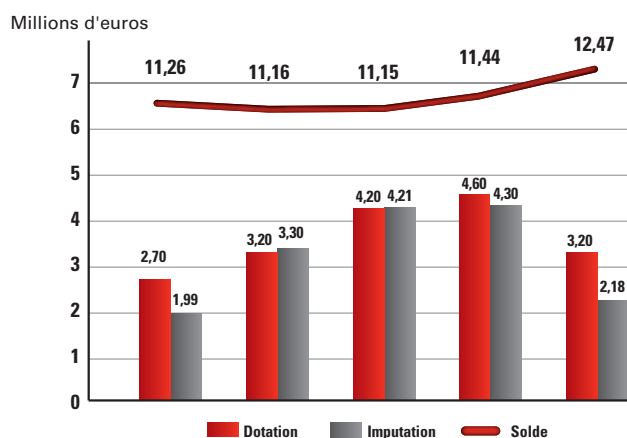
Les évaluations retenues au 31 décembre 2014 ont été réalisées par les experts désignés : le cabinet Crédit Foncier Expertise (anciennement dénommé Foncier Expertise) nommé lors de l'Assemblée du 3 juin 1998 - renouvelé par les Assemblées du 5 juin 2002, du 14 juin 2006, du 15 juin 2010 et du 5 juin 2014- et BNPPARIBAS 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 2014, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 3.200.000 € contre 4.600.000 € en 2013. Elle a été utilisée pour 2.177.234,32 €. A la clôture de l'exercice, elle s'élève à 12.467.393,03 €, en augmentation de 8,94 % par rapport à l'exercice précédent.

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



C/ Analyse des états financiers

1. L'Etat du Patrimoine

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

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

Les capitaux propres comptables s'établissent à 1.156.102.399,46 € au 31/12/2014 contre 1.034.313.596,15 € au 31/12/ 2013.

La valeur de réalisation s'établit à 1.342.780.055,76 € au 31/12/2014 contre 1.171.894.740,64 € au 31/12/2013.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers

s'élève à 1.145.296.627,73 € au 31/12/2014 contre 997.205.124,40 € au 31/12/2013. Cette augmentation de 148,1 M€ – soit 14,8 % - résulte des mouvements suivants :

- les acquisitions de l'exercice (HD)	+164,9 M€
- les travaux d'investissement	+ 4,7 M€
- les cessions de l'exercice (VNC)	- 21,4 M€
- la dotation aux amortissements (bail à construction)	- 0,06 M€
	148,1 M €

La provision pour grosses réparations

est de 12.467.393,03 € au 31/12/2014, en augmentation de 8,94 %.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 1.319.506.891,00 €, en augmentation de 17,16 % au 31/12/2014, contre 1.126.289.995,00 € au 31/12/2013. La valeur estimée du patrimoine par part est de 603,23 € au 31/12/2014, en progression de 5,11 % par rapport au 31/12/2013.

1.2 Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation en valeur comptable est de 22.460.151,93 € comparé à 47.986.825,53 € au 31/12/ 2013. Cette baisse de 25,5 M€ s'explique principalement par une baisse de la trésorerie nette : après déduction de l'emprunt de 45 M€ au 31.12.2014, la SCPI dispose d'une trésorerie nette, disponible ou placée en valeurs mobilières de placement, de 22,7 M€ comparée à 75,1 M€ au 31.12.2013.

Contrairement au 31.12.2013, la SCPI est en surinvestissement à la clôture de l'exercice 2014, le solde de trésorerie disponible étant destiné à couvrir la distribution de revenu aux associés en janvier 2015 au titre du 4^{ème} trimestre 2014.

Rappelons qu'en fin d'année 2013, afin de ne pas constater de sur valeur dans la valeur estimée du patrimoine de la SCPI, la trésorerie correspondant à la collecte à investir avait 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 434.736,83 € au 31/12/2014 contre 375.570,68 € au 31/12/2013 - représentant les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

1.2.2. Les créances

La croissance de la taille de la SCPI se traduit par des produits locatifs en hausse de 4,0 % par rapport au 31/12/2013. Corrélativement, le poste locataires et créances rattachées passe de 3.738.606,47 € au 31/12/2013 à 6.019.932,48 € au 31/12/2014, principalement, en raison de l'octroi de nouvelles franchises de loyers, qui par le mécanisme d'étalement sur les durées fermes des baux, se traduisent par une augmentation des créances clients de 2 M€. L'augmentation du volume des loyers a une incidence sur les créances clients de 0,3 M€.

Le total des provisions pour créances douteuses augmente par rapport au 31/12/2013 : 2.155.438,25 € HT au 31/12/2014 comparé à 1.723.348,54 € HT au 31/12/2013. Rappelons que la SCPI applique les règles de provisionnement suivantes : les créances impayées de plus de trois mois sont provisionnées au minimum à 25 %, à 50 % pour les créances supérieures à 6 mois, à 75 % pour celles supérieures à 9 mois et à 100 % pour celles de plus d'un an.

Le taux d'encaissement des loyers et charges facturées en 2014 est de 98,26 % au 29/01/2015.

Les autres créances, s'élèvent à 38.951.844,06 € au 31/12/2014 comparées à 10.661.158,22 € au 31/12/2013. Cette forte augmentation provient :

- des créances fiscales qui passent de 3,4 M€ au 31/12/2013 à 20,9 M€ en fin d'année 2014 suite à l'acquisition en TVA de l'immeuble situé à Bagnolet (93) ;
- des fonds à recevoir sur l'augmentation de capital d'un montant supérieur de 7,8 M€ à ceux constatés au 31/12/2013,
- des créances sur les associés au titre des impôts sur plus-values de cessions d'immeubles, en augmentation de 3,4 M€, suite à l'exceptionnelle plus-value réalisée sur la cession de l'immeuble situé rue Fabert (Paris 7^{ème}).

Autres créances (en euros)	31-12-14	31-12-13
Les créances fiscales (TVA à récupérer)	20 854 144,74	3 439 343,53
Les indemnités à recevoir des assureurs	274 406,26	74 205,90
Les charges à facturer aux locataires	5 288 291,66	5 829 275,25
Les débiteurs divers	591 735,39	588 105,07
Les prélèvements d'impôts sur plus-values de cession *	3 427 598,40	65 561,17
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	8 508 867,61	658 867,30
Acomptes sur frais de notaires pour cessions d'immeubles	6 800,00	5 800,00
TOTAL	38 951 844,06	10 661 158,22

* 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 30.000.000 € au 31/12/2014 comparés à 67.100.000 € au 31/12/2013, et de la trésorerie disponible pour 37.658.060,89 € contre 7.954.962,18 €, l'exercice précédent.

1.2.4 Les dettes

Les dettes financières, d'un montant de 58.330.042,35 € au 31/12/2014 comprennent les dépôts de garantie des locataires, pour 13.330.042,35 € et un emprunt bancaire à court terme de 45 M€.

Les dettes diverses, en augmentation de 4,3 M€, sont de 30.118.941,73 M€ comparées à celles du 31/12/2013 d'un montant de 25.826.183,01 €. Elles ne sont composées que de dettes à court terme.

Cette augmentation s'explique principalement par un accroissement de 1,9 M€ du montant du 4^{ème} acompte sur dividende et par une hausse de 3,3 M€ des avances

sur loyers 2014 reçues des locataires, compensé par une diminution des dettes fiscales de 0,8 M€.

Dettes diverses (en euros)	31-12-14	31-12-13
Dettes fiscales et sociales	700 216,09	1 487 289,61
Dettes vis-à-vis des associés	18 255 493,34	16 320 656,00
(coupon T4 2014 et fonds en déshérence)		
Charges à payer et créditeurs divers	4 822 532,42	5 044 756,28
Soldes des honoraires de la Société de Gestion	0,00	215 445,04
Soldes des honoraires des CAC et du dépositaire	87 000,00	64 222,81
Jetons de présence	23 806,00	14 400,00
Factures fournisseurs à recevoir	3 767 599,49	3 952 966,82
Dégrèvements d'impôts et redevances de charges	604 553,83	498 138,89
Commissions de souscription sur le marché primaire	251 546,10	24 742,14
Fournisseurs - retenue de garantie	88 027,00	274 840,58
Indemnités d'assurances	69 448,51	48 860,86
Avances reçues des locataires	6 271 251,37	2 924 620,26
TOTAL	30 118 941,73	25 826 183,01

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

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 121.788.803,31 € passant de 1.034.313.596,15 € au 31/12/2013 à 1.156.102.399,46 € au 31/12/2014. Cette variation est due :

- à la collecte de capitaux pour un total de 112 383 063,00 € : 56 099 565,00 € au titre du capital et 56 283 498,00 € au titre de la prime d'émission, sur laquelle ont été déduits les frais d'acquisition des 4 ensembles immobiliers acquis en 2014 pour 6 361 442,95 €,
- à la cession des 5 immeubles au cours de l'exercice qui dégage une plus-value nette de 20.383.237,11 €,
- à la distribution d'une partie du report à nouveau pour un montant de 4.636.619,03 €
- et au résultat non distribué de l'exercice 2014 pour 20.565,18 €.

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 2014 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2014, la valeur comptable par part constatée est de 519,37 € pour 2.225.971 parts en circulation comparée à 506,51 € pour 2.042.038 parts en circulation au 31 décembre 2013.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 7.226.003,75 € à la clôture de l'exercice.

Engagement de refinancement reçu : 100 M€.

Il s'agit de l'autorisation de crédit de 100 M€, souscrite le 23 novembre 2011 pour une durée de 18 mois, reconduite en mai 2013, puis en novembre 2014 pour 18 mois supplémentaires. Cet engagement arrive à échéance le 30 mai 2016. Cette ligne de crédit est basée sur l'EURIBOR et peut être tirée sur une durée minimum d'un mois.

La SCPI a utilisé partiellement, début décembre, cette autorisation à hauteur de 45 M€, afin de couvrir un besoin ponctuel de trésorerie. Ce tirage d'une durée d'un mois a été remboursé début janvier 2015.

3.2. Engagements donnés

La SCPI n'a aucun engagement en cours au 31 décembre 2014.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 110.296.117,87 € et les charges à 47.491.859,97 €. Le résultat de l'exercice est de 62.804.257,90 € comparé à 61.100.891,82 € au 31 décembre 2013.

4.1. Analyse des produits

Les loyers progressent de 2,9 % par rapport à l'exercice précédent : 81 388 945,99 € contre 79 118 934,45 €. Les acquisitions de l'année 2013 ont permis de générer des loyers quittancés supplémentaires de 4,20 millions d'euros. En 2014, les loyers quittancés des nouvelles acquisitions se sont élevés à 2,03 millions d'euros. Ces compléments de loyers ont été compensés, en partie, par la hausse du taux de vacance moyen sur l'exercice 2014 et par un effet négatif de la révision de l'indice.

Les autres produits d'exploitation sont de 3.128.456,92 € au 31 décembre 2014 comparés à 5.444.165,47 € au 31 décembre 2013. Ils sont composés :

- des reprises de provisions pour grosses réparations de 2.177.234,32 € qui correspondent aux coûts des travaux de grosses réparations effectués sur l'exercice,
- des reprises de provisions pour créances douteuses de 467.818,15 €

- des transferts de charges pour 239.343,42 € correspondant aux indemnités d'assurances reçues, et ce principalement, sur les immeubles situés à Courbevoie rue Louis Blanc (92), à Ivry sur Seine rue Truillot (94) et situé à Villepinte avenue Georges Clémenceau (93), 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 244.061,03 €, correspondant notamment à des reprises de provision pour travaux suite à la relocation des locaux en l'état.

Les produits financiers d'un montant de 342.117,88 € correspondent exclusivement aux produits de placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables et en comptes à terme de courte durée.

4.2. Analyse des charges

Les charges immobilières s'élèvent à 32.096.318,17 € pour l'exercice 2014. La partie des charges refacturables augmente en corrélation avec l'accroissement du patrimoine de la SCPI. Bien que respectant le plan pluriannuel de grosses réparations, les dépenses de grosses réparations baissent de 2,1 M€ par rapport à l'exercice précédent. La baisse du taux d'occupation financier moyen par rapport à l'exercice précédent et l'augmentation de la superficie locative expliquent l'augmentation des charges de copropriété non récupérables de la SCPI. Ces charges sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Charges immobilières (en euros)	31-12-14	31-12-13
Charges refacturables	25 436 597,08	23 616 444,11
Charges non récupérables	2 456 025,25	4 418 394,90
Entretien du patrimoine locatif	278 028,08	115 062,49
Grosses réparations	2 177 997,17	4 303 332,41
Autres charges immobilières	4 203 695,84	3 527 679,38
Charges de copropriété	2 603 050,83	1 900 292,61
Impôts locaux	1 278 268,29	1 461 149,17
Assurances	83 033,30	94 805,09
Travaux couverts par des indemnités d'assurances	239 343,42	71 432,51
TOTAL	32 096 318,17	31 562 518,39

Les charges d'exploitation de la société sont de 15.094.534,37 € au 31 décembre 2014 comparées à 15.484.992,55 € en fin d'exercice précédent. La baisse de ces charges s'explique principalement par une moindre provision pour grosses réparations, compensée partiellement par la hausse 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 10.323.573,91 € détaillées dans le tableau ci-dessous.

Elles sont composées principalement :

- de la rémunération de la société de gestion de 9,1 M€,
- des honoraires de commercialisation de 0,6 M€ qui ont porté essentiellement sur 4 immeubles situés à Levallois Perret place Jean Zay (92), Paris 7^{ème}, Paris 17^{ème} et à Villepinte (93),
- des honoraires de conseils et d'avocats pour 0,2 M€,
- et les frais de communication sur les immeubles pour 0,1 M€ qui correspondent, notamment aux plaquettes commerciales, encarts de presse et sites internet dédiés afin de favoriser la commercialisation des immeubles tels que celui de Paris 7^{ème}, Issy-les-Moulineaux et Vélizy Nieuport.

Charges d'exploitation (en euros)	31-12-14	31-12-13
Rémunération de la Sté de Gestion	9 112 730,00	8 602 579,00
Honoraires de commercialisation	558 928,00	228 731,63
Honoraires d'expertises et techniques des immeubles	140 764,58	117 460,08
Honoraires des commissaires aux comptes	87 000,00	65 971,10
Honoraires de conseils et d'avocats	194 711,01	142 532,97
Frais de communication sur immeubles	146 006,24	128 194,73
Jetons de présence	23 806,00	14 400,00
Autres (TVA non récupérable, frais de déplacement ...)	59 628,08	58 508,14
TOTAL	10 323 573,91	9 358 377,65

- La dotation aux amortissements pour l'exercice : 55.400,00 €
- La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève pour l'exercice à 899 907,86 € et les pertes sur créances irrécouvrables à 18 894,80 €. En contrepartie, les reprises de provisions sont de 467 818,15 €. Le coût du risque net sur les créances locatives s'établit ainsi à 450 984,51 €, ce qui représente 0,42 % des loyers et charges facturées au cours de l'exercice et traduit une situation financière globalement saine des locataires d'ELYSEES PIERRE.
- Les provisions sont déterminées locataire par locataire après examen par le comité des impayés. Le taux de provision – de 25 % à 100 % - est déterminé en fonction de l'ancienneté et du risque de chaque créance.
- La dotation aux provisions pour grosses réparations s'élève à 3.200.000 € contre 4.600.000 € l'an passé. A la fin de l'exercice 2014, le stock de

provisions pour grosses réparations de la SCPI représente de l'ordre de 40 % à 50 % des estimations de travaux de cette nature à réaliser sur les 5 prochaines années.

- Les autres charges au 31 décembre 2014, d'un montant de 615.652,60 €, correspondent à hauteur de 18,9 K€ aux pertes sur créances douteuses couvertes ou non par des provisions et au montant de la contribution sur la valeur ajoutée pour 577,7 K€ (comparé à 468 K€ en 2013).

Les charges financières, en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent, représentent un montant de 301.007,43 € et correspondent à la fois au coût de

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



l'autorisation de crédit de 100 M€ et aux intérêts sur l'emprunt de 45 M€ contracté début décembre.

4.3. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2014.

5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 1.319.506.891,00 €.

6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 1.156.102.399,46 €, soit 519,37 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 1.342.780.055,76 €, soit 603,23 € par part.
- Et la valeur de reconstitution ressort à 1.515.520.726,60 €, soit 680,84 € 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'élève à 62.804.257,90 € et il est proposé à l'Assemblée Générale approuvant ces comptes annuels de le répartir comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2014	62.804.257,90 €
+ Report à nouveau	9.665.681,02 €
Bénéfice distribuable	72.469.938,92 €
Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2014, janvier 2015)	67.420.311,75 €
Report à nouveau au 31/12/2014 (après distribution du dernier acompte 2014 en janvier 2015)	5.049.627,17 €

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

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

Déclaration Fiscale

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

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

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

Jouissance	Revenu global	Se ventilant en		Prélèvement sur le revenu financier*	Revenu net global	Rappel des acomptes trimestriels versés			
		Foncier	Financier			1° trim.	2° trim.	3° trim.	4° trim.
1 ^{er} Janvier 2014	33,00	8,22	0,03	0,01	32,93	8,25	8,25	8,25	8,25
1 ^{er} Avril 2014	24,75	8,17	0,08	0,03	24,69		8,25	8,25	8,25
1 ^{er} Juillet 2014	16,50	8,19	0,06	0,02	16,47			8,25	8,25
1 ^{er} Octobre 2014	8,25	8,24	0,01	0,00	8,25				8,25

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

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2014	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				16,17 %	0,46 %		16,62 %
Ile de France			0,42 %	74,40 %	1,94 %	0,74 %	77,48 %
Régions	0,66 %		0,87 %	3,59 %	0,45 %	1,12 %	5,90 %
Etranger							0,00 %
TOTAL	0,66 %	0,00 %	0,49 %	94,14 %	2,85 %	1,86 %	100,00 %

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

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 - Evolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) ⁽¹⁾	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)
2010	408 547 500	83 526 995	1 339 500	9 569	8 100 806	600
2011	465 759 095	57 211 595	1 527 079	10 152	6 495 304	650
2012	574 068 865	108 309 770	1 882 193	11 089	10 736 242	650
2013	622 821 590	48 752 725	2 042 038	11 503	6 857 498	650
2014	678 921 155	56 099 565	2 225 971	11 772	6 899 770	650

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

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

Année	Nombre de parts cédées ou retirées ⁽¹⁾	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Demandes de cessions ou de retraits en suspens au 31 décembre	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits (en €H.T.)
2010	13 749	1,03	1 053	Un mois	252 454,32
2011	11 965	0,78	268 ⁽³⁾	Un mois	245 319,13 ⁽⁴⁾
2012	27 930	1,48	158 ⁽³⁾	Un mois	3 124,63 ⁽⁴⁾
2013	35 262	1,73	6 ⁽³⁾	Un mois	200,00 ⁽⁴⁾
2014	52 057	2,34	30 ⁽³⁾	Un mois	880,00 ⁽⁴⁾

(1) Hors parts cédées de gré à gré

(2) Année N+1

(3) Aucune demande de retrait en suspens

(4) Aucune rémunération sur les retraits

IV - Evolution du prix de la part

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	510,00 €	549,00 €	611,00 €	611,00 €	611,00 €
Dividende versé au titre de l'année	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €
Rentabilité de la part ⁽¹⁾	5,73 %	5,16 %	5,40 %	5,40 %	5,40 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	5,93 €	5,22 €	4,24 €	4,52 €	2,26 €

(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

Pour information : Evolution des éléments distribuables par part

	2010	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau cumulé	5,93 €	5,22 €	4,24 €	4,52 €	2,26 €
Plus-values de cession cumulées	5,18 €	3,82 €	7,91 €	9,10 €	17,50 €
TOTAL	11,11 €	9,04 €	12,15 €	13,62 €	19,76 €

V - Evolution par part des résultats financiers

Année	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
Revenus										
• Recettes locatives brutes	54,76	94,83	54,27	93,26	58,39	94,04	55,17	94,71	52,27	96,85
• Produits financiers										
avant prélèvement libératoire	0,36	0,62	0,57	0,97	0,20	0,32	0,13	0,23	0,17	0,31
• Produits divers	2,63	4,55	3,36	5,77	3,50	5,64	2,95	5,06	1,53	2,83
TOTAL	57,75	100,00	58,19	100,00	62,09	100,00	58,25	100,00	53,97	100,00
Charges										
• Commission de gestion	5,04	8,73	5,16	8,86	5,58	8,99	5,02	8,63	5,05	9,36
• Charges locatives										
non récupérées et divers	4,03	6,97	4,80	8,25	6,03	9,71	4,85	8,32	3,71	6,87
• Charges locatives récupérables	10,96	18,98	12,79	21,97	13,57	21,86	12,72	21,83	12,42	23,02
Sous-total charges externes	20,02	34,67	22,74	39,08	25,19	40,56	22,59	38,78	21,18	39,25
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	2,51	4,34	2,43	4,18	2,72	4,38	2,46	4,22	1,56	2,90
- autres	0,60	1,03	0,92	1,59	0,38	0,61	0,42	0,73	0,47	0,87
Sous-total charges internes	3,10	5,37	3,36	5,77	3,10	4,99	2,88	4,95	2,03	3,77
TOTAL	23,13	40,05	26,10	44,85	28,28	45,55	25,47	43,73	23,21	43,02
RESULTAT COURANT	34,62	59,95	32,10	55,15	33,81	54,45	32,78	56,27	30,75	56,98
Revenus distribués avant prélèvement	33,00		33,00		33,00		33,00 ⁽²⁾		33,00	
Revenus distribués après prélèvement ⁽¹⁾	32,89		32,84		33,00		32,93 ⁽²⁾		30,75	

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

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

VI - Emploi des fonds

	Total au 31-12-2013	2014	Total au 31-12-2014
Fonds collectés bruts	945 717 604	151 142 827	1 096 860 431
- commissions de souscription	-48 882 122	-6 952 938	-55 835 060
- retraits	-46 223 983	-31 806 827	-78 030 810
Fonds collectés nets	850 611 499	112 383 062	962 994 561
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	72 739 240	43 209 315	115 948 555
- achats d'immeubles hors frais	-781 369 124	-164 893 565	-946 262 689
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	-45 396 173	-6 361 443	-51 757 616
- travaux d'investissements	-58 723 106	-4 713 417	-63 436 523
- distribution plus-value	-9 997 170	0	-9 997 170
Sommes restant à investir	27 865 165	-52 510 503	-24 645 337

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport des experts indépendants. Nous estimons que l'intervention des experts indépendants et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 2 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

SNR Audit
Charly Dreux

ERNST & YOUNG et Autres
Youssef Boujanoui

Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux Associés,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Nous avons été avisés de la convention suivante, mentionnée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, qui est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

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

Nature et objet

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

Modalités

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

La rémunération versée à la société de gestion HSBC REIM (France) à ce titre s'est élevée à € 9.140.979 hors taxes.

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

- € 6.899.770 hors taxes au titre des commissions de souscription,
- € 880 hors taxes au titre de sa rémunération sur les cessions de parts (y compris les cessions de gré à gré),
- € 33.450 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, 2 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes :

SNR Audit

Charly Dreux

ERNST & YOUNG et Autres

Youssef Boujanoui

Organisation et contrôle

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

Par ailleurs, la mission du Conseil de Surveillance, sa composition, son fonctionnement, les règles régissant la participation des Membres du Conseil de Surveillance aux travaux du Conseil, le droit de communication et les demandes d'information..... ont été précisés dans un règlement intérieur adopté lors de la séance du Conseil de Surveillance du 24 novembre 2009 et mis à jour lors de la séance du Conseil de Surveillance du 2 avril 2014.

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

Les convocations sont faites, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à

l'information des membres du Conseil leur est adressé quelques jours avant la séance. Il est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal adressé pour remarques au Président et 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 ou comme cette année, suite au décès de l'un des membres. Chaque candidat doit satisfaire à plusieurs conditions : posséder au minimum 100 parts de la SCPI, ne pas avoir atteint l'âge de 72 ans à la date de l'Assemblée Générale à laquelle la candidature est proposée, fournir la liste de tous les mandats sociaux exercés tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale. Chaque candidat reçoit le règlement intérieur des membres du Conseil de Surveillance.

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

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

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

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



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.

Dans le cadre de ces contrôles, le Conseil de Surveillance a missionné une Commission composée de plusieurs membres du Conseil pour faire un audit comparatif, quantitatif et qualitatif des éléments susceptibles de conditionner la PERFORMANCE de la SCPI Elysées Pierre, entre la période couverte par l'Audit de 2010 et celle couverte par l'Audit de 2014.

Nous nous bornerons dans ce Rapport à résumer les principaux points qui ont été examinés lors de l'Audit et les conclusions qui en ont été faites. (L'Audit complet est consultable par les porteurs de parts au Siège de la Société de Gestion HSBC REIM)

- Evolution du Patrimoine Immobilier entre 2010 et 2014
- Evolution des lots vacants (Taux d'occupation, examen des lots vacants, impact financier)
- Evolution du taux d'impayés
- Evolution de la typologie des « signatures clients » entre 2010 et 2014
- Evolution des rendements locatifs

La comparaison des chiffres clés des audits 2010 et 2014 a permis de mettre en évidence plusieurs éléments dont vous trouverez ci-après le tableau.

	31/12/2010	31/12/2014	Ecarts	Ecarts en %
Nombre d'immeubles	124	125	1	0,81 %
Surfaces totales (en m ²)	293 130	454 538	161 408	55,06 %
Capitalisation (en M€)	735,4	1360	624,6	84,93 %
Loyers (en M€)	47	81,4	34,4	73,19 %
Commission de gestion (en M€)	4,8	9,1	4,3	89,58 %
Nombre de parts	1 339 500	2 225 971	886 471	66,18 %
Prix de la part (Net vendeur)	549,00 €	611,00 €	62	11,29 %
Prix de la part (Net acquéreur)	599,00 €	650,00 €	51	8,51 %
Taux de recouvrement des loyers	97,90 %	98.26 %*	0,36 %	
Taux d'occupation financier	94,18 %	90,50 %	-3,68 %	
Actif net réévalué (ANR)	550,00 €	603,23 €	53,23	9,68 %
Résultat net par part	34,62 €	30,75 €	-3,87	-11,18 %
Coupon par part	33,00 €	33,00 €	0,00 %	0,00 %

*Chiffre au 29/01/2015

Positifs

- Une très forte progression de la capitalisation de la SCPI +84,93 %, et du nombre de parts +66,18 %
- Une forte progression des loyers +73,19 %, avec comme corollaire une augmentation de la rémunération de la Société de Gestion
- Un nombre d'immeubles quasi stable, mais de plus grande surface +55,06 %
- Une progression de 11,29 % de la valeur des parts (net vendeur)
- Un taux de recouvrement qui reste bon malgré le contexte économique
- Une valeur d'ANR en progression de 9,68 %
- Le coupon par part qui est resté stable malgré la crise économique

En baisse

- Le taux d'occupation financier
- Le résultat net par part

L'audit a également porté sur :

- Les méthodologies de travail de la Société de Gestion
- L'Audit de l'équipe ASSET MANAGEMENT dédiée à la commercialisation
- Les conséquences du passage en capital variable
- La gestion de la trésorerie
- Le positionnement d'Elysées Pierre face à ses concurrents (Benchmark)
- Une analyse des risques liés à la stratégie politique du Groupe HSBC, aux cadres dirigeants d'HSBC REIM,

aux augmentations de capital, et à la crise économique

- La sécurité de la Gestion (Les Commissaires aux Comptes - La norme AIFM – Le Dépositaire)

Lors de l'Audit nous avons pu interroger le représentant du Cabinet SNR qui nous a assuré que toutes les procédures étaient respectées par la Société de Gestion, et qu'il n'avait aucune observation à formuler.

LES CONCLUSIONS DE L'AUDIT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

- La SCPI Elysées Pierre, est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM dans le cadre de méthodes écrites, rigoureuses et très professionnelles
- La Société de Gestion est financièrement pérenne, et dispose d'une équipe compétente et ouverte au dialogue, s'appuyant elle-même sur des partenaires sérieux (CAC, Experts)
- Le passage de la SCPI du capital fixe en capital variable a été avantageux pour les porteurs de parts
- La taille atteinte par la SCPI Elysées Pierre lui permet de diluer les pertes de revenus liées aux locaux inoccupés, néanmoins la baisse régulière du taux d'occupation de nos locaux, et les franchises ou avantages consentis aux locataires, doivent être surveillés. Nous avons pu constater lors de l'audit que ces points restaient un objectif majeur de la Société de Gestion
- Les risques que nous avons relevés sont communs à toutes les SCPI et sont dépendants du contexte économique
- Grâce à la qualité de nos immeubles, à la politique d'investissement, à des performances financières et patrimoniales satisfaisantes ainsi qu'à la qualité de la gestion d'HSBC REIM, notre SCPI se situe dans le peloton de tête de sa catégorie, ce qui est rassurant pour l'avenir.
- La mise en place d'un Tableau de bord annuel (Benchmark) permet 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
- Le projet « Courbevoie » représente une réserve de profit potentiel pour Elysées Pierre
- Pour mémoire, et bien que cela ne concerne pas directement la période de l'Audit, nous souhaitons souligner que la valeur de la part net vendeur est passée en janvier 2015 à 658 €, ce qui représente une progression de 19,85 % par rapport à 2010.

Les perspectives de croissances et la politique dynamique mais prudente, proposées par la Société de gestion, montrent clairement que malgré la crise économique la SCPI Elysées Pierre reste un excellent placement financier.

En complément 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 1^{er} Avril 2015, 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 et un poste se trouve vacant du fait du décès de Monsieur Dominique de SAIVRE qui était un Membre du Conseil très actif, aux compétences reconnues et appréciées de tous. 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 dix candidatures ont été reçues.

Il y aura en conséquence, 14 candidats pour 6 postes à pourvoir.

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

Avant de vous quitter car touché par la limite d'âge prévue par les Statuts, je voudrais vous dire que ce fut pour moi un très grand honneur de vous représenter, et vous remercier de votre soutien et de votre confiance pendant toutes ces années.

Le Président

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2015

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 2014, 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 67 420 311,75 € le montant du bénéfice à répartir aux associés au titre de l'exercice 2014 et décide de reporter à nouveau la somme de 5 049 627,17 €.

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 s'établit à 33 €.

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

CINQUIEME RESOLUTION

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

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 19 200 € le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, pour l'exercice 2014.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2014 à 1 156 102 399,46 €, soit à 519,37 € 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 2014 à 1 342 780 055,76 €, soit à 603,23 € 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 2014 à 1 515 520 726,60 €, soit à 680,84 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

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

- Monsieur Alain DUHAMEL,
- Monsieur Jean-Bernard JULLIEN,
- Monsieur Gilles LAMARQUE,
- Monsieur Gérard POPPE,
- Monsieur Jean-Claude ROUVES,

arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée et que M. Jean-Claude ROUVES, ne remplissant plus les conditions demandées pour pouvoir postuler, ne sollicite pas le renouvellement de son mandat.

D'autre part, l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que suite au décès de Monsieur Dominique de SAIVRE, le 15 novembre 2014, il convient de pourvoir à son remplacement pour la durée restant à courir de son mandat.

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

Candidats sortants :

- Monsieur Alain DUHAMEL,
- Monsieur Jean-Bernard JULLIEN,
- Monsieur Gilles LAMARQUE,
- Monsieur Gérard POPPE,

Nouveaux candidats :

- Monsieur Jean-Claude BACHER,
- Monsieur Arnaud BARLET,
- Monsieur Léon BARUC,

- Monsieur Pierre BOUCHER,
- Monsieur Daniel DAUDE,
- Monsieur Jean-Marc ETIENNE,
- Monsieur Pierre GUERIN,
- Monsieur Christophe PERONI,
- Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance (S.A.C.R.A) représentée par M. Stève BAUMANN,
- Monsieur Walter TOSCO.

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

pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2018 statuera sur les comptes de l'exercice 2017,

et pour pourvoir au siège laissé vacant suite au décès de Monsieur Dominique de SAIVRE, le sixième candidat ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

pour la durée restant à courir du mandat de celui-ci, conformément aux dispositions de l'article 19-1 des statuts, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2017 statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

ONZIEME RESOLUTION

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

Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

DOUZIEME RESOLUTION

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

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, accepte la candidature de BNP Paribas Real Estate Valuation France anciennement dénommée Atisreal Expertise et le nomme expert en évaluation immobilière, pour cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui en 2020 statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

QUATORZIEME RESOLUTION

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

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

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