



Elysées Pierre

Rapport Annuel 2017

6/8, place Jean Zay
Levallois Perret (92)

HSBC 

Elysées Pierre

Rapport annuel 2017

Edito

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2017 a été caractérisée par des taux d'intérêt toujours très bas avec un OAT à 0,80 % à fin décembre, signe du maintien d'une politique monétaire accommodante et de facto de conditions de financement très attractives. La croissance économique a atteint 2 % en 2017, niveau le plus élevé depuis 6 ans. Elle s'est accompagnée d'une création nette de 270 000 emplois, le tout sur fond de reprise de l'inflation à 1,2 % (source INSEE).

Dans ce contexte globalement favorable à l'immobilier de bureau, le marché de l'investissement est resté bien orienté. Néanmoins la reprise du marché locatif reste concentrée sur un nombre limité de secteurs géographiques, même en Ile de France, pour autant l'un des marchés les plus liquide, profond et sécurisé en Europe et dans le monde.

S'agissant d'Elysées Pierre, votre SCPI affiche sur l'année un bilan locatif positif, hors Balzac actuellement en restructuration, avec 26 127 m² qui ont été libérés représentant 5,67 millions d'euros de loyers et 28 851 m² qui ont trouvé preneurs représentant 6,42 millions d'euros de loyers.

Le Balzac situé sur la commune de Courbevoie a été libéré au 1^{er} juillet 2017 comme prévu et anticipé. Le programme de restructuration de l'immeuble a démarré conformément au planning établi par la société de gestion, visant une commercialisation de l'immeuble au cours du 2^{ème} semestre 2019.

Toujours sur la commune de Courbevoie, les actifs immobiliers détenus par la SCPI dans le quartier « Village Delage » ont fait l'objet d'une promesse de vente fin décembre. La cession effective, intervenue fin mars 2018, a généré une plus-value comptable nette de fiscalité de 41 millions d'euros, ce qui augmente très significativement nos réserves distribuables, positionnant Elysées Pierre parmi les SCPI ayant le meilleur ratio de prévoyance (réserves distribuables par rapport au coupon annuel).

Le taux d'occupation annuel de gestion locative, retraçant 2 sites à Courbevoie (Courbevoie Paul Bert sous promesse de vente et Courbevoie Le Balzac en restructuration), est stable à 90,13 % en 2017. Ce niveau

apparaît cohérent compte tenu de la taille de la SCPI avec plus de 2 milliards de capitalisation, de son historique exceptionnel supérieur à 30 ans, gages de solidité, liquidité et résilience, et surtout du nombre important de locataires (335 à fin 2017), indicateur d'une excellente mutualisation du risque. En outre, la qualité des locataires de la SCPI, résultat d'une sélection en amont rigoureuse, permet à Elysées Pierre d'afficher l'un des taux de recouvrement des loyers et des charges locatives les plus élevés du marché à 98,98 %.

Au sein du marché très concurrentiel des SCPI, Elysées Pierre a été récompensée en 2017 par la presse financière spécialisée, ce pour la quatrième année consécutive.

Victoires de la Pierre Papier 2017 / Gestion de Fortune :
Meilleure performance globale sur 15 ans catégorie SCPI à capital variable : +11,70 %

Victoires de la Pierre Papier 2017 / Gestion de Fortune :
Meilleur Service aux Associés.

Enfin, les résultats de l'exercice 2017 ont permis de distribuer un coupon de 30 € par part, en ligne avec nos prévisions et qui devrait rester stable en 2018. A cet égard, le consensus des analyses économiques se montre confiant en la pérennité de la dynamique de croissance du PIB en France (l'Insee prévoit actuellement 0,4 % par trimestre), qui devrait soutenir la demande de surfaces de bureaux et permettre la progression des loyers.

L'adoption en 2017 du projet de loi de finances 2018 a entériné la mise en place de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) à compter du 1^{er} janvier 2018 en remplacement de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), tout en conservant les mêmes seuils et barème. L'IFI ne concerne désormais que les foyers fiscaux dont le patrimoine immobilier non affecté à l'activité professionnelle est supérieur à 1,3 million d'euros, parts d'immobilier en pierre-papier incluses.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.

Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2018

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.....	4
Marché des parts.....	5
Evolution et évaluation du patrimoine immobilier.....	12
Situation locative.....	15
Comptes de l'exercice.....	27
Annexes.....	34
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	44
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	46
Rapport du Conseil de Surveillance	47
Organisation et contrôle	48
Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2018	51
Résolutions	52

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)

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

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

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

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

Président	Dominique PAULHAC Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC France
Membres	Patricia DUPONT-LIEVENS Directeur Général HSBC REIM (France) Christian HONORE Secrétaire Général HSBC REIM (France)
Secrétaire	Rodolphe NEIL

Eric EMORE

Directeur Général – HSBC Assurances Vie (France)

Mathieu GAUDIN

Responsable du Contrôle de Gestion – Direction Financière HSBC FRANCE

Arnaud MALEZIEUX

Directeur Lending and Transaction Management – CMB | HSBC France

Philippe RENAULT

Directeur Ventes et développement Patrimonial – RBWM | HSBC France

Grégory TAILLARD

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

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	Julien COQUET Chief Operating Officer – HSBC Global Asset Management France Julien DELORME Directeur Proposition Client – RBWM HSBC France

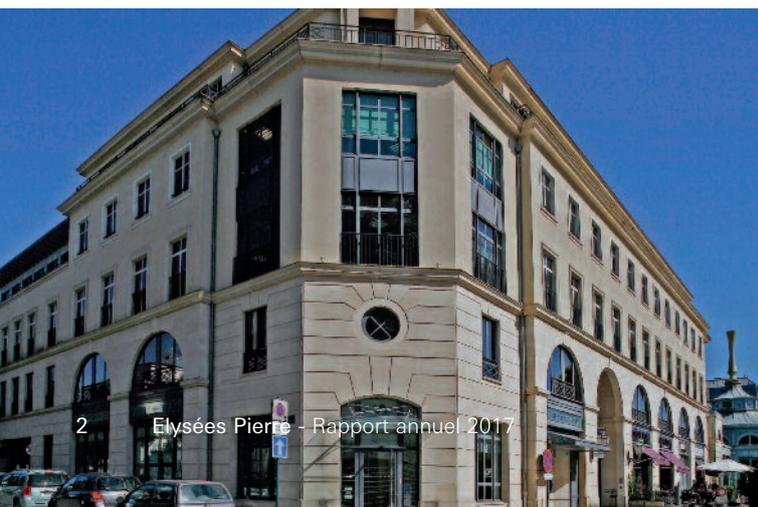
Secrétariat Général : **Christian HONORE**

Gestion et Commercialisation :

Gestion **Maria Helena BODEREAU**
Directeur Financier

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

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



1/3, boulevard de l'Europe - Poissy (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 L 231-8 du Code de Commerce, par les articles L 214-86 à L 214-118, les articles R 214-130 à R 214- 160 du Code Monétaire et Financier et les articles 422-189 à 422-236 du Règlement Général de l'AMF.
Siège social : 103, Avenue des Champs Elysées – PARIS 8^{ème}
Adresse postale : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08
SIREN : 334 850 575 RCS PARIS
VISA SCPI n° 11-33 en date du 30 septembre 2011

Conseil de Surveillance

Président	Christian GAZET DU CHATELIER Administrateur de sociétés	SCI DIONYSOS Représentée par M. André PERON
Vice-Présidents	Jean-Bernard JULLIEN Conseiller Patrimonial indépendant	Fabien GROELLY Pilote de ligne
	Gérard POPPE Retraité - Ancien Directeur régional de logistique	Henri KLINGER Universitaire
Membres	Jean-Claude BACHER Commissaire aux comptes – Président de la SAS Alliance Audit	Christophe PERONI Gérant de fonds d'actions européennes chez HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT
	Marc BARATON Ancien Intermédiaire en opérations d'assurances	Éric RITTER Chef d'entreprise
	Michel CATTIN Conseiller en Stratégie et Management des Entreprises agricoles	SOCIETE D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE - SACRA Représentée par M. Stève BAUMANN
	Evelyn CESARI Ancien Directeur Commercial HSBC REIM (France) Chef d'entreprise	SURAVENIR Représentée par M. Bernard LE BRAS
	Geoffroy DELION Président Directeur Général de la Société Ressources et Assurances	Commissaires aux Comptes MAZARS SNR Audit

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

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



Rapport de la société de gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2018

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 2017 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 2017 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Le marché immobilier

Investissement France

En 2017, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 25,4 milliards d'euros. Le contexte reste porteur pour l'investissement en France et ce, après le fort impact positif du Brexit en 2016. Cette performance est bien supérieure à la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 17 milliards d'euros.

C'est l'Ile-de-France qui continue de bénéficier de la taille de son parc de bureaux et de l'intérêt des investisseurs pour les secteurs tertiaires les plus dynamiques (Paris et Quartiers des affaires de l'Ouest). La région Parisienne a ainsi recueilli 20,3 milliards d'euros des montants investis en 2017.

Toutefois cette année les investissements en région ont légèrement progressé, mettant ainsi fin à plusieurs années de baisse consécutive.

Dans ce volume d'investissement les actifs de bureaux demeurent de loin les plus représentés avec près de 18,1 milliards d'euros investis. Il s'agit d'un volume record, propulsé cette année par quatre opérations supérieures à 500 millions d'euros.

Le commerce, malgré une baisse de 25 %, due au manque de produits mis en vente, reste le second secteur de l'investissement, suivi par celui de la logistique/activité qui a enregistré une progression de 16 %.

Les taux de rendement prime commencent à atteindre des planchers dans les secteurs du commerce et de l'immobilier de bureaux. Ainsi le taux prime dans Paris quartiers d'affaires devrait atteindre 3 %, soit une légère compression de 0,05 %, mais il semble que les investisseurs ne soient pas disposés à descendre plus bas.

Marché Locatif sur les bureaux Ile-de-France

En 2017, la demande placée francilienne est en hausse de 8,4 % par rapport à 2016. Cette dernière s'est élevée à 2,6 millions de m² contre 2,4 millions de m² placés l'an dernier. Le marché a été porté encore cette année par les surfaces supérieures à 5000 m², et par une belle performance dans Paris intramuros représentant près de 1,1 million de m² loués.

Côté avantages commerciaux ces derniers restent très contrastés allant de 1/1,5 mois de franchise de loyers par année d'engagement ferme dans les secteurs les plus performants, alors que l'on note parfois sur certains marchés des mesures d'accompagnement de 3 mois et plus.

Le stock disponible pour l'offre immédiate en Ile-de-France à fin 2017 enregistre une très légère baisse de 2 % pour atteindre 3,4 millions de m². On constate la même stabilité pour le taux de vacance qui demeure autour de 6,5 % en moyenne. Dans le même temps, Paris QCA voit son taux de vacance passer sous la barre des 3 % avec dans plusieurs secteurs une insuffisance de l'offre.

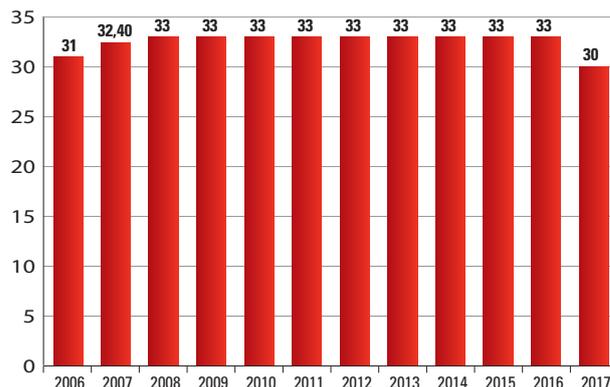
Le loyer moyen pondéré facial en Ile-de-France continue la légère hausse entamée en 2016, affichant pour l'année 2017 une moyenne à 302 € HT et HC / m².

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués

Le montant des revenus annuels distribués est resté constant de 2008 à 2016 à 33,00 € par part. Il passe à 30,00 € en 2017.

Dividendes Elysées Pierre depuis 2006 (en euros)



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 2017 à 792 077 070 €, divisé en 2 596 974 parts réparties entre 12 648 associés. Ce montant a été publié au BALO du 29 janvier 2018.

Marché des parts

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

Le marché des souscriptions

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

- ▶ Valeur nominale : 305 €,
- ▶ Prime d'émission : 447 €,
- ▶ Commission de souscription maximum : 48 € représentant 6 % du prix de souscription toutes taxes incluses.

La collecte brute de l'année 2017 a été de 99,1 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 21 janvier 2016 à 752 €

correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

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

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

Tout associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, suffisamment de fonds disponibles, issus des souscriptions de parts au cours du trimestre en cours et des deux trimestres précédents. Cette période de trois trimestres constitue la période de compensation des parts.

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.

Au cours de l'exercice 2017, les retraits ont été servis :

- ▶ Au cours du 1^{er} trimestre, par compensation avec les souscriptions du trimestre,
- ▶ A partir du 2^{ème} trimestre, conformément au vote en Assemblée générale du 6 mars 2017, par compensation avec les souscriptions du trimestre en cours et des deux trimestres précédents

La collecte de l'année 2017 a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 67 203 parts, pour un montant de 50,5 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.

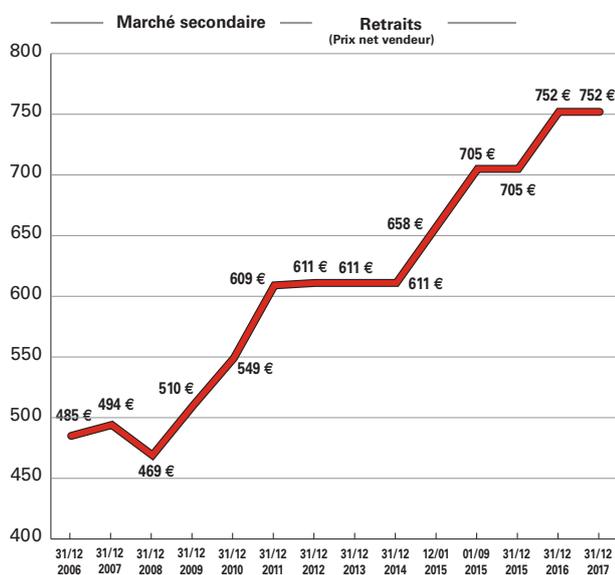
Au cours de l'exercice 2017, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré).

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 2017, 1 216 parts ont été échangées de gré à gré. Ces transactions ont représenté un montant de 894 191,64 euros.

Evolution du prix de la part



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

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

Si l'associé constate que sa demande de retrait n'est pas satisfaite dans le délai souhaité et que ses parts restent en attente de nouvelles souscriptions, il peut alors annuler

sa demande de retrait et passer un ordre de vente de ses parts sur le marché secondaire.

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

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

Rappels fiscaux

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les associés qu'ils soient personnes physiques ou morales sont personnellement passibles, pour la part des bénéfices correspondant à leurs droits dans les bénéfices sociaux de la SCPI, soit de l'impôt sur le revenu soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt que cette quote-part soit effectivement distribuée ou non. Corrélativement, les distributions de la SCPI ne sont pas imposables.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués :

- ▶ De revenus fonciers provenant de la location des immeubles ;
- ▶ Eventuellement des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement ;
- ▶ Des plus-values réalisées lors de cessions d'immeubles.

Le régime de taxation dépend de la nature du revenu, de la qualité de l'associé et de son lieu de résidence.

1. Fiscalité applicable aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

1.1 Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles sont imposés au niveau des associés à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus fonciers à hauteur de leur quote-part.

Le résultat imposable est déterminé dans les conditions prévues aux articles 28 et 31 du Code Général des Impôts (CGI). La SCPI adresse à l'Administration fiscale annuellement un document faisant état pour chacun des associés de sa quote-part dans les revenus fonciers imposables.

Les associés reçoivent, avant le 30 avril de chaque année, un document mentionnant le montant des revenus

fonciers, déclaré à l'Administration fiscale française, à reporter dans leur déclaration d'impôt sur le revenu.

Le revenu foncier imposable est également soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (au taux global de 17,2 % à compter du 1^{er} janvier 2018). La CSG est déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global, l'année de son paiement.

Régime du Micro-foncier :

Les porteurs de parts de la SCPI peuvent bénéficier du régime du « micro-foncier » qui s'applique de plein droit si les conditions suivantes sont remplies :

- ▶ Le montant total des revenus bruts fonciers perçus par l'associé et son foyer fiscal n'excède pas 15.000 € au titre de l'année d'imposition ;
- ▶ L'associé ou un membre de son foyer fiscal est également propriétaire d'un immeuble en direct donné en location nue ;
- ▶ L'associé et les membres de son foyer fiscal ne détiennent pas d'immeubles ou de parts de sociétés ouvrant droit à certains avantages fiscaux.

Ce régime donne droit à l'application d'un abattement forfaitaire de 30 % sur le revenu brut déclaré (représentatif de l'ensemble des charges engagées pour l'acquisition des revenus fonciers). Le contribuable peut toutefois opter pour le régime d'imposition « réel » s'il y a intérêt. L'option est alors irrévocable pendant 3 ans.

1.2. Revenus financiers

Les revenus financiers (intérêts et produits assimilés), produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts sont imposés depuis le 1^{er} janvier 2018 à la flat tax, encore appelée prélèvement forfaitaire unique (PFU), impôt forfaitaire de 30 % qui se décompose en 12,8 % d'impôts et 17,2 % de prélèvements sociaux.

Les porteurs de parts peuvent opter pour l'imposition au barème progressif des revenus.

En cas d'option, ces revenus font l'objet d'un prélèvement opéré à la source. Ce prélèvement appliqué par la Société de Gestion HSBC REIM (France) pour le compte de la SCPI ELYSEES PIERRE constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Il est imputable sur l'impôt sur le revenu de l'associé dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été appliqué et est éventuellement restituable par l'Administration fiscale, s'il excède l'impôt dû. La CSG est (hors cas particulier) déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global, l'année de son paiement. Pour les associés qui souhaitent être dispensés de ce prélèvement forfaitaire unique, il convient d'adresser à la Société de Gestion, sous leur seule responsabilité, une demande de dispense du prélèvement. Un formulaire à

compléter, signer et retourner par courrier simple à l'adresse suivante : HSBC REIM (France) – Gestion des associés – 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08 – peut être obtenu sur demande à la même adresse.

1.3 Plus-values immobilières

Plus-values immobilières réalisées lors de la revente des biens immobiliers par la SCPI

La plus-value est calculée au niveau de la société mais imposable au nom de chaque associé en fonction de sa quote-part dans le capital, dans les mêmes conditions que s'il était propriétaire de l'immeuble cédé. Par conséquent, la plus-value constatée lors de la vente d'un immeuble relève du régime des plus-values immobilières privées pour les associés personnes physiques.

La plus-value est imposée selon les modalités d'imposition en vigueur au moment de la cession. Elle est déterminée au niveau de la SCPI en fonction du prix et des dates d'acquisition et de vente du bien. Elle est imposable sous réserve des exonérations susceptibles de s'appliquer.

Ainsi, aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération au niveau des immeubles de la SCPI et non au niveau de l'associé en proportion du montant de la cession correspondant à son nombre de parts.

Si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

- ▶ Des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition ;
- ▶ D'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention ou du montant réel des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration.

La plus-value immobilière imposable est taxée à un taux forfaitaire de 19 % au titre d'impôt sur le revenu auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux en vigueur (au taux global actuel de 17,2 %) appliqués lors du versement par la société de gestion.

Pour la détermination du montant imposable, la plus-value en cas de cession d'immeuble ou de parts bénéficie d'un abattement pour durée de détention.

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention est de :

- ▶ 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} année,
- ▶ 4 % au terme de la 22^{ème} année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de 22 ans.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de :

- ▶ 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} année,
- ▶ 1,60 % pour la 22^{ème} année de détention,
- ▶ 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème} année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans.

Une surtaxe dont le taux varie de 2 % à 6 % est également susceptible de s'appliquer lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 € (seuil apprécié au niveau de la SCPI sous réserve de certaines modalités).

Lorsqu'une plus-value imposable est constatée, l'impôt est dû par chaque associé présent à la date de la cession de l'immeuble au prorata de ses droits sociaux. En pratique, il est avancé par la Société, pour le compte des associés.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés personnes physiques, soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values immobilières réalisées lors de la revente des parts de la SCPI ou lors du retrait

Il convient de se reporter au régime décrit dans le cadre de la cession de biens immobiliers par la SCPI sous les réserves suivantes :

- ▶ La plus-value, lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts (frais d'acquisition inclus) tel qu'il a été stipulé dans l'acte. A défaut, selon le cas, de prix stipulé dans l'acte ou de valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant, d'après une déclaration détaillée et estimative des parties.
- ▶ La règle suivant laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de SCPI.

La plus-value est déterminée et acquittée auprès des Services fiscaux par la Société de Gestion, à la recette des impôts dont elle dépend, au nom et pour le compte des associés, en déduction du produit de la vente et ce dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

Une surtaxe dont le taux varie de 2 % à 6 % est également susceptible de s'appliquer lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de Gestion en informerait les Associés par le biais du bulletin d'information.

2. Personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France

2.1. Revenus fonciers

Sauf dispositions conventionnelles contraires, ces revenus sont imposables en France à l'impôt sur le revenu au barème progressif, en fonction de l'ensemble des revenus de source française de l'associé avec un taux minimum de 20 %.

Ce taux ne s'applique toutefois pas dans l'hypothèse où le contribuable justifie que le taux moyen d'imposition qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français et étrangers) est inférieur.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

2.2. Revenus financiers

Les associés non-résidents sont généralement exonérés de toute imposition en France sur les intérêts et produits assimilés perçus et sauf exception de prélèvements sociaux (hors cas particulier des intérêts payés dans un ETNC).

Ainsi, les intérêts générés par les dépôts réalisés par la SCPI qui reviennent aux associés non-résidents ne seront pas soumis en France à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux sous réserve de la transmission à la SCPI, préalablement aux versements des intérêts, d'un justificatif de non résidence fiscale en France.

Ces intérêts sont néanmoins susceptibles d'être imposés dans l'Etat de résidence du titulaire. Ce dernier est invité à se rapprocher le cas échéant de ses autorités fiscales locales.

2.3. Plus-values immobilières

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

Il en est de même s'agissant des plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sauf dispositions contraires

prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention en matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

En outre, ces plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Dans certains cas, un représentant fiscal devra être désigné.

3. Fiscalité applicable aux personnes morales résident fiscalement en France

3.1. Revenus fonciers et financiers

A l'instar des règles applicables pour les personnes physiques, l'imposition des revenus de la SCPI s'effectue au niveau de chaque associé personne morale à proportion de ses droits. Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur qualité.

Pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé selon les

règles propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux et soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

La Société de Gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel.

3.2. Plus-values immobilières

La quote-part de la plus-value revenant à l'associé ainsi que la plus-value lors de la cession des parts ou du retrait sont imposables en fonction de leur qualité.

Ainsi, pour les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, elles relèvent du régime des plus-values professionnelles et sont prises en compte dans le résultat imposable dans les conditions de droit commun.

4. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Tous les biens immobiliers détenus directement ou indirectement, via une SCI, des SCPI ou des OPCI, sont inclus dans l'assiette taxable à ce nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Tout associé dont le patrimoine immobilier au 1^{er} janvier 2018 est supérieur à 1,3 M€ est passible de l'IFI.

La Société de Gestion communique avec l'attestation fiscale annuelle des revenus de la SCPI, la quote-part de la valeur immobilière d'ELYSEES PIERRE au 31 décembre 2017.

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



« L'Aristide » 278-284, avenue Aristide Briand - Bagneux (92)



Elysées Pierre en synthèse

Chiffres Clés

	2017	2016	2015
Capitalisation (hors frais) au 31/12	1 952 924 448 €	1 909 953 664 €	1 694 765 010 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	2 077 579 200 €	2 031 865 600 €	1 802 941 500 €
Nombre d'associés	12 648	12 232	12 163
Prix de souscription frais inclus au 31/12	800 €	800 €	750 €
Nombre de parts émises au 31/12	2 596 974	2 539 832	2 403 922
Nombre d'immeubles	123	124	125
Surface du patrimoine	481 540 m ²	479 334 m ²	480 422 m ²
Taux d'encaissement	98,98 %	99,07 %	98,90 %
Taux d'occupation financier (ASPIM)	84,31 %	87,94 %	89,07 %
Taux d'occupation de gestion locative*	90,13 %	90,21 %	90,76 %
Valeur de réalisation au 31/12	1 752 851 258 €	1 691 398 022 €	1 575 283 708 €
ANR par part (Actif Net Réévalué)	675 €	666 €	655 €
Dividende par part	30,00 €	33,00 €	33,00 €
Résultat net par part	26,67 €	29,01 €	30,71 €
DVM (taux de distribution sur la valeur de marché)	3,76 %	4,20 %	4,72 %
VPM (variation du prix moyen de la part)	1,48 %	12,29 %	9,25 %
TRI 5 ans (taux de rendement interne)	7,69 %	7,76 %	8,46 %
TRI 10 ans (taux de rendement interne)	8,68 %	8,67 %	9,70 %
TRI 15 ans (taux de rendement interne)	12,15 %	11,70 %	12,52 %

* Taux d'occupation après retraitement des immeubles faisant l'objet d'un projet de restructuration ou redéveloppement, ou sous promesse de vente

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

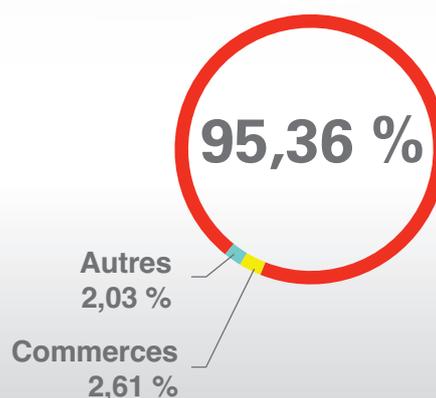
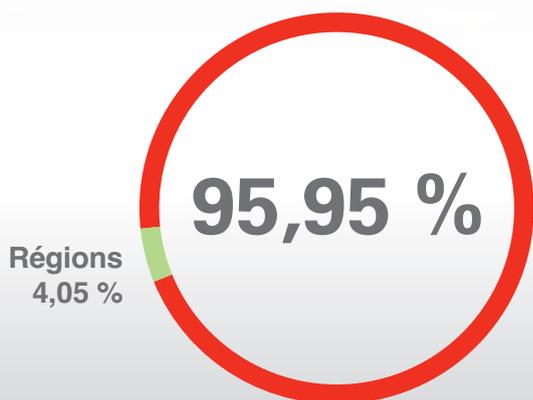


Composition du patrimoine, en valeurs d'expertises



**Patrimoine investi
à Paris/Ile-de-France**

**Patrimoine investi
en immobilier de bureau**



Evolution du patrimoine

Patrimoine immobilier : chiffres clés

Nombre d'immeubles

123

Valeur du patrimoine

1,7 Mds €

Patrimoine localisé en Ile-de-France

95,95 %

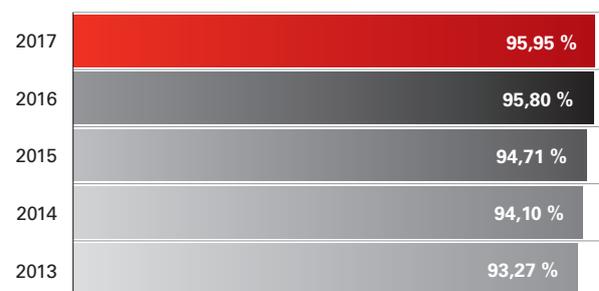
ANR par part en progression de + 1,3 %

675 €

Répartition du patrimoine

	Actifs Immobiliers	Paris / Ile-de-France	Régions
2017	123	95,95 %	4,05 %
2016	124	95,80 %	4,20 %
2015	125	94,71 %	5,29 %
2014	125	94,10 %	5,90 %
2013	125	93,27 %	6,73 %

Patrimoine localisé à Paris & IDF 2013-17, en %



Expertises des immeubles

Les expertises 2017 ont été effectuées par Crédit Foncier Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation France.

L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, s'élève à 1 679 millions d'euros au 31/12/2017.

À périmètre égal par rapport à 2016, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de 1,9 %.

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

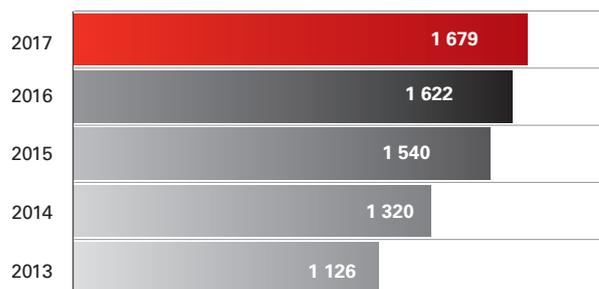
- ▶ Courbevoie Paul Bert - Delage
- ▶ Paris 12 Bercy – Tour de Lyon
- ▶ Ivry sur Seine – Truillot

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

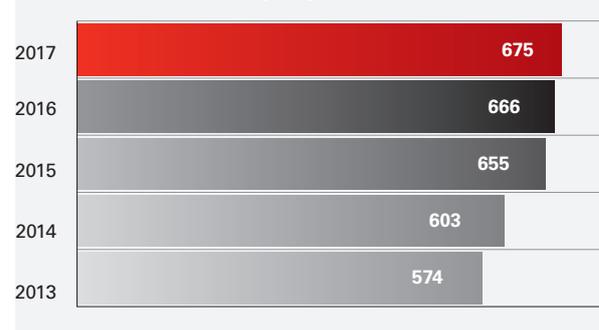
- ▶ La Défense Le Balzac
- ▶ Courbevoie Lafayette,
- ▶ La Défense - Tour Franklin

Ces valeurs d'expertises contribuent à la détermination de la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Au 31/12/2017, elle s'établit à 675 € par part.

Valeur de réalisation du patrimoine en M€



Valeur de réalisation par part (ANR), en €



Acquisitions

En 2017, les acquisitions représentent environ 2 743 m² et s'élèvent à 14,4 millions d'euros, hors frais et hors droits.

LA DEFENSE

Tour Areva 2^e étage

Acquisition le 20/07/2017 du 2^e étage de bureaux d'une surface de 1 892 m², situé à la Tour Areva à La Défense (92400), 1 place de la Pyramide pour un prix d'achat hors frais et hors droits de 10,6 millions d'euros.



PUTEAUX

Tour Atlantique 7^e étage

Acquisition le 10/10/2017 du 7^e étage de bureaux d'une surface de 851 m² situé à la Tour Atlantique à Puteaux (92800), 81 avenue du Général de Gaulle pour un prix d'achat hors frais et hors droits de 3,7 millions d'euros.

Rénovation de la totalité du plateau pour un montant de 0,5 M€ (date de fin de travaux : fin janvier 2018).



Financement & Trésorerie

Les acquisitions de l'année 2017 ont été financées à 100 % grâce à la collecte. Aucune ligne de crédit n'a été utilisée.

La trésorerie disponible au 31 décembre 2017, après déduction du coupon du 4^{ème} trimestre à payer en janvier 2018, est de l'ordre de 88 millions d'euros.

Cessions

Les cessions réalisées en 2017 ont permis de dégager une plus-value comptable de 1,3 M€.

	Date	Surface m ²
Paris La Madeleine (75)		
Vente partielle		
25-29, place de La Madeleine	13/09/2017	384
Rosny Sous-Bois		
206, rue Jules Verne	15/12/2017	154

Travaux

Locaux	Nature travaux	Montants HT (€)
COURBEVOIE (92) - Le Balzac 10, Place des Vosges	Restructuration	4 064 882
COURBEVOIE (92) - Lafayette 2, Place des Vosges	Rénovation hall, remise en état, RIE	1 944 396
IVRY (94) - Metrosud 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Remise en état, climatisation, étanchéité et électricité	1 648 747
LA DEFENSE (92) - Tour Franklin 100, Terrasse Boieldieu 22 ^e niveau	Remise en état	1 626 517
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, Rue Ernest Renan	Rénovation et menuiserie	1 276 583
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32-36, Avenue de l'Europe	Remise en état et climatisation	1 010 287
VINCENNES (94) 8, Rue des Minimes 39-43, Rue Anatole France	Remise en état	857 362
LE PECQ (78) 60, Route de Sartrouville	Remise en état, rénovation et étanchéité toiture	795 766
COLOMBES (92) "Le Charlebourg" 14-30, Route de Mantes	Remise en état, ravalement et climatisation	675 981
PUTEAUX - Tour Atlantique (92) 81 avenue du Général de Gaulle	Remise en état	583 337
ARCUEIL (94) - Le Baudran 27, Rue de Stalingrad	Mise en conformité incendie et menuiseries	571 356
BRON - ACTIVILLAGE (69) 18, rue du 35 ^{ème} Régiment d'aviation Boulevard des Droits de l'Homme	Remise en état et climatisation	478 147

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 syndicat 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.

60, route de Sartrouville - Le Pecq (78)



Situation locative

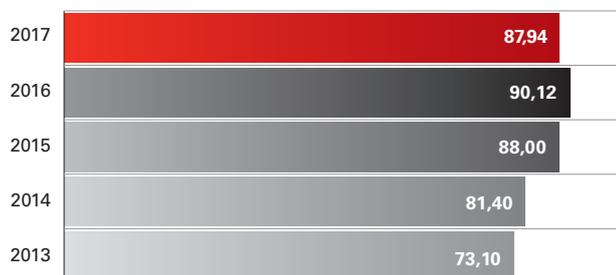
Chiffres clés au 31/12/2017



Évolution des loyers

Les loyers hors charges et hors taxes s'élèvent à 88 millions d'euros en 2017 contre 90 millions d'euros en 2016. Cette baisse s'explique principalement par la libération intervenue le 1^{er} juillet du site du Balzac situé sur la commune de Courbevoie La Défense pour lequel les travaux ont démarré en 2017 conformément à notre plan de restructuration. Ce site représente une surface de plus de 15 000 m².

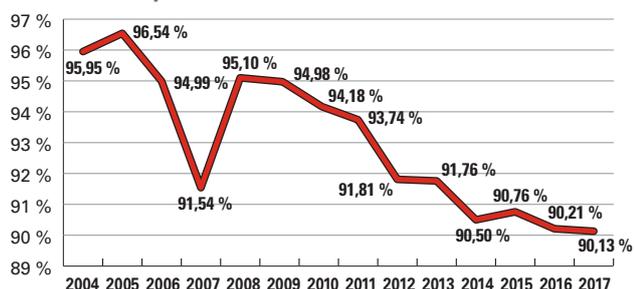
Evolution des loyers en M€



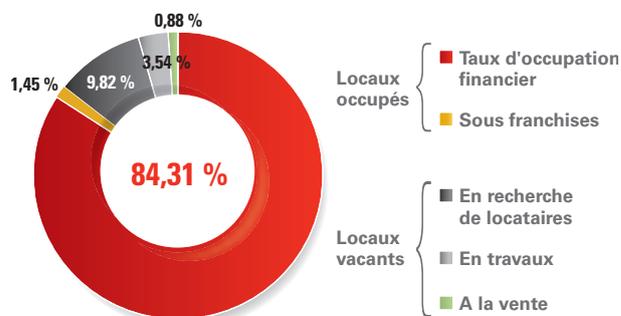
Evolution du taux d'occupation de gestion locative

Le taux d'occupation de gestion locative retraitée des sites faisant l'objet d'un bail sous franchise, ou en redéveloppement/restructuration (Courbevoie Le Balzac) ou sous promesse de vente (Courbevoie Paul Bert).

Evolution du taux d'occupation annuel moyen retraité en loyers



Taux d'occupation financier



Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession*, s'élève au 4^{ème} trimestre à 84,31 % en loyers et à 84,58 % en surface au 31/12/2017.

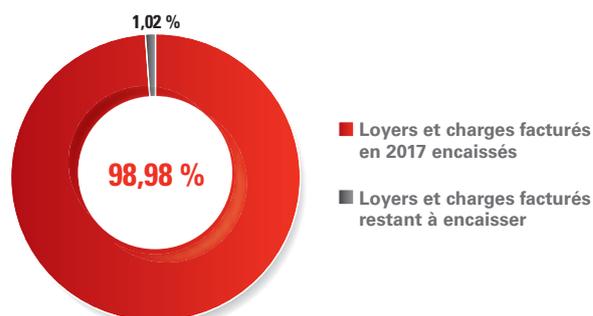
En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise, en excluant le site de Courbevoie sous promesse de vente et le site du Balzac situé à La Défense qui fait l'objet d'une restructuration lourde, ce taux passe à 90,13 % en loyers et 89,13 % en surface au 31/12/2017.

* ASPIM

Taux d'encaissement

Les loyers et charges facturés au titre de l'année 2017 ont été encaissés à hauteur de 98,98 % au 22/02/2018.

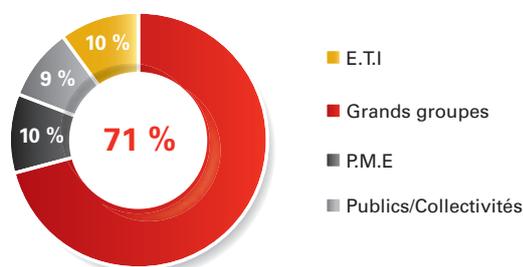
Taux d'encaissement des loyers et des charges



Profil des locataires

Les locataires d'Elysées Pierre sont composés en majorité de grands groupes.

Répartition des locataires par nature



Provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses en 2017 s'élèvent à 2,24 M€.

Le montant des reprises de l'exercice 2017 s'élève à 1 229 K€ correspondant principalement à des recouvrements (reprises de provisions de 1 058 K€) et à des passages en pertes pour le solde (171 K€).

Tableau de variations des créances douteuses en K€

Montant au 31/12/2016	2 441
Dotation	1 029
Reprise	1 229
Montant au 31/12/2017	2 241

Mouvements locatifs

Les principaux mouvements des locataires de l'année 2017 sont les suivants :

Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
COURBEVOIE (92) Le Balzac* 10, place des Vosges	15 217
VELIZY VILLACOUBLAY (78) - Europe 16/18, avenue de L'Europe	5 431
VINCENNES (94) Les Minimes 8, rue des Minimes 39/43, rue Anatole France	2 821
COURBEVOIE (92) Lafayette 2, place des Vosges	2 765
VILLEPINTE (93) - Clemenceau 1/3, avenue Georges Clemenceau	2 225
ROUEN (76) - Le Trident 22/24, rue H. Rivière	1 517
COLOMBES (92) 14/30, rue de Mantes	1 441
ARCUEIL (94) - Le Baudran 21/27, rue de Stalingrad	1 139
LA DEFENSE (92) - Tour Franklin 100, terrasse Boieldieu	1 127
BRON (69) - Activillage 7, allée des Tulpiers	1 050
AUTRES	6 611
Total	41 344

*Site en restructuration

Les libérations, en excluant le site de Le Balzac actuellement en restructuration (15 217 m²), représentent 26 127 m². Les relocations de l'année représentent quant à elle 28 851 m².

Locaux reloués	Surfaces relouées
VELIZY VILLACOUBLAY (78) - Europe 16/18, avenue de L'Europe	5 431
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, rue Ernest Renan	2 274
VINCENNES (94) Les Minimes 8, rue des Minimes 39/43, rue Anatole France	2 244
IVRY (94) Métrosud 1, boulevard Hippolyte Marqués	1 885
ROUEN (76) - Le Trident 22/24, rue H. Rivière	1 517
COURBEVOIE (92) Lafayette 2, place des Vosges	1 465
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/8, rue Paul Cézanne	1 429
VELIZY (78) - Le Pulma 2, rue Nieuport 11, avenue Morane Saulnier	1 252
PARIS (14^e) - Heron Bulding 66, avenue du Maine	1 227
VELIZY Energy Park 32/36, avenue de L'Europe	1 120
AUTRES	9 007
Total	28 851

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2017

Article D. 441 I.-1° :						
Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						53
Montant total des factures concernées TTC (en euros)		92 055	156 194	200 498	71 861	520 608
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC		0,2 %	0,3 %	0,4 %	0,1 %	1,0 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues				0		
Montant total des factures exclues TTC				0		
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais légaux : 45 jours à réception de facture, sauf contrat stipulant un délai plus court					

Article D. 441 I.-2° :						
Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						147
Montant total des factures concernées HT (en euros)		0	0	2 252 907	1 606 781	3 859 688
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT		0,00 %	0,00 %	1,87 %	1,33 %	3,21%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues				0		
Montant total des factures exclues HT				0		
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais contractuels : selon bail					

Etat du patrimoine immobilier au 31 décembre 2017

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2017 (€)
PARIS (4 ^e) 41, boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/1990	579 306
PARIS (6 ^e) 1, rue Cassette	Commerces	260	15/06/1979	533 572
PARIS (7 ^e) 16/18, avenue de Villars	Commerces	201	18/03/1977	640 286
PARIS (7 ^e) 39/41, avenue Bosquet	Bureaux	2 606	23/03/2010	17 794 973
PARIS (8 ^e) 2/4/4 Bis, rue Lord Byron 13/15/17, rue Chateaubriand	Bureaux	470	06/11/1985	3 905 217
PARIS (8 ^e) 29, place de la Madeleine	Bureaux	2 220	28/02/2011	18 204 786
PARIS (10 ^e) 126, rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/1990	729 985
PARIS (10 ^e) 228, rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 563	30/06/2008	8 437 440
PARIS (12 ^e) 185, rue de Bercy 2 ^{ème} , 7 ^{ème} , 8 ^{ème} , 10 ^{ème} et 11 ^{ème} niveaux	Bureaux	5 395	04/03/2009 et 08/09/2010	26 240 000
PARIS (14 ^e) 2/17, rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/1979	1 178 552
PARIS (14 ^e) 2, boulevard Jourdan	Bureaux	97	01/07/1981	213 429
PARIS (14 ^e) "Héron Building" 66, avenue du Maine	Bureaux	1 227	26/06/1992	3 704 510

8, rue des Minimes - Vincennes (94)

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



Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2017 (€)
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse	Bureaux	1 755	26/01/2001	6 936 866
PARIS (16 ^e) 7, rue Mesnil	Bureaux	112	12/04/1978	396 367
PARIS (16 ^e) 19, boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/1986	1 375 610
PARIS (17 ^e) "Le Brochant" 141, avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/2010	14 839 218
PARIS (18 ^e) 102, avenue de Saint Ouen	Commerces	699	25/07/1979	954 344
PARIS (18 ^e) 85, rue Caulaincourt	Bureaux	405	26/05/1981	1 155 908
PARIS (18 ^e) 133, rue Damrémont	Commerces	380	23/11/1982	594 551
PARIS (19 ^e) 21/23, rue des Ardennes	Bureaux	14 250	30/09/2011	49 134 151
PARIS (20 ^e) 10/16, rue de la Justice	Bureaux	538	06/06/1979	958 135
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/1990	963 502
CHESSY (77) Antares 3, rue de la Galmy	Bureaux	9 561	18/11/2014	25 713 962

183, avenue Georges Clemenceau - Nanterre (92)



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



Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2017 (€)
CHESY (77) Cassiopée				
1, rue de la Galmy	Bureaux	9 151	25/05/2013	20 710 906
CHESY (77) Sirius				
23, place d'Ariane	Bureaux	3 590	25/05/2013	7 951 124
CROISSY BEAUBOURG (77)				
4, rue des Vieilles Vignes	Bureaux	2 435	23/10/2006	5 989 826
NOISIEL (77)				
ZI de Noisiel				
Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/1987	630 948
ELANCOURT (78)				
ZAC Clef de Saint Pierre				
12, avenue Gay Lussac	Bureaux	11 213	30/03/2007	10 163 447
GUYANCOURT (78)				
Rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/1990	3 025 204
LE PECQ (78)				
60, Route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/2005	9 449 800
MAISONS LAFFITTE (78)				
Avenue Longueil / avenue du prieuré	Commerces	1 181	05/12/2000	3 323 468
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)				
"Le Campus"				
6, rue Jean-Pierre Timbaud	Bureaux	1 091	04/07/1988	2 187 224
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)				
1, rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/2005	36 543 106
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)			VEFA	
10/16, avenue des 3 Peuples	Bureaux		date acquisition: 30/05/2007	
		1 555	date achèvement: 05/10/2007	1 790 000
POISSY (78)				
1/3, boulevard de l'Europe	Bureaux	15 971	15/10/2015	41 500 000
TRAPPES (78)				
6, avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/2006	1 825 000
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
32/36, avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/2007	14 035 764
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
1 rue du Petit Clamart	Bureaux	10 335	17/06/2014	26 976 264
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
16/18, avenue de l'Europe	Activités	5 431	26/01/2006	7 571 873
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
2, rue Nieuport				
11, avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/2005	23 367 589

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2017 (€)
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
Bâtiment Avenir				
18, rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/1994	6 873 602
VOISINS LE BRETONNEUX (78)				
160, avenue Joseph Kessel	Bureaux	2 197	11/12/2006	2 037 963
VOISINS LE BRETONNEUX (78)				
164, avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/1994	1 219 592
SAINT AUBIN (91)				
Bâtiment Epicure				
Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/2006	2 043 434
SAINT AUBIN (91)				
Bâtiment Homère				
Parc des Algorithmes	Bureaux	514	30/04/1992	550 893
VIGNEUX S/SEINE (91)				
Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/1988	1 718 087
ANTONY (92)				
Centre d'Affaires				
Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/1989	2 840 951
BAGNEUX (92)				
278-284, avenue Aristide Briand	Bureaux	10 774	30/06/2016	43 310 703
BOULOGNE (92)				
19, rue de Sèvres	Bureaux	1 435	20/01/1993	4 554 191
BOULOGNE (92)				
35 Ter, avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/2010	11 671 213
BOULOGNE (92)				
86/88, boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987	320 143
BOULOGNE (92)				
Espace Gallieni				
156/158, rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/1987	3 946 195
COLOMBES (92)				
"Le Charlebourg"				
14/30, route de Mantes	Bureaux	1 441	20/12/1990	2 524 918
COURBEVOIE (92)				
10, place des Vosges	Bureaux	15 217	12/06/2012	84 191 032
COURBEVOIE (92)				
2, place des Vosges	Bureaux	14 029	28/12/2011	72 609 519

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2017 (€)
COURBEVOIE (92) 2/4/6/9/23, rue Paul Bert 112, boulevard de Verdun	Bureaux	9 104	26/12/1976	9 719 208
COURBEVOIE (92) 47, rue Louis Blanc	Bureaux	7 031	16/02/2011	42 450 103
ISSY LES MOULINEAUX (92) "Le Diderot" 39/33, rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	23/12/1991 et 07/04/2009	6 984 010
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/2004	13 317 559
LA DEFENSE (92) Tour AREVA 1, place de la Coupole 2 ^{ème} , 37 ^{ème} , 38 ^{ème} , 39 ^{ème}	Bureaux	8 014	30/11/1994 12/02/2009 et 20/07/2017	42 577 697
LA DEFENSE (92) Tour ATLANTIQUE 81 avenue Du Général De Gaulle	Bureaux	1 837	05/12/2016 10/10/2017	7 704 297
LA DEFENSE (92) Tour FRANKLIN 100, terrasse Boieldieu 22 ^{ème} , 27 ^{ème} , 28 ^{ème} niveaux	Bureaux	6 271	15/02/2005 et 23/03/2010	30 327 342
LEVALLOIS (92) 164, avenue Victor Hugo	Bureaux	4 460	11/09/2015	21 464 880
LEVALLOIS (92) 6/8, place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/1986	10 939 504
LEVALLOIS PERRET (92) 18, rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/1990	2 669 585
MONTROUGE (92) 201, avenue Pierre Brossolette	Bureaux	1 668	11/12/2006	4 931 679
NANTERRE (92) 119/223, avenue Georges Clemenceau	Bureaux	6 590	10/01/2011	17 654 462
NANTERRE (92) 183, avenue Georges Clemenceau	Bureaux	331	08/09/2006	850 000
NEUILLY S/SEINE (92) 191/195, avenue Charles de Gaulle	Bureaux	1 100	14/01/2002	3 822 223
RUEIL MALMAISON (92) "Immeuble Ampère" 8, rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	2 010	17/04/1990	5 429 727

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2017 (€)
SURESNES (92)				
Immeuble Le Franklin				
34, avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	6 080	30/09/2013	26 315 000
SURESNES (92)				
ZAC Louis Pasteur				
4, rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/1989	3 832 759
BAGNOLET (93) Tour EASTVIEW				
78/80, avenue du Général de Gaulle	Bureaux	26 942	11/12/2014	97 760 000
NEUILLY PLAISANCE (93)				
2/4/6/8, rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/2007	12 127 713
NOISY LE GRAND (93)				
12, boulevard du Mont d'Est				
7/10, porte Neuilly	Bureaux	1 188	27/09/2006	2 087 114
ROSNY SOUS BOIS (93)				
ZA La Garenne	Entrepôts	6 387	15/11/1991	1 673 840
SAINT-OUEN (93)				
10, boulevard Biron				
20, rue Dieumegard	Bureaux	19 803	03/07/2012	48 012 000
VILLEPINTE (93)				
1/3, avenue Georges Clemenceau	Bureaux	5 667	11/06/1993	3 458 440
ARCUEIL (94)				
27, rue de Stalingrad	Bureaux	9 048	30/07/2015	25 088 551
ARCUEIL (94)				
47, avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/1980	254 103
CRETEIL (94)				
11/13, rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/2006	6 070 499
GENTILLY (94)				
9 rue d'Arcueil	Bureaux	9 550	09/07/2014	15 683 971
IVRY (94)				
Ivry Est Rive Gauche				
4-12 rue Truillot	Bureaux	17 010	25/03/2013	63 000 000
IVRY (94)				
1, boulevard Hippolyte Marquès	Bureaux	9 445	16/12/2011	30 950 484
KREMLIN BICETRE (94)				
91/97, avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 733	08/07/1987	7 925 674
KREMLIN BICETRE (94)				
Angle 52/54, avenue de Fontainebleau				
5/7, rue de la Convention	Commerces	3 537	02/07/1987	1 696 000

Situation	Description sommaire	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2017 (€)
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94)				
93, rue du Bac	Commerces	994	29/12/1983	1 669 461
RUNGIS (94)				
13/15, rue du Pont des Halles	Bureaux	11 543	01/12/2006 22 et 27/08/2007	22 702 567
VINCENNES (94)				
8, rue des Minimes				
39/43, rue Anatole France	Bureaux	5 808	09/12/2004	17 144 967
VINCENNES (94)				
126/146, rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/1980	747 000
ARGENTEUIL (95)				
Bâtiment Euripide				
145, rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/2006	4 994 757
PARIS NORD II (95)				
Les Erables				
20/23, allée des Erables	Bureaux	2 422	28/07/1989	2 759 289
CAGNES SUR MER (06)				
"Le Valinco"				
22, allée des Pins				
25, avenue du Général Leclerc	Commerces	1 333	25/05/1979	1 189 102
CARROS LE NEUF (06)				
rue de l'Eusière et rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/1980	457 347
NICE (06)				
"Le Consul"				
37/39 & 41, boulevard Dubouchage	Commerces	243	27/11/1984	548 816
AIX EN PROVENCE (13)				
Hôtel du Roy René				
24, boulevard du Roi René	Hôtels	1 700	25/10/1988	4 060 225
MARSEILLE (13)				
33/35, rue Leca - 11, rue Mazonod	Bureaux	2 642	25/06/1980	1 712 214
VELAUX (13)				
ZAC de Levun				
avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/1980	296 312
VITROLLES (13)				
Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/1984	651 072
DIJON (21)				
3, avenue J. Bertin & 1, rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/1990	739 866
TOULOUSE (31)				
Futuropolis				
rue M Huret et 2/4, rue M Hiltz	Bureaux	2 000	29/03/1990	2 467 215

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2017 (€)
TOULOUSE LABEGE (31) Technoparc B2 voie 5 5, rue du Complexe	Bureaux	971	29/12/1988	1 127 865
BORDEAUX (33) 1, allée de Chartres 11, quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/1984	1 899 562
BORDEAUX PESSAC (33) 142, avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/1999	5 874 841
GRENOBLE (38) "L'Alliance" 84, rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/1989	838 864
GRENOBLE-EYBENS (38) 2, rue Rolland Garros	Bureaux	1 606	19/11/1991	1 610 408
MEYLAN (38) 14, chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 601	30/05/1980	855 615
REZE (44) 30, rue Jean Monnet & rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/2008	2 820 565
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Micy	Bureaux	820	28/03/1991	696 157
ORLEANS - LA SOURCE (45) Angle rue Coulomb / rue Carbone	Activités	911	28/04/1993	808 449
ORLEANS (45) Parc d'activités Buffon rue Cuvier	Activités	7 390	VEFA date acquisition: 14/04/2009 date achèvement: 29/04/2010	5 189 600
REIMS (51) 39/45, impasse R. Fulton	Activités	1 340	03/10/1980	502 481
LILLE - LT6 (59) 45, rue Jean Jaurès	Bureaux	2 187	17/01/1989	2 086 987
COMPIEGNE (60) ZAC La Croix Saint Ouen	Bureaux	1 088	18/02/1992	915 364
SCHILTIGHEIM (67) 1/3, rue Jean Monnet	Bureaux	2 558	11/12/2006	3 486 004
BRON - ACTIVILLAGE (69) 18, rue du 35 ^{ème} Régiment d'aviation boulevard des Droits de l'Homme	Bureaux	1 513	12/07/1990	1 087 378
BRON (69) "L'Atrium" 1, rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/1988	929 302

Situation	Description sommaire	M²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2017 (€)
BRON (69) 132, avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/1983	450 455
LYON - GERLAND (69) Les Jardins d'Entreprises 213, rue du Château de Gerland	Bureaux	616	16/05/1990	602 296
LYON (69) "Le Britannia" 20, boulevard Eugène Deruelle	Bureaux	833	21/04/1989	827 801
ST GENIS LAVAL (69) 15, rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/1988	755 787
ROUEN (76) "Le Challenger" 3, rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/1989	3 165 063
ROUEN (76) 22/24, rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/1990	1 356 090

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2017

Sommaire

Etat du patrimoine au 31/12/2017	28
Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres	29
Etat hors bilan au 31/12/2017	29
Compte de résultat	30
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	31
Bilan au 31/12/2017	32
Annexes	34
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	41
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	44
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	46
Rapport du Conseil de Surveillance	47
Organisation et contrôle	48
Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2018	51
Résolutions	52

Etat du patrimoine au 31/12/2017

(en euros)

SCPI ELYSEES PIERRE	31-12-2017		31-12-2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	1 302 015 905,53	1 678 638 431,10	1 281 557 634,19	1 621 556 658,10
Immobilisations en cours	7 428 311,00		878 664,00	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-11 619 351,00		-13 148 907,06	
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	1 297 824 865,53	1 678 638 431,10	1 269 287 391,13	1 621 556 658,10
Immobilisations financières				
Avances en compte courant	475 241,55	475 241,55	476 073,06	476 073,06
TOTAL II (Immobilisations financières)	475 241,55	475 241,55	476 073,06	476 073,06
Actifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	9 847,31	9 847,31		
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	10 376 230,02	986 032,60 ⁽⁴⁾	12 187 442,20	3 285 281,53
Autres créances	19 823 507,56	19 823 507,56	12 980 257,01	12 980 257,01
Provisions pour dépréciation des créances	-2 240 834,52	-2 240 834,52	-2 440 706,80	-2 440 706,80
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de roulement				
Autres disponibilités	109 182 821,78	102 539 932,07 ⁽³⁾	109 549 784,03	102 728 562,44
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	137 151 572,15	121 118 485,02	132 276 776,44	116 553 394,18
Passifs d'exploitation				
DETTES				
Dettes financières	-13 527 471,53	-13 527 471,53	-13 387 772,89	-13 387 772,89
Dettes d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes diverses	-33 842 170,20	-33 842 170,20	-34 199 633,09	-34 199 633,09
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-47 369 641,73	-47 369 641,73	-47 587 405,98	-47 587 405,98
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	171 972,82	171 972,82	412 275,68	412 275,68
Produits constatés d'avance	-183 230,83	-183 230,83	-12 973,28	-12 973,28
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-11 258,01	-11 258,01	399 302,40	399 302,40
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽¹⁾	1 388 070 779,49	1 752 851 257,93	1 354 852 137,05	1 691 398 021,76
Nombre de parts ⁽²⁾	2 596 974	2 596 974	2 539 832	2 539 832
Valeur unitaire par part	534,50	674,96	533,44	665,95

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

(2) Nombre de parts total souscrites

(3) La trésorerie correspondant à la collecte à investir au 31/12/2016 et 2017 a été diminuée du montant des droits d'enregistrement estimés sur une base de taux de 750 %

(4) Diminution du montant des franchises restant à étaler à la date d'arrêt

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

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture au 01-01-2017	Affectation résultat N - 1 31-12-2016	Autres mouvements	Situation au 31-12-2017
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	774 648 760,00	0,00	17 428 310,00	792 077 070,00
Capital souscrit	774 648 760,00		17 428 310,00	792 077 070,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission ou de fusion	552 872 638,13	0,00	24 268 674,00	577 141 312,13
Primes d'émission ou de fusion	615 071 380,52		25 542 474,00	640 613 854,52
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-62 198 742,39		-1 273 800,00	-63 472 542,39
Ecarts d'évaluation	0,00	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	0,00
Plus values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés	25 245 755,55	0,00	-7 528 811,61	17 716 943,94
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	34 218 218,50		1 218 571,21	35 436 789,71
Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles	-8 972 462,95		-8 747 382,82	-17 719 845,77
Réserves	0,00	0,00	-2 756 339,00	-2 756 339,00
Report à nouveau	9 708 001,82	29 261,69	1 902 007,06	11 639 270,57
Distribution de report à nouveau	-7 652 280,14	0,00	-257 437,80	-7 909 717,94
Résultat de l'exercice	69 379 067,62		-2 145 854,83	67 233 212,79
Acomptes sur distribution	-69 349 805,93		2 278 832,93	-67 070 973,00
TOTAL GENERAL	1 354 852 137,05	29 261,69	33 189 380,75	1 388 070 779,49[®]

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

Etat hors bilan au 31 décembre 2017

(en euros)

	31-12-2017	31-12-2016
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	113 516 810,77	108 533 054,87
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat

(en euros)

	31-12-2017	31-12-2016
PRODUITS IMMOBILIERS	120 396 235,54	121 684 361,63
Produits de l'activité immobilière	119 729 855,75	120 459 214,19
- Loyers	87 943 709,41	90 123 073,77
- Charges facturées	31 786 146,34	30 336 140,42
Produits Annexes	666 379,79	1 225 147,44
CHARGES IMMOBILIERES	40 357 147,65	39 338 235,37
Charges ayant leur contrepartie en produits	31 786 146,34	30 336 140,42
Travaux de gros entretien	2 442 238,97	3 023 394,67
Charges d'entretien du patrimoine locatif	383 548,99	320 910,50
Autres charges immobilières	5 372 762,35	5 529 054,45
Dotations aux provisions pour gros entretien	372 451,00	128 735,33
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	80 039 087,89	82 346 126,26
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 294 011,99	859 339,91
Reprises d'amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00
Reprise provisions pour créances douteuses	1 229 189,96	499 449,89
Transfert de charges d'exploitation	38 777,95	315 501,88
Autres produits	26 044,08	44 388,14
CHARGES D'EXPLOITATION	13 892 815,20	13 919 993,55
Commissions de la société de gestion	10 035 815,00	10 023 362,00
Diverses charges d'exploitation	1 499 760,89	1 804 818,38
Dotation aux amortissements d'exploitation	55 000,00	55 000,00
Dotation aux provisions d'exploitation	0,00	0,00
Dépréciation des créances douteuses	1 029 317,68	952 079,89
Autres charges	1 272 921,63	1 084 733,28
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	-12 598 803,21	-13 060 653,64
PRODUITS FINANCIERS	0,00	294 276,68
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00	75 205,11
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	219 071,54
CHARGES FINANCIERES	207 071,89	200 681,68
Charges d'intérêts des emprunts	0,00	0,00
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Autres charges financières	207 071,89	200 681,68
Dépréciations	0,00	0,00
RESULTAT FINANCIER	- 207 071,89	93 595,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00
RESULTAT NET	67 233 212,79	69 379 067,62

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31-12-2017		31-12-2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	1 270 825 664,36	1 600 371 773,10	1 243 836 960,51	1 543 930 000,00
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	14 072 402,55	18 300 000,00	14 072 402,55	18 300 000,00
Commerces	16 231 297,76	44 110 000,00	16 227 457,84	43 560 000,00
Entrepôts	4 254 626,42	7 290 000,00	4 254 626,85	7 200 000,00
Hôtels	4 060 225,44	8 566 658,00	4 044 850,44	8 566 658,10
TOTAL	1 309 444 216,53	1 678 638 431,10	1 282 436 298,19	1 621 556 658,10
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	1 309 444 216,53	1 678 638 431,10	1 282 436 298,19	1 621 556 658,10

Bilan au 31 décembre 2017

(en euros)

Etabli selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général.

Actif

	Situation au 31-12-2017			31-12-2016
	Valeur Brute	Corrections de valeurs	Valeur nette	Valeur nette
Actif immobilisé				
• Associés Capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	60 428 431,61	60 418 584,30	9 847,31	0,00
• Frais d'établissement	60 428 431,61	60 418 584,30	9 847,31	0,00
Immobilisations locatives et autres immo.	1 310 193 535,03	749 318,50	1 309 444 216,53	1 282 436 298,19
• Terrains et constructions locatives	1 301 800 834,88	749 318,50	1 301 051 516,38	1 280 593 245,04
• Immobilisations en cours	7 428 311,00		7 428 311,00	878 664,00
• Travaux	0,00		0,00	0,00
• Autres immobilisations corporelles	964 389,15		964 389,15	964 389,15
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	475 241,55		475 241,55	476 073,06
TOTAL I	1 371 097 208,19	61 167 902,80	1 309 929 305,39	1 282 912 371,25
Actif circulant				
CREANCES	30 199 737,58	2 240 834,52	27 958 903,06	22 726 992,41
• Locataires et comptes rattachés	10 376 230,02	2 240 834,52	8 135 395,50	9 746 735,40
• Créances fiscales et sociales	2 829 045,40		2 829 045,40	1 714 382,21
• Associés impôts retenus sur cessions et produits financiers	55 340,16		55 340,16	64 661,48
• Créances à recevoir sur augmentation capital	406 702,13		406 702,13	3 672 232,58
• Autres créances	16 532 419,87		16 532 419,87	7 528 980,74
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Disponibilités	109 182 821,78	0,00	109 182 821,78	109 549 784,03
• Fonds de remboursement				
• Autres disponibilités	109 182 821,78		109 182 821,78	109 549 784,03
TOTAL II	139 382 559,36	2 240 834,52	137 141 724,84	132 276 776,44
Comptes de régularisation				
• Charges constatées d'avance	171 972,82		171 972,82	412 275,68
TOTAL III	171 972,82	0,00	171 972,82	412 275,68
TOTAL GENERAL I + II+ III	1 510 651 740,37	63 408 737,32	1 447 243 003,05	1 415 601 423,37

Passif

	31-12-2017	31-12-2016
	Valeur	Valeur
	nette	nette
Capitaux propres		
• Capital social	792 077 070,00	774 648 760,00
- Augmentation de capital	639 677 720,00	580 796 860,00
- Capital	152 399 350,00	152 399 350,00
• Prime d'émission nette	551 613 208,30	527 344 534,30
- Prime d'émission	615 085 750,69	589 543 276,69
• (-) Prélèvement sur prime d'émission	-63 472 542,39	-62 198 742,39
• 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	17 716 943,94	25 245 755,55
• Réserves (gain ou perte en capital)	-2 756 339,00	
• Report à nouveau	3 891 792,42	3 190 374,06
• Distribution report à nouveau	-162 239,79	-1 134 652,38
• Résultat de l'exercice	67 233 212,79	69 379 067,62
- (-) Acomptes de l'exercice	-67 070 973,00	-69 349 805,93
TOTAL I	1 388 070 779,49	1 354 852 137,05
Provisions pour risques et charges		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour gros entretien	11 619 351,00	13 148 907,06
TOTAL II	11 619 351,00	13 148 907,06
Dettes		
• Dettes financières	47 552 872,56	47 600 379,26
- Dépôts de garantie	13 527 471,53	13 387 772,89
- Emprunts	13 527 471,53	13 387 772,89
	0,00	0,00
• Dettes d'exploitation :	0,00	0,00
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	33 842 170,20	34 199 633,09
- Dettes fiscales et sociales	221 110,13	1 576 147,39
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,00
- Dettes envers les associés	21 486 496,49	22 565 306,42
- Autres dettes diverses	12 134 563,58	10 058 179,28
Comptes de régularisation	183 230,83	12 973,28
Produits constatés d'avance	183 230,83	12 973,28
TOTAL III	47 552 872,56	47 600 379,26
TOTAL GENERAL I + II+ III	1 447 243 003,05	1 415 601 423,37

Annexes

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Information sur les règles générales d'évaluation

Dans le cadre des règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), ELYSEES PIERRE est soumise à des dispositions comptables spécifiques régies par l'arrêté du 26 avril 1995 (avis N° 98-06 du CNC et Règlement CRC N° 99-06), modifié par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation des règlements n° 2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables. Le nouveau plan comptable est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

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 2017 afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2017.

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 2017.

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

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

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

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

Faits marquants de l'exercice 2017

ELYSEES PIERRE a acquis, au cours de l'exercice 2017, le 2^{ème} étage de la Tour Areva et le 7^{ème} étage de la Tour Atlantique à la Défense ce qui représente un investissement global de 14,4 M€ hors droits.

La SCPI a cédé 2 actifs, dont un situé à Paris et un en Ile de France pour un montant total de 4,9 M€ comparé à une valeur comptable de 3,6 M€.

ELYSEES PIERRE a bénéficié ainsi en 2017 d'une plus-value comptable de 1,3 M€.

La collecte nette sur l'année 2017 s'élève à 43,0 M€ comparé à 102,2 M€ pour l'exercice 2016.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017 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.

Les évaluations retenues au 31 décembre 2017 ont été réalisées par les experts désignés : le cabinet Crédit Foncier Expertise (anciennement dénommé Foncier Expertise), dont le mandat a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale du 5 juin 2014 et BNP-PARIBAS

REAL ESTATE VALUATION France (anciennement dénommé Atis Real Expertise), renouvelé par l'Assemblée du 11 juin 2015.

B/ Provision gros entretien

Le nouveau plan comptable SCPI a substitué la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE). Il pose le principe que la PGE ne peut être un montant ni forfaitaire ni mutualisé. Les règles de détermination de la PGE sont définies aux articles 141-22 et 141-23 du règlement n° 2016-03.

L'article 141-22 du règlement n° 2016-03 précise « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices ». L'article 141-23 du règlement n° 2016-03 précise « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation ».

La première application du changement de détermination de la PGE doit être traitée comme un changement de méthode comptable conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC 2014-03 modifié (PCG). Ainsi, son impact financier positif de 1,9 M€ est constaté dès l'ouverture de l'exercice en « report à nouveau ».

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.

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



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 1.388.070.779,49 € au 31 décembre 2017 contre 1.354.852.137,05 € au 31 décembre 2016.

La valeur de réalisation s'établit à 1.752.851.257,93 € au 31 décembre 2017 contre 1.691.398.021,76 € au 31 décembre 2016. La créance liée aux étalements des franchises sur la durée des baux, comme les frais sur la collecte restant à établir au 31 décembre 2017, ont été considérés comme des non-valeurs dans le calcul de la valeur de réalisation.

La valeur estimée du patrimoine par part est de 674,96 € au 31 décembre 2017, en progression de 1,35 % par rapport au 31 décembre 2016.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 1.309.444.216,53 € au 31 décembre 2017 contre 1.282.436.298,19 € au 31 décembre 2016. Cette augmentation de 27 M€ – soit 2,11 % – résulte des mouvements suivants :

- les acquisitions de l'exercice (HD)	+ 14,38 M€
- les travaux d'investissement	+ 16,25 M€
- les cessions de l'exercice (VNC)	- 3,57 M€
- la dotation aux amortissements (bail à construction)	- 0,05 M€
	27,01 M€

La provision pour gros entretien est de 11.619.351,00 € au 31 décembre 2017.

Conformément au nouveau plan comptable, la société de gestion établit un plan prévisionnel de travaux sur 5 ans immeuble par immeuble, ce qui était déjà le cas dans la méthode précédente de calcul de la Provision pour Grosses Réparations :

Montant en euros	Montant provision 2016	Dotation		Reprise		Montant provision 2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1/1/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1/1/2017	
Dépenses prévisionnelles sur 2017	3 729 700		-1 044 899		-2 678 660	6 141
Dépenses prévisionnelles sur 2018	2 962 320		997 230			3 959 550
Dépenses prévisionnelles sur 2019	2 331 960		652 840			2 984 800
Dépenses prévisionnelles sur 2020	1 495 920		871 860			2 367 780
Dépenses prévisionnelles sur 2021	727 000		805 080			1 532 080
Dépenses prévisionnelles sur 2022	0		769 000			769 000
Total	11 246 900	0	3 051 111		-2 678 660	11 619 351

372 451

La valeur estimée des placements immobiliers est de 1.678.638.431,10 € au 31 décembre 2017 contre 1.621.556.658,10 € au 31 décembre 2016.

1.2. Les Immobilisations financières

Les immobilisations financières pour un montant de 475.241,55 € au 31 décembre 2017, comparé à 476.073,06 € au 31 décembre 2016, représentent les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

1.3 Actifs d'exploitation

Le total en valeur comptable du poste « Actifs d'exploitation » est de 137.141.724,84 € au 31 décembre 2017 comparé à 132.276.776,44 € au 31 décembre 2016. L'augmentation constatée de 4,9 M€ peut s'expliquer par un acompte de 4,3 M€ versé au notaire pour l'acquisition prévue au 1^{er} trimestre 2018 d'un immeuble en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) situé à Chessy en Région Parisienne.

1.3.1. Les créances

1.3.1.1 Règles et méthodes comptables

La SCPI n'a pas de provision pour risques. Elle n'a que des provisions pour créances douteuses.

La règle générale de provisionnement est la suivante :

- ▶ Impayé d'une échéance trimestrielle, provisionné à 25 %,
- ▶ Impayés de 2 échéances trimestrielles, provisionnés à 50 %,
- ▶ Impayés de 3 échéances trimestrielles, provisionnés à 75 %,
- ▶ Impayés de 4 échéances trimestrielles, provisionnés à 100 %.

1.3.1.2 Créances de l'exercice

La solvabilité des débiteurs est appréciée au cas par cas par la société de gestion qui peut modifier le taux appliqué sur la base d'éléments probants.

Le poste "locataires et comptes rattachés" avant dotations aux provisions pour créances douteuses s'élève à 10.376.230,02 € au 31 décembre 2017 comparé à 12.187.442,20 € au 31 décembre 2016. Cette baisse de 1,8 M€ s'explique par des locataires créditeurs en hausse.

Les autres composantes de ce poste restent linéaires par rapport à l'exercice précédent.

Créances (en euros)	31-12-17	31-12-16
Créances locataires	4 709 654,47	4 706 617,81
Locataires créditeurs	-3 728 889,16	-1 472 450,42
Étalement des franchises	9 395 464,71	8 953 274,81
Locataires et comptes rattachés avant provisions	10 376 230,02	12 187 442,20
Provisions pour créances douteuses	2 240 834,52	2 440 706,80
Locataires et comptes rattachés après provisions	8 135 395,50	9 746 735,40

Les créances locataires, stables par rapport au 31 décembre 2016, représentent 4,7 M€ comparées à un montant de 120,4 M€ de produits de l'activité immobilière en 2017.

Le stock de provisions pour créances douteuses reste à un niveau comparable à celui de l'exercice 2016 : 2,2 M€ au 31 décembre 2017 comparé à 2,4 M€ au 31 décembre 2016. Au 31 décembre 2017, les risques d'impayés sont peu significatifs. Ces chiffres traduisent la qualité de la gestion locative du patrimoine.

Evolution des dépréciations (en euros)	31-12-16	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	31-12-17
Dépréciation des créances locataires	2 240 706,80	1 029 317,68	1 229 189,96	2 240 834,52

L'octroi de nouvelles franchises de loyers, par le mécanisme d'étalement sur les durées fermes des baux, se traduit par une hausse des créances clients de 0,4 M€. Les autres créances d'un montant de 19,8 M€ et sont détaillées ci-dessous :

Autres créances (en euros)	31-12-17	31-12-16
Créances fiscales et sociales	2 829 045,40	1 714 382,21
Prélèvements d'impôts sur plus-values de cession d'immeubles*	55 340,16	64 661,48
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	406 702,13	3 672 232,58
Charges à facturer aux locataires	6 038 876,95	5 970 128,58
Débiteurs divers (dont acomptes versés aux notaires/acquisitions, surloyers/travaux ...)	6 475 867,87	909 810,16
Indemnités à recevoir des assureurs	683 542,01	649 042,00
Avances Fournisseurs	3 334 133,04	
TOTAL	19 823 507,56	12 980 257,01

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

La hausse des autres créances de 6,8 M€ s'explique principalement par :

- ▶ la TVA à récupérer sur les décaissements au titre du mois de décembre en hausse de 1,1 M€ ;
- ▶ un montant de fonds à recevoir sur les souscriptions de parts en fin d'année 2017 inférieur de 3,3 M€ à celui de la fin d'année 2016 ;
- ▶ des débiteurs divers qui comprennent en 2017 l'avance faite au notaire de 4,3 M€ pour l'acquisition au 1^{er} trimestre 2018 d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ;
- ▶ et au changement de méthode comptable en 2017 sur les avances fournisseurs qui ne sont plus compensées des dettes fournisseurs au passif du bilan.

1.3.2 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

En raison des conditions de marché, la SCPI n'a pas placé sa trésorerie à la date du 31 décembre 2017, tout comme au 31 décembre 2016. Cette trésorerie de 109.182.821,78 € au 31 décembre 2017 est d'un montant équivalent à celui fin 2016.

1.4. Passifs d'exploitation

Les dettes financières, d'un montant de 13.527.471,53 € au 31 décembre 2017 comprennent les dépôts de garantie des locataires stables par rapport au 31 décembre 2016. La SCPI n'a pas eu recours à l'endettement sur l'exercice.

Les dettes diverses, en diminution de 0,4 M€, sont de 33.842.170,20 € comparées à celles du 31 décembre 2016 d'un montant de 34.199.633,09 €. Elles ne sont composées que de dettes à court terme issues de l'activité courante de la société.

Dettes diverses (en euros)	31-12-17	31-12-16
Dettes fiscales et sociales	221 110,13	1 576 147,39
Dettes envers des associés	21 486 496,49	22 565 306,42
(coupon 4 ^{ème} trimestre et fonds en déshérence)		
Charges à payer et créditeurs divers	8 471 868,82	6 469 389,37
Honoraires des CAC et dépositaire	323 250,00	188 129,51
Jetons de présence	21 500,00	21 333,32
Fournisseurs	7 198 835,59	5 343 256,31
Dégrèvements d'impôts et redditions de charges	554 453,38	539 711,83
Commissions de souscription sur le marché primaire	373 829,85	376 958,40
Indemnités d'assurances	528 023,83	510 682,90
Avances reçues des locataires	3 134 670,93	3 078 107,01
TOTAL	33 842 170,20	34 199 633,09

La baisse des dettes diverses de 0,2 M€ s'explique principalement par la diminution de 1,4 M€ des dettes fiscales et de 1,1 M€ de la provision au titre de la distribution du 4^{ème} trimestre compte tenu de la baisse du

coupon en 2017 qui est de 30 € par part comparé à 33 € par part en 2016. En contrepartie de ces baisses, les charges à payer aux fournisseurs ont augmenté de 1,9 M€. Cela s'explique par la décompensation en 2017 des charges à payer aux fournisseurs et créances fournisseurs correspondant aux avances versées aux syndicats de copropriété pour faire face aux charges immobilières.

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

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 33.218.642,44 € passant de 1.354.852.137,05 € au 31 décembre 2016 à 1.388.070.779,49 € au 31 décembre 2017.

Cette variation est principalement due :

- ▶ à la collecte de capitaux pour un total de 41.696.984 € : 17.428.310 € au titre du capital et 25.542.474 € au titre de la prime d'émission, sur laquelle ont été déduits les frais d'acquisition des ensembles immobiliers acquis en 2017 pour 1.273.800 €,
- ▶ à la cession des immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus-value nette de 1.218.571,21 €,
- ▶ à la distribution d'une partie de la plus-value pour un montant de 8.747.382,82 €,
- ▶ à l'impact sur les réserves des sorties d'immobilisations remplacées pour un montant de 2.756.339,00 €, suite à la mise en place du nouveau plan comptable au 1^{er} janvier 2017,
- ▶ et à l'impact sur le report à nouveau, à l'ouverture de l'exercice, de la mise en place de la provision pour gros entretien en lieu et place de la provision pour grosses réparations de 1.902.007,06 €.

Le total des capitaux propres à la clôture de l'exercice correspond à la valeur comptable de la Société : montant identique au total de la colonne valeurs bilantielles au 31 décembre 2017 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2017, la valeur comptable par part constatée est de 534,50 € pour 2.596.974 parts en circulation comparée à 533,44 € pour 2.539.832 parts en circulation au 31 décembre 2016.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

- Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 13.516.810,77 € à la clôture de l'exercice.
- Engagement de refinancement reçu de 100 M€. Cette autorisation de crédit de 100 M€ sur 18 mois à sa mise

en place en novembre 2011 a été reconduite à chaque échéance : la dernière date du 30 mai 2016. Renouvelé en juillet 2016, elle reste basée sur l'EURIBOR et peut être tirée sur une durée minimum d'un mois.

3.2. Engagements donnés

La SCPI n'a aucun engagement en cours au 31 décembre 2017.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 124.368.907,53 € et les charges à 57.135.694,74 €. Le résultat de l'exercice 2017 est de 67.233.212,79 € comparé à 69.379.067,62 € au 31 décembre 2016.

4.1. Produits immobiliers

Les loyers diminuent de 2,4 % par rapport à l'an dernier : 87.943.709,41 € contre 90.123.073,77 €. Cette baisse s'explique principalement par la libération du locataire CSC Computer le 30.06.2017 sur l'immeuble Le Balzac, pour lequel un projet de restructuration a été lancé dès le 2^e semestre 2017.

Les produits annexes sont composés des ajustements de provisions sur des travaux pour grosses réparations constatés sur les exercices antérieurs. Ils s'élèvent à 666.379,79 € en 2017.

4.2. Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 40.357.147,65 € pour l'exercice 2017. La partie des charges refacturables augmente en corrélation avec l'accroissement du patrimoine de la SCPI.

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

Charges immobilières (en euros)	31-12-17	31-12-16
Charges refacturables	31 786 146,34	30 336 140,42
Charges non récupérables	3 198 238,96	3 473 040,50
Grosses réparations	0,00	3 023 394,67
Travaux de gros entretiens	2 442 238,97	0,00
Dotation nettes aux provisions pour gros entretien/grosses réparations	372 451,00	128 735,33
Entretien du patrimoine locatif	383 548,99	320 910,50
Autres charges immobilières non récupérables	5 372 762,35	5 529 054,45
Charges de copropriété & Impôts locaux	5 292 571,33	5 115 946,01
Assurances	41 415,07	97 606,56
Travaux couverts par des indemnités d'assurances	38 775,95	315 501,88
TOTAL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	8 571 001,31	9 002 094,95
TOTAL	40 357 147,65	39 338 235,37

Les charges immobilières non récupérables représentent 8,6 M€ comparé à 9,0 M€ au 31 décembre 2016. Cette baisse s'explique principalement par un montant moindre de travaux sur gros entretien réalisés en 2017 (2,4 M€) comparé aux travaux réalisés en 2016 (3,0 M€).

Par ailleurs, conformément au nouveau plan comptable, la dotation pour gros entretien est présentée pour son montant net et s'élève à 0,4 M€ en 2017

Dotation nette (en euros)	31-12-17	31-12-16
Dotation pour provision sur gros entretien/grosses réparations	3 051 111	3 200 000
Reprise de provision sur gros entretien/grosses réparations	-2 678 660	-3 071 265
Dotation nette sur gros entretien	372 451	128 735

4.3. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont de 1.294.011,99 € au 31/12/2017 comparés à 859.339,91 € au 31 décembre 2016. Ils sont composés :

- ▶ des reprises de provisions pour créances douteuses de 1.229.189,96 € ;
- ▶ des transferts de charges pour 38.777,95 € correspondant aux indemnités d'assurances reçues. Elles ont leur contrepartie en charges immobilières pour les travaux de remise en état ;
- ▶ et d'autres produits de gestion courante sur exercices antérieurs de 26.044,08 €.

4.4. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation de la société sont stables : 13.892.815,20 € au 31 décembre 2017 comparées à 13.919.993,55 € au 31 décembre 2016. Elles se composent principalement des honoraires de la société de gestion de 10 M€, des diverses charges d'exploitation de 1,5 M€ détaillées dans le tableau ci-dessous et des dotations pour créances douteuses de 1 M€.

Les diverses charges d'exploitation d'un montant total de 1.499.760,89 € comparées à 1.804.818,38 € au 31 décembre 2016 se décomposent comme suit :

Diverses charges d'exploitation (en euros)	31-12-17	31-12-16
Honoraires de commercialisation	472 283,90	659 194,59
Honoraires d'expertises et techniques des immeubles	238 956,52	263 574,65
Honoraires des CAC et dépositaire	189 969,06	188 129,51
Honoraires de conseils et d'avocats	318 220,44	439 652,85
Frais de communication sur immeubles	149 237,64	145 956,77
Autres (Jetons de présence, TVA non récupérable, frais de déplacement...)	131 093,33	108 310,01
TOTAL	1 499 760,89	1 804 818,38

Les honoraires de commercialisation ainsi que les honoraires de conseils et d'avocats, d'un montant respectif de 0,5 M€ et 0,3 M€, expliquent la baisse de 0,3 M€ des diverses charges d'exploitation. L'ensemble de ces frais retrouve un niveau comparable à celui de 2015.

Les autres honoraires et frais de fonctionnement sont en ligne par rapport au précédent exercice.

La dotation aux amortissements d'exploitation est de 55.000 €

La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève pour l'exercice à 1.029.317,68 €. Les pertes sur créances irrécouvrables, comprises dans le poste « Autres charges » s'élèvent à 171.100,00 €.

1, allée de Chartres - Bordeaux (33)



En contrepartie, les reprises de provisions s'élèvent à 1.229.189,96 €. Le coût du risque net sur les créances locatives s'établit ainsi à 28.772,28 €, ce qui 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.

Le poste « Autres charges » d'exploitation au 31 décembre 2017, d'un montant de 1.272.921,63 €, correspond aux pertes sur créances douteuses à hauteur de 171 K€ et au montant de la contribution sur la valeur ajoutée pour 1.102 K€ (comparé à 990 K€ en 2016), compte-tenu d'un abattement en 2017 de 20 %, dégressif de 10 % tous les ans.

4.5. Produits et charges financières

Il n'y a pas de produits financiers à constater à la date du 31 décembre 2017.

Les charges financières, en légère hausse par rapport à l'exercice précédent, représentent 207.071,89 € et correspondent essentiellement au coût de l'autorisation de crédit de 100 M€.

4.6. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2017.

5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 1.678.638.431,10 €.

6. Valeurs de la Société

- ▶ La valeur comptable de la Société est de 1.388.070.779,49 €, soit 534,50 € par part.
- ▶ La valeur de réalisation s'établit à 1.752.851.257,93 €, soit 674,96 € par part.
- ▶ Et la valeur de reconstitution ressort à 1.998.669.298,15 €, soit 769,61 € par part.

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

7. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 67.233.212,79 € a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2017	67 233 212,79 €
+ Report à nouveau	2 084 983,37 €
Bénéfice distribuable	69 318 196,16 €
Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2017, janvier 2018)	- 67 328 410,80 €
Impact du changement de méthode PGR/PGE au 1 ^{er} janvier 2017	1 902 007,06 €
Report à nouveau au 31 décembre 2017 (après distribution du dernier acompte 2017 en janvier 2018)	3 891 792,42 €

La distribution unitaire par part attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice est de 30 € / part. Elle se décompose en :

- ▶ revenus fonciers de l'exercice avant impôt pour 26,60 €,
- ▶ report à nouveau pour 0,10 €,
- ▶ et plus-values de cessions d'immeubles après impôt à hauteur de 3,30 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France).

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

Déclaration Fiscale

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

Nous vous rappelons que les revenus à déclarer correspondent à la quote-part de résultats imposable de l'exercice par nature de revenus (foncier, financier), en application du principe de la transparence fiscale, même s'il se produit un décalage inévitable dans la distribution du dernier acompte de l'exercice versé en janvier 2018.

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

Date de jouissance	Résultat distribué par part	Plus value nette distribuée par part	RAN distribué par part	Coupon par part
1 ^{er} janvier 2017	6,80	0,70		7,50
1 ^{er} avril 2017	6,80	0,70		7,50
1 ^{er} juillet 2017	6,40	1,00	0,10	7,50
1 ^{er} octobre 2017	6,60	0,90		7,50
2017	26,60	3,30	0,10	30,00

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2017	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				14,78 %	0,42 %		15,20 %
Ile de France			0,36 %	77,88 %	1,83 %	0,68 %	80,75 %
Régions	0,51 %		0,08 %	2,70 %	0,36 %	0,41 %	4,05 %
Etranger							0,00 %
TOTAL	0,51 %	0,00 %	0,43 %	95,36 %	2,61 %	1,09 %	100,00 %

31/12/2016	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				14,84 %	0,42 %		15,27 %
Ile de France			0,37 %	77,58 %	1,88 %	0,71 %	80,54 %
Régions	0,53 %		0,07 %	2,79 %	0,38 %	0,42 %	4,20 %
Etranger							0,00 %
TOTAL	0,53 %	0,00 %	0,44 %	95,21 %	2,69 %	1,13 %	100,00 %

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

31/12/2014	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				16,17 %	0,46 %		16,62 %
Ile de France			0,40 %	74,40 %	1,94 %	0,74 %	77,48 %
Régions	0,66 %		0,09 %	3,59 %	0,45 %	1,12 %	5,91 %
Etranger							0,00 %
TOTAL	0,66 %	0,00 %	0,49 %	94,14 %	2,85 %	1,86 %	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)
2013	622 821 590	48 752 725	2 042 038	11 503	6 857 498	650
2014	678 921 155	56 099 565	2 225 971	11 772	6 899 770	650
2015	733 196 210	54 275 055	2 403 922	12 163	7 676 730	750
2016	774 648 760	41 452 550	2 539 832	12 513	6 944 259	800
2017	792 077 070	17 428 310	2 596 974	12 648	5 397 146	800

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

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

Année	Nombre de parts cédées ou retirées ⁽¹⁾	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre ⁽³⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits (en € H.T.) ⁽⁴⁾
2013	35 262	1,73	Un mois	6	200,00
2014	52 057	2,34	Un mois	30	880,00
2015	86 771	3,61	Un mois	0	1 000,00
2016	71 286	2,81	Un mois	0	200,00
2017	67 203	2,59	Un mois	0	200,00

(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

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	650,00 €	650,00 €	700 € ⁽¹⁾	800,00 € ⁽⁴⁾	800,00 € ⁽⁴⁾
Dividende versé au titre de l'année	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €	30,00 €
Rentabilité de la part (2)	5,11 %	5,15 %	4,72 %	4,20 %	3,75 %
Report à nouveau cumulé par part (3)	4,52 €	2,26 €	1,32 €	0,82 €	1,50 €

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

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

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

(4) Prix à compter du 21 janvier 2016 (marché suspendu du 1^{er} au 20 janvier 2016)

V - Evolution par part des résultats financiers

Année	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
Revenus										
• Recettes locatives brutes	55,17	94,71	52,27	96,85	52,99	96,14	50,86	96,65	47,78	96,83
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,13	0,23	0,17	0,31	0,07	0,12	0,12	0,23	0,00	0,00
• Produits divers	2,95	5,06	1,53	2,83	2,06	3,75	1,64	3,11	1,57	3,17
TOTAL	58,25	100,00	53,97	100,00	55,12	100,00	52,62	100,00	49,35	100,00
Charges										
• Commission de gestion	5,02	8,63	5,05	9,36	4,78	8,67	4,94	9,39	4,58	9,27
• Charges locatives non récupérées et divers	4,85	8,32	3,71	6,87	4,46	8,09	4,24	8,06	3,83	7,77
• Charges locatives récupérables	12,72	21,83	12,42	23,02	13,14	23,83	12,67	24,08	12,62	25,58
Sous-total charges externes	22,59	38,78	21,18	39,25	22,38	40,59	21,85	41,53	21,03	42,62
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	2,46	4,22	1,56	2,90	1,54	2,79	1,33	2,53	1,21	2,45
- autres	0,42	0,73	0,47	0,87	0,50	0,90	0,42	0,81	0,43	0,88
Sous-total charges internes	2,88	4,95	2,03	3,77	2,04	3,69	1,76	3,34	1,65	3,34
TOTAL	25,47	43,73	23,21	43,02	24,41	44,29	23,61	44,87	22,68	45,96
RESULTAT COURANT	32,78	56,27	30,75	56,98	30,71	55,71	29,01	55,13	26,67	54,04
Revenus distribués avant prélèvement	33,00		33,00		33,00		33,00		30,00	
Revenus distribués après prélèvement ^{1*}	32,93 ^{1*}		32,94 ^{2*}		32,97 ^{3*}		32,96 ^{4*}		30,00 ^{5*}	

1* dont 0,45 € de plus-value nette après impôt

2* dont 2,26 € de report à nouveau.

3* dont 1,43 € de plus-value nette après impôt et 0,87 € de report à nouveau.

4* dont 3,53 € de plus-value nette après impôt et 0,47 € de report à nouveau.

5* dont 3,30 € de plus-value nette après impôt et 0,10 € de report à nouveau.

VI - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Année 2017	Total 31/12/2017
Fonds collectés bruts	1 444 859 906	99 134 026	1 543 993 932
- commissions de souscription	-70 347 272	-5 626 586	-75 973 858
- Retraits	-189 551 987	-50 536 656	-240 088 643
Fonds collectés nets	1 184 960 647	42 970 784	1 227 931 431
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	138 502 739	4 866 046	143 368 786
- achats d'immeubles hors frais	-1 076 923 391	-14 381 773	-1 091 305 165
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	-58 284 549	-1 273 800	-59 558 349
- travaux d'investissements	-88 686 331	-16 256 763	-104 943 094
- distribution plus value	-20 532 183	-8 747 383	-29 279 565
Sommes restant à investir	79 036 932	7 177 111	86 214 043

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier ELYSEES PIERRE

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ELYSEES PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Information sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe des comptes annuels concernant la première application, à partir du 1^{er} janvier 2017, des dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthode d'évaluation du patrimoine immobilier » et dans la note « Information sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, le patrimoine immobilier, présenté dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, est évalué à sa valeur actuelle. Cette valeur actuelle est arrêtée par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants Crédit Foncier Expertise et BNP Paribas Real Estate Valuation, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly et Courbevoie

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Odile Coulaud

SNR AUDIT
Charly Dreux

Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2017

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, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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.

Pour l'exercice 2017, la rémunération versée à la société de gestion HSBC REIM (France) à ce titre s'est élevée à 10 035 815 euros hors taxes.

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

- 200 € au titre de sa rémunération sur les cessions de parts (y compris cessions de gré à gré)
- 33 200 € au titre des frais de traitement des successions et donations.

Fait à Neuilly et Courbevoie

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Odile Coulaud

SNR AUDIT

Charly Dreux

Rapport du Conseil de Surveillance 2017

Mesdames, Messieurs,

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

Le marché immobilier de bureau en France est resté actif en 2017. Cela est dû en partie aux taux d'intérêt particulièrement bas, mais aussi aux trésoreries importantes des entreprises.

Les volumes d'investissements en France progressent à 25,6 milliards d'euros de transactions en 2017 contre 23,6 milliards en 2016, dont plus de 80 % en Ile-de-France.

La demande placée de bureaux en Ile-de-France progresse à environ 2,6 millions de m² en 2017 contre 2,4 millions de m² en 2016.

Néanmoins le marché locatif, avec une forte concurrence, reste difficile. Une légère reprise est constatée, cependant elle se concentre sur un nombre limité de secteurs géographiques, et ce, même en Ile de France.

En conséquence l'immobilier de bureau situé en Ile de France, qui est le cœur de la stratégie d'investissement de la SCPI Elysées Pierre, évolue dans un contexte globalement favorable.

En 2017, notre SCPI Elysées Pierre a décidé de restructurer certains immeubles. Ces travaux auront pour conséquence une meilleure attractivité des biens immobiliers concernés ainsi qu'une revalorisation du patrimoine.

Le taux d'occupation financier annuel moyen s'élève au 31 décembre 2017 à 84,31 %. Ce taux tient compte des immeubles neutralisés pour travaux.

Par ailleurs, la Société de gestion a su maintenir un bon niveau de professionnalisme en particulier avec :

- ▶ un taux d'encaissement annuel des loyers qui se maintient à un niveau élevé à 98,98 % au 22/02/2018 ;
- ▶ une appréciation constante du patrimoine qui permet une hausse de 1,4 % de l'Actif Net de Réalisation par rapport à 2016.

La valeur de part est restée inchangée depuis le 21 janvier 2016 à 752 euros hors frais.

Nous vous prions de trouver ci-joint un comparatif des principales évolutions entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2017.

Dans un contexte où le marché de l'investissement a été très concurrentiel, la collecte brute 2017 est restée à un niveau maîtrisé à 99,1 millions d'euros frais inclus. Compte-tenu des remboursements, la collecte nette, hors frais, a été de 43 millions d'euros.

Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de retrait.

Le Conseil de Surveillance a poursuivi ces contrôles en 2017, notamment en s'appuyant sur les travaux de la Commission sur le Benchmark et la Commission sur les comptes.

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

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

Le résultat de l'exercice social de la SCPI clos le 31 décembre 2017 se solde par un bénéfice distribuable de 69 318 196,16 €.

La distribution de l'exercice 2017 s'est élevée à 30 euros par part, en ligne avec ce que nous vous avons indiqué dans le précédent rapport du Conseil de Surveillance. Le coupon annuel devrait rester stable en 2018.

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

En ce qui concerne la composition du Conseil de Surveillance, cinq mandats arrivent à échéance. Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion a fait appel à candidatures dans le bulletin trimestriel d'information adressé aux Associés.

Les membres dont le mandat arrive à échéance et remplissant les conditions d'éligibilité, ont sollicité un renouvellement et trois nouvelles candidatures ont été reçues.

Dans la mesure où elles n'appellent pas d'observations ou de remarques de notre part, nous vous invitons à approuver les résolutions qui nous sont proposées lors de l'Assemblée Générale.

Le Président

Comparatif des principales évolutions	31-12-14	31-12-17	Ecarts	Ecarts en %
Nombre d'immeubles	125	123	-2	-1,60 %
Surface s totales (en m2)	454 538	481 540	27 002	5,94 %
Capitalisation hors frais (en M€)	1 360	1 953	593	43,60 %
Loyers (en M€)	81,4	87,9	6,5	8,04 %
Commission de gestion (en M€)	9,1	10,0	0,9	10,28 %
Nombre de parts	2 225 971	2 596 974	371 003	16,67 %
Prix de la part (Net vendeur)	611,00 €	752,00 €	141,00 €	23,08 %
Prix de la part (Net acquéreur)	650,00 €	800,00 €	150,00 €	23,08 %
Taux de recouvrement des loyers	98,26 %	98,98 %	0,72 %	-
Taux d'occupation financier (ASPIM)	89,58 %	84,31 %	-5,27 %	-
Taux d'occupation de gestion locative	90,50 %	90,13 %	-0,37 %	-
Actif Net Réévalué (ANR)	603,23 €	674,96 €	71,73 €	11,89 %
Résultat net par part	30,75 €	26,67 €	-4,08 €	-13,27 %
Coupon par part	33,00 €	30,00 €	-3,00 €	-9,09 %

Organisation et contrôle

Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

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

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

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

- ▶ des contrôles réalisés par les équipes opérationnelles, lesquels sont destinés à s'assurer que l'activité est exercée conformément à l'ensemble des règles externes et internes et ;

- ▶ des travaux de la Conformité Réglementaire et de la Conformité Lutte contre la Criminalité Financière (au sein de chaque filière de Conformité, des équipes en charges des revues spécifiques « Compliance monitoring and testing » qui assurent des missions de contrôles sur la base d'un plan de contrôle décliné pour l'entité en fonction d'une analyse et d'une priorisation des risques identifiés), du contrôle interne et du contrôle des risques.

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

Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Politique de Rémunération de HSBC REIM (France)

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, HSBC REIM (France) a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le

profil de risque de la Société de Gestion ou des Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) gérés.

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

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

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

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions susceptible d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou du FIA géré, 7 collaborateurs ont été identifiés, en 2017, comme preneurs de risque.

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

Rémunérations versées en 2017 dans le cadre de la gestion de la SCPI Elysées Pierre :

	Rémunération fixe	Rémunération variable versée en mars 2017	dont rémunération variable non-différée	dont rémunération variable différée (*)	Total €
Ensemble des collaborateurs HSBC REIM	1 669 061	341 108	301 729	39 379	2 010 170
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque de la SCPI Elysées Pierre	536 489	149 532	110 153	39 379	686 022
Dont cadres supérieurs	536 489	149 532	110 153	39 379	686 022

(*) prend en compte les actions différées définitivement acquises en 2017.

Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2018

L'ordre du jour

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
2. Quitus à la Société de gestion,
3. Quitus au Conseil de Surveillance,
4. Approbation de la répartition des bénéfices,
5. Approbation et reconduction des conventions entrant dans le cadre de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
6. Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
7. Approbation de la valeur comptable de la Société,
8. Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
9. Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
10. Conseil de Surveillance : fin du mandat de cinq Membres ; nomination de cinq Membres,
11. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
12. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
13. Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2018

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 2017, 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 67 328 410,80 € le montant du bénéfice à répartir aux associés au titre de l'exercice 2017 et décide de reporter à nouveau la somme de 3 891 792,42 €.

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 s'établit à 30 €.

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

CINQUIEME RESOLUTION

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

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 24 000 € le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, pour l'exercice 2017.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2017 à 1 388 070 779,49 €, soit 534,50 € 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 2017 à 1 752 851 257,93 €, soit à 674,96 € 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 2017 à 1 998 669 298,15 €, soit à 769,61 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

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

- ▶ Monsieur Jean-Bernard JULLIEN,
- ▶ Monsieur Jean-Claude BACHER,
- ▶ Monsieur Christophe PERONI,
- ▶ Monsieur Gérard POPPE,
- ▶ SOCIETE D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE – SACRA, représentée par M. Stève BAUMANN,

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

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

Candidats sortants :

- ▶ Monsieur Jean-Bernard JULLIEN,
- ▶ Monsieur Christophe PERONI,
- ▶ Monsieur Gérard POPPE,
- ▶ SOCIETE D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE – SACRA, représentée par M. Stève BAUMANN,

Nouveaux candidats :

- ▶ Monsieur Arnaud BARLET.
- ▶ Monsieur Léon BARUC,
- ▶ Monsieur Christophe de TESSIERES,

les cinq candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix :
pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2021 statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

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 2018.

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 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.

Ce document est produit et diffusé par HSBC REIM (France). Toute reproduction ou utilisation non autorisée des commentaires et analyses de ce document engagera la responsabilité de l'utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites. Les commentaires et analyses reflètent l'opinion de HSBC REIM (France) sur le marché et son évolution, en fonction des informations connues à ce jour. Ils ne sauraient constituer un engagement de HSBC REIM (France). En conséquence, HSBC REIM (France) ne saurait être tenu responsable d'une décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base de ces commentaires et/ou analyses. Par ailleurs, les performances passées relatives aux valeurs de parts et aux revenus distribués ne préjugent pas des performances futures. Toutes les données sont issues de HSBC REIM (France) sauf avis contraire.

HSBC REIM (FRANCE) - 722 028 206 RCS Paris. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros. Filiale à 100 % de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France). Siège social et adresse postale : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08.

Elysées Pierre est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France), qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le 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. Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la Note d'information le visa SCPI n° 11-33, en date du 30 septembre 2011. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs. Publication de la notice au BALO du 19/10/2011.

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>