

Elysées Pierre

Rapport Annuel 2004



HSBC CCF 

Votre banque, partout dans le monde

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire



18 avenue Messine
Paris (8^e)

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance.....	3
Rapport de la Société de Gestion.....	4
Marché immobilier.....	5
Capital social	5
État du patrimoine immobilier	8
Situation locative	16
Présentation des comptes	18
Annexe	25
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.....	32
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	33
Organisation et contrôle.....	34
Rapport du Conseil de Surveillance.....	34
Résolutions.....	35

Organes de Gestion et de Contrôle



Société de Gestion HSBC CCF REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de Foncière Elysées SA, elle-même filiale à 100 % de HSBC - CCF
Siège social et bureaux : 15, rue Vernet - 75008 PARIS
Agrément COB (devenue AMF) N° SCPI 95-07 en date du 7 Février 1995

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

Président	Dominique PAULHAC Directeur de la Direction des Affaires Immobilières du CCF
Membres	Philippe HADEVILLE Directeur à l'Administration Centrale du CCF Agnès FELZINE
Secrétaire	Elisabeth THORIGNY

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

Président	Christophe de BACKER Directeur Général Adjoint du CCF
Vice-Président	Yves LE GUERCH Directeur du Marché des Particuliers et Professionnels à la Direction Générale des Réseaux du CCF
Membres	Olivier GREGOIR Directeur Général Délégué d'ERISA Yves LEPETIT Directeur du Département Epargne et Valeurs Mobilières à la Société Marseillaise de Crédit

Gestion et Commercialisation

GESTION	Christian HONORÉ - Directeur financier Patricia DUPONT-LIEVENS Responsable de la Gestion des Immeubles et Investissements Maria Helena BODEREAU - Responsable de la gestion des associés
---------	--

COMMERCIALISATION

Emmanuel CAUDRON - Directeur du Développement Evelyn CESARI - Directeur du Marché des Particuliers*
--

66, avenue du Maine
Héron Building,
Paris (14^e)

* 01 40 70 39 44

Conseil de Surveillance

Président	Jacques GARNIER Secrétaire Général en retraite
-----------	--

Vice-Présidents	Gilles LATAPIE Magistrat
	Louis du MASLE Conseiller financier

Membres	Bernard BALAY Architecte en retraite
	Alain DUHAMEL Inspecteur principal au sein d'Euroclear France
	Christian GAZET du CHATELIER Directeur Général du Groupe SOLENDI
	Jean-Bernard JULLIEN Conseil patrimonial
	Henri KLINGER Universitaire
	Bernard LAPIERRE Architecte en retraite
	Philippe LAROCHE-JOUBERT Ancien cadre de Société à la retraite
	Jean-Pierre MARCHAND Ingénieur en retraite
	Maurice PELLETIER Ancien Expert près la Cour d'Appel de Paris
	Jean-Paul ROBERT Ingénieur en retraite
	Jean-Claude ROUVES Ancien Président de société en retraite
	Max VIVET Négociant en retraite

Commissaires aux Comptes	BARBIER, FRINAULT et Autres SNR Audit
-----------------------------	--

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 10 mai 2005

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire, 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 2004 et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons la situation du capital social, qui se trouve en cours d'augmentation, l'évolution du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Nous vous proposerons en Assemblée Générale Extraordinaire de voter quelques modifications statutaires portant en particulier sur la limite jusqu'à laquelle la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts. ■



50, rue Fabert
Paris (7^e)

Le marché immobilier

En 2004, l'offre et la demande sont restées dynamiques et la France a conservé le niveau de transactions le plus élevé d'Europe en m², le second en capitaux.

Sous l'effet de l'amélioration du contexte international, le volume des transactions en Ile-de-France s'est élevé à 1 906 000 m², soit une croissance de 12 % par rapport à l'année 2003. 61 % des surfaces commercialisées ont concerné des transactions inférieures à 5 000 m².

Le taux de vacance a légèrement reculé en Ile-de-France pour atteindre désormais 6,3 %. Comparé à la vacance des autres capitales économiques européennes dont les taux sont souvent supérieurs à 9 % (Londres, Francfort, Bruxelles), le niveau de l'offre immédiate en Ile-de-France paraît relativement bas. La part des surfaces neuves et restructurées s'élève à 34 %. L'offre disponible à un an reste stable à 3,8 millions de m².

Les loyers moyens ont continué de s'ajuster. La baisse des valeurs "prime" s'est poursuivie, malgré l'amélioration du contexte économique. Le secteur du Quartier Central des Affaires a mieux résisté (- 3 %) que celui de La Défense (- 10 %). Les mouvements immobiliers restent essentiellement motivés par la réduction des coûts, dans un contexte où l'offre de locaux neufs pour les utilisateurs est large.

Les rendements constatés ont légèrement baissé. La poursuite de la correction des loyers s'est accompagnée d'une poursuite de la baisse des taux de capitalisation exigés par les investisseurs. Dans un contexte de prix de marché moyen relativement stable, caractérisé par l'abondance de la demande face à une offre limitée, les taux de rendement

constatés baissent en effet légèrement. Les rendements moyens constatés des bureaux les mieux placés, Ouest parisien, La Défense, restent proches de 6 % tandis que les rendements moyens des autres bureaux, Province et reste de l'Ile-de-France, sont le plus souvent supérieurs à 7 %.

Au niveau de votre SCPI

Le taux d'occupation des immeubles est demeuré satisfaisant tout au long de l'exercice.

A fin décembre 2004, il se situait à 95,28 % en loyer et à 92,44 % en surface. Le montant des revenus annuels a atteint 29,20 €, en progression de 2,46 % par rapport à l'exercice précédent et le marché secondaire a connu un très bon niveau de fluidité.

L'évolution du rendement qui passe à 6,25 % pour une part à 467 € tous frais inclus, attire de nouvelles souscriptions d'anciens porteurs de parts, Particuliers et Institutionnels, soucieux de se constituer une épargne à travers la SCPI.

Le montant de la collecte réalisée à la suite de la réouverture du capital social a permis d'acquérir deux immeubles pour 27 888 600 €.

Évolution du capital et du prix de la part

Capital social

Le capital social de la SCPI ELYSEES PIERRE s'élève au 31.12.2004, après clôture de la première tranche de l'augmentation de capital à 166 429 350 €. Il est divisé en 545 670 parts de 305 € nominal, réparties entre 7 983 associés.

Réouverture du capital social

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, interrogée en raison de la fermeture du capital depuis plus de trois ans, a voté le 18 février 2004 le principe de la réouverture du capital de la société et donné à la Société de gestion l'autorisation d'augmenter le capital social par tranches successives, dans la limite d'un montant maximal de 35 075 000 € en valeur nominale et de 49 942 200 € prime d'émission incluse et de créer ainsi 115 000 parts.

Cette autorisation s'inscrit dans les dispositions statutaires qui permettent d'augmenter le capital social jusqu'à concurrence de 300 000 000 €.

La Société de gestion a utilisé par deux fois cette autorisation initiale :

- le 15 Avril 2004 en lançant une première augmentation de capital, d'un montant nominal de 14 030 000 € représentant la création de 46 000 parts. La note d'information relative à cette opération a reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa S.C.P.I. n° 04-11 en date du 22 mars 2004.

- Pour les associés figurant sur les registres de la Société au 31.03.2004 et pendant une période de deux mois, du 15 avril 2004 au 15 juin 2004, le minimum de souscription a été fixé à 10 parts et le prix préférentiel de souscription à 448 €.

- Pour les nouveaux associés et pour les anciens associés au-delà de la période de deux mois précitée, le minimum de souscription a été fixé à 25 parts et le prix de souscription à 462 €.

Cette augmentation de capital a été clôturée comme prévu le 15 décembre 2004.

• **le 31 janvier 2005**, en lançant une seconde tranche d'augmentation de capital, d'un montant nominal de 20 740 000 € représentant la création de 68 000 parts.

Le minimum de souscription a été fixé à 25 parts et le prix de souscription par part à 467 € se décomposant en :

- valeur nominale	305,00 €
- prime d'émission	133,98 €
- commission de souscription	28,02 €

(6 % TTC du prix de souscription)

L'actualisation de la note d'information relative à cette opération a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa S.C.P.I n° 05-02 en date du 11 janvier 2005.

Chacun d'entre vous a été informé par lettre des modalités de cette augmentation de capital dont la clôture est prévue le 18 août 2005, sauf clôture anticipée.

Jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du trimestre suivant la souscription. A titre d'exemple, les parts souscrites entre le 31 janvier 2005 et le 31 mars 2005 ont porté jouissance le 1^{er} avril 2005.

Marché secondaire

L'acquisition de parts sur le marché secondaire se poursuit pendant l'augmentation de capital.

Les associés souhaitant céder ou acquérir des parts, adressent à la Société de Gestion un mandat de vente ou d'achat, dûment complété et signé, précisant le nombre de parts à acheter ou à vendre et le prix proposé. Ces ordres doivent être transmis par tous moyens permettant au donneur d'ordre de faire la preuve de la passation de

son ordre et de sa réception, avant 18 heures, la veille de la confrontation et donnent lieu dans tous les cas à la remise d'un accusé de réception. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

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

La Société de Gestion procède à intervalles réguliers et à heure fixe, soit les 1^{er} et 3^e mardi de chaque mois à 11 heures, à l'établissement d'un prix d'exécution, par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits.

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

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

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

Au cours de l'exercice 2004, 20 876 parts ont été échangées (soit 3,8 % de la capitalisation au 31.12.2004) pour un montant de 9 261 517 €.

Le prix moyen d'acquisition se situe à 444 €, en hausse de 3,2 % par rapport au prix d'acquisition constaté sur la même période de l'exercice précédent qui était de 430 €.

Au 31 décembre, le nombre total de parts en attente de cession était de 909, soit 0,16 % du nombre total de parts.

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

Toutefois, lors de la réalisation d'opérations de gré à gré, directement entre les associés,

la Société de Gestion prélève des frais de transfert de 200 € HT par dossier, soit 239,20 € TTC.

En ce qui concerne le marché des parts pendant la période d'émission des parts, la Société de Gestion continue d'enregistrer les ordres d'achat et de vente et de procéder tous les 1^{er} et 3^e mardi de chaque mois à la détermination du prix d'exécution. Pendant cette période, la Société de Gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts à des conditions financières proches, en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Augmentation du capital social

Toujours dans le but de poursuivre le développement de la SCPI, d'acquérir de nouveaux immeubles en poursuivant la politique d'investissement mise en place depuis la fusion en 2000 dont ELYSEES PIERRE est issue : recentrage du patrimoine vers des immeubles de bureaux ou commerciaux de plus grande taille, situés à Paris et en région parisienne principalement, nous prévoyons, dès la clôture de l'augmentation de capital en cours, d'augmenter à nouveau le capital

social à l'intérieur de la limite statutaire, dans des conditions financières compatibles avec la rémunération des parts pré-existantes et à condition que le marché de l'investissement immobilier le permette.

Autorisation de contracter des emprunts (article 16 des statuts)

Dans les conditions des marchés financiers actuels qui se caractérisent par un niveau faible des taux d'intérêt, la Société de Gestion, après en avoir informé le Conseil de Surveillance, a décidé d'investir au maximum les fonds détenus par la SCPI et même temporairement, sur fonds d'emprunts, de procéder à

quelques investissements, afin de la faire bénéficier d'un effet de levier positif.

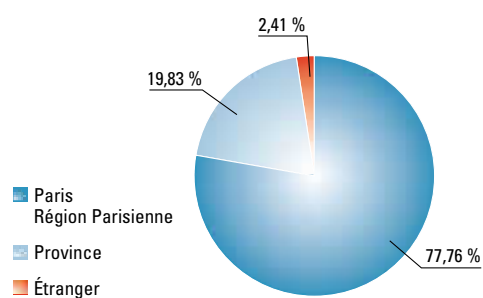
Pour réaliser cette politique, la Société de Gestion sera amenée à contracter des emprunts en montant et en durée limités. C'est pourquoi, la Société de Gestion vous propose en Assemblée Générale Extraordinaire, de modifier l'article 16 des statuts en son 2^e alinéa et de l'autoriser à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum qui passerait de 15,2 M€ à 50 M€.

Évolution et évaluation du patrimoine immobilier

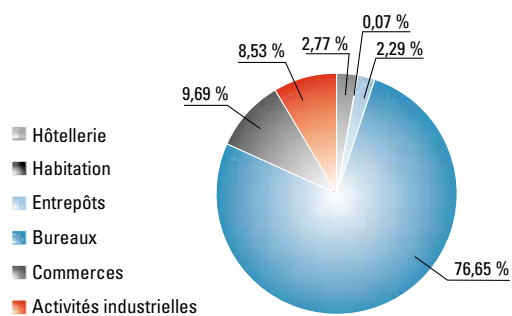
Composition du patrimoine d'Elysées Pierre

Au 31 décembre 2004, le patrimoine immobilier se compose de 111 investissements répartis de la façon suivante :

En valeur vénale par secteurs géographiques



En valeur vénale par secteurs d'activités



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

	Nombres d'immeubles	Paris / Région Parisienne	Province	Étranger
Au 31.12.2004	111	77,76 %	19,83 %	2,41 %
Au 31.12.2003	111	74,64 %	22,64 %	2,72 %
Au 31.12.2002	118	73,95 %	23,11 %	2,94 %
Au 31.12.2001	119	71,38 %	25,76 %	2,86 %

État du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2004



85 rue Caulaincourt
Paris (18°)

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
PARIS (7°) 16/18 avenue de Villars	local commercial	201	28/03/1977	640 286	CCF
PARIS (14°) Place de Catalogne	local commercial	270	16/12/1977	274 408	Pharmacie Rahingo
PARIS (16°) 6 rue Mesnil	local professionnel	118	12/04/1978	396 367	Radiologie Reverdito
PARIS (7°) 72 rue de Sèvres	bureaux	165	9/01/1979	609 796	Database
PARIS (20°) 10/16 rue de la Justice	bureaux	1 029	2/10/1979 13/10/1980 6/06/1979 25/01/1983	1 707 429	DIS CIS
PARIS (6°) 1 rue cassette	locaux commerciaux bureaux	300	15/06/1979	533 572	Il était une fois
PARIS (14°) 6/12 rue Ferrus (Bail à construction)	bureaux	765	19/12/1979	1 198 975	Ministère de la Justice
PARIS (18°) 102 avenue de Saint Ouen	commerces	462	25/07/1979 15/01/1980	952 806	DORI Picard Surgelés
PARIS (11°) 62/66 rue Amelot	locaux commerciaux	413	24/01/1980	206 740	Atmosph'Air Toutbo II
PARIS (6°) 25 rue du Dragon	locaux commerciaux	130	30/04/1980	426 857	Elites & Accessoires
PARIS (18°) 85 rue Caulaincourt	locaux à usage professionnel	405	26/05/1981	1 143 368	Société civile de moyens Caulaincourt
PARIS (14°) 2 boulevard Jourdan	bureaux	97	1/07/1981	213 429	Avenance
PARIS (9°) 6 avenue du Coq	bureaux	195	22/10/1982	457 347	EVF
PARIS (18°) 133 rue Damrémont	locaux commerciaux	380	23/11/1982	594 551	Ste Erteco (ED)
PARIS (7°) 215 bd St-Germain	bureaux	626	2/06/1983	2 683 103	Fondation nationale des sciences politiques

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
PARIS (8 ^e) 2/4, 4 bis rue Lord Byron 13,15,17 rue Chateaubriand	bureaux	78 469	06/11/1985 11/01/2002	3 577 650	Habitat & Territoire GIE GEP CARDIF
PARIS (8 ^e) 20 rue Euler	bureaux	450	16/05/1986	1 981 837	Ambassade du Malawi Tricolore Bridge Club
PARIS (17 ^e) 18/20 rue Fourcroy	bureaux	660	17/04/1986	1 531 967	Vacant
PARIS (5 ^e) 3 boulevard Saint-Michel	locaux commerciaux	338	21/05/1986	1 524 490	Célio
PARIS (8 ^e) 18 avenue de Messine	bureaux	500	27/11/1986	3 243 493	Burda Editions Barera Prod
PARIS (5 ^e) 2 rue Lhomond	bureaux	530	17/12/1986	2 019 949	Consult Voyages CNRS
PARIS (16 ^e) 19 boulevard Delessert	bureaux	300	30/12/1986	1 372 041	Assurance Le Conservateur
PARIS (14 ^e) Héron Building 66 avenue du Maine	bureaux	1 446	25/06/1992	4 466 756	CNP
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse	bureaux	1 600	26/01/2001	5 213 756	Caisse des Dépôts et Consignations
PARIS (4 ^e) 41 bd Henri IV	boutique	110	28/05/1990	579 306	BYE
PARIS (10 ^e) 126 rue du Fg St Denis	bureaux	810	19/06/1990	702 333	Oger International FNECS Criterion Software
PARIS (7 ^e) 50 rue Fabert	bureaux	1 555	18/10/2002	8 624 000	Natexis Immo
COURBEVOIE (92) 2-4-6 9/23 rue Paul Bert 13/15 rue Moulin des Bruyères 112 boulevard Verdun	bureaux & locaux industriels	14 139	20/12/1976 01/02/1978 23/06/1978 22/11/1978	8 059 571	Electro Rationnel, D Trois, VIASTAEL, Sauvdata, Agalik, MBPM
VINCENNES (94) 126/146 rue de Fontenay	locaux commerciaux	620	29/01/1980	747 000	Parfumerie Marionnaud
BOULOGNE (92) 31 rue Solférino	locaux industriels et bureaux	1 130	2/07/1980	686 021	Puma
ARCUEIL (94) 47 avenue Laplace	bureaux	245	21/07/1980	254 103	ATEE
MARNE-LA-VALLEE (77) rue des Épinettes bât D2 Z.I. de Torcy	locaux à usage industriel et bureaux	2 096	20/11/1980	716 510	Centre National Georges Pompidou

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
COLOMBES (92) 14/30 route de Mantes Le Charlebourg	bureaux	1 441	20/12/1990	1 676 939	OTV
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 39 & 33 rue du Gouverneur Eboué Le Diderot	bureaux	614	23/12/1991	1 646 449	Unilocation
VERRIERES-LE-BUISSON (91) 6 rue des Petits Ruisseaux	locaux industriels	1 262	26/02/1982	701 265	Cogeprec
LA VARENNE SAINT-HILAIRE (94) 93 rue du Bac	Galerie commerciale	741	29/12/1983	1 341 551	Divers commerces, SEGSH
LEVALLOIS (92) 6/8 place Jean Zay	bureaux	2 486	5/06/1986	5 395 205	Thomas Cook
LA DEFENSE (92) TOUR AREVA 39° étage Aile Sud - Aile Nord	bureaux	2 128	30/11/1994	7 576 716	Vivendi
MARNE-LA-VALLÉE grande allée du 12 février 34 ZI de NOISIEL (77)	bureaux	483	17/02/1987	579 797	Greta
KREMLIN-BICETRE (94) Angle 52/54 av. de Fontainebleau 5/7 rue de la Convention	locaux commerciaux	3 537	2/07/1987	1 696 000	Tati
GONESSE (95) 94 rue de la Belle Étoile ZAC PARIS NORD II	bureaux et entrepôts	3 108	3/07/1987	2 052 484	Bax Global
KREMLIN BICETRE (94) 91/97 avenue de Fontainebleau	bureaux	3 691	8/07/1987	6 627 666	Téléperformance, Ferme du sud, SCM Radiologie, Coiffure Discount
BOULOGNE-BILLANCOURT (92) 148/156 rue Galliéni	bureaux	1 168	21/12/1987	3 799 535	EMAP, Développement Construction Prosodie
MONTIGNY- LE-BRETONNEUX (78) 6 rue J-P Timbaud Le Campus	bureaux	1 091	4/07/1988	1 989 765	Smart Formation, GIAT
ANTONY (92) Av. du Gal de Gaulle Centre d'Affaires	bureaux	1 188	28/04/1989	2 698 348	CAF, Perrier Vittel, Weisbauer Symbol Technologies

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur 4 rue Monge/ Quai Marcel Dassault	bureaux	1 356	24/08/1989	3 777 710	Sogitec
PARIS NORD II (95) 20-23 allée des Érables Les Érables	bureaux	2 363	28/07/1989	2 286 735	SIN & STES
LEVALLOIS-PERRET (92) 18 rue Trézel	bureaux	1 201	5/04/1990	1 829 388	Thomas Cook
RUEIL MALMAISON (92) 57/59 rue de Chatou Immeuble Ampère	bureaux	1 976	17/04/1990	4 116 123	Franfinance - CPDC
VILLEPINTE (93) 1/3 avenue Georges Clémenceau	bureaux et locaux d'activité	6 200	8/06/90	3 384 368	Divers locataires
BOULOGNE (92) 19 rue de Sèvres	bureaux	1 510	21/01/93	3 962 912	Sogeres, Webasto, Papier Mettler, Etiquetage Rationnel, Wartsila,
VELIZY (78) Bât AVENIR 18, rue Grange Dame Rose	bureaux	1 767 990	07/11/1994 18/12/2000	6 582 734	Aspheria, Cril Technology
BOULOGNE (92) 86-88 bd Jean Jaurès	boutique	120	30/11/87	320 143	Fremaux Delorme
LES MUREAUX (78) Z.A.C. Grand Ouest	locaux commerciaux	1 200	28/11/88	426 857	RECAM, Mureaux Primeurs
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial Valdoly	locaux commerciaux	2 125	27/06/1988	1 692 184	André, Leader Price
BRIE COMTE ROBERT (77) Parc Commercial	locaux commerciaux	1 495	30/05/1990	945 184	Picard Surgelés, Carglass Arts Ménagers Services, MF Diffusion
GUYANCOURT (78)	bureaux	1 896	29/11/1990	2 709 477	Editonic, Prolexis, Idéal Médical Product, Citroën
GENNEVILLIERS (92) 18 bd Galliéni	bureaux	929 300 275	01/03/1991 06/03/1992	1 112 878	Ministère des finances AXEO

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
ROSNY-SOUS-BOIS (93) ZA La Garenne	entrepôts	6 012	15/11/1991	1 600 715	VDH Roche
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 5 rue de Rome ZAC de Nanteuil	bureaux	373	28/11/1991	590 639	Comware - FFC
SAINT-AUBIN (91) Les Algorithmes Homère 24 rue G. Picot	bureaux	697	30/04/1992	731 755	JT International, Megatec Lattice, M2A
VOISINS- LE-BRETONNEUX (78) 164 av. J. Kessel	bureaux	1 275	17/06/1994	1 219 592	Dionex
MAISONS LAFFITTE (78) Av. Longueil Av. du prieuré	locaux commerciaux	1 165	5/12/2000	3 323 389	Havas - Picard - Videlec Europacleaning, Optique Longueil, Hair Laffitte,
NEUILLY S/SEINE 191/195 av. Charles de Gaulle	bureaux	1 000	15/01/2002	3 879 827	Deloitte Touche Tohmatsu



14/30 route de Mantes
Colombes (92)

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
CHALON-SUR-SAONE (71) rue du 11 novembre	local commercial	492	9/07/1976	335 388	CCF
CAGNES-SUR-MER (06) Av. du Gal Leclerc Le Valincio	supermarché	1 333	25/05/1979	1 189 102	Casino
CARROS LE NEUF (06)	supermarché	800	13/05/1980	457 347	ED
MEYLAN (38) 14 chemin du Vieux Chêne	bureaux	1 773	30/05/1980 17/12/1981	952 639	Schneider
LE MANS (72) 50-54 av. du Général de Gaulle	locaux commerciaux	1 165	12/06/1980	807 980	Ouest Voyages JSM, SCP Faucheux
VELAUX (13) Av. Claude de Bussy ZAC de Levun	supermarché	750	18/06/1980	289 653	Aldi
MARSEILLE (13) 33/35 rue Leca 11 rue Mazenod	Bureaux	2 765	25/06/1980	1 097 633	Mairie de Marseille Cofremar, Id'ees Interim
	Dont administration	2 583			
REIMS (51) 39 et 45 impasse R. Fulton	Locaux à usage industriel et bureaux	1 340	3/10/1980	487 837	Via Location
BEAUMONT- DE-LOMAGNE (82) boulevard de Verdun	supermarché	1 200	18/05/1981	396 367	Casino
BLOIS (41) 1/3 rue Honoré de Balzac	bureaux	270	09/11/1982 22/03/1983	182 939	IGN - Ministère de l'intérieur, Fiducial Expertise
BRON (69) 132 av. Franklin Roosevelt	bureaux	482	17/06/1983	450 455	Mairie de Bron
TOULOUSE (31) 57 rue Bayard	bureaux	1 117	26/07/1983 10/04/1986	1 029 031	MGPTT
NICE (06) 33 boulevard Dubouchage	locaux commerciaux	137	27/07/1983	548 816	SMC
ST ETIENNE DU ROUVRAY (76) 7 rue Ernest Renan	bureaux	308	27/07/1983	152 449	Proxima
VITROLLES (13) Les Bureaux du Parc	bureaux	931	19/07/1984	620 851	Aérospatiale - Dalkia
BORDEAUX (33) 1 allée de Chartres 11 quai Louis XVIII	bureaux	1 618	28/09/1984	1 726 886	Divers locataires

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
NICE (06) 37/39 & 41 bd Dubouchage le Consul	locaux commerciaux	243	27/11/1984	259 163	CDS Nice
ECULLY (69) Angle 20 chemin de Randin et de Vernique	bureaux	467	19/02/1986	655 927	Sopra
BORDEAUX PESSAC (33) 142 avenue de Canejan	bureaux	3 450	26/12/1990	5 868 901	Axa
NANTES - Tardieu (44) 4 rue André Tardieu Ile Beaulieu	bureaux	2 954	18/11/1986	4 088 456	Direction départementale des interventions sociales du département Atlantique
LIMONEST Dardilly (69) 565 rue du Sans Souci	bureaux et activités	2 616	10/06/1988	2 571 084	Studio M Wendt Electronique
BRON (69) L'Atrium 1 rue du Colonel Chambonnet	bureaux	719	17/06/1988	725 680	Dimension Data Omron All Trades
AIX EN PROVENCE (13) Hotel du Roy René 14 bd du Roi René	Hotel 134 chambres	1 700	25/10/1988	4 060 225	Pullmann International
NANTES (44) Chateau Bougon	bureaux, entrepôts	1 965	16/12/1988	1 432 060	Divers locataires
TOULOUSE - Labège (31) Technoparc B2 VOIE 5 5 rue du Complexe	bureaux	990	29/12/1988	1 115 980	GPV Octalis
LILLE - LT6 (59) 45 boulevard Jean Jaurès	bureaux	2 182	17/01/1989 07/04/1989	2 081 976	ATI AIF Services
MARINA BAIE DES ANGES (06) Villeneuve Loubet	3 appartements	99	4/04/1989	285 375	Pierre & Vacances
ROUEN - Le Challenger (76) 3 rue du Four	bureaux	2 525	1/06/1989	3 104 087	Divers locataires
TOULOUSE (31) rue M Huret et 2-4 rue M Hiltz FUTUROPOLIS	bureaux	2 006	27/03/1990	2 437 572	Divers locataires
NANCY - Brabois (54) 5 allée de Longchamp	bureaux	770	6/07/1990	518 327	Vinci Energies BSI, AG COM
ZIRST DE MEYLAN (38) 35 chemin du Vieux Chêne	bureaux	1 528	28/12/1990	1 356 796	Cotranet, Cybersys

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
MARSEILLE (13) Les Citadines 4 place Bertas rue Sainte Barbe	Résidence Hôtelière	2 775	16/06/1992	2 789 817	Soderetour
ORLEANS (45) - La Source Angle R. Coulomb/rue Carbone	bureaux	949	28/04/1993	762 245	Les Pages Jaunes Université d'Orléans
ST GENIS LAVAL (69) rue des Moulins	bureaux entrepôts	2 360	13/12/1988	731 755	Transports Munster
LYON - Le Britannia (69) 20 bd Deruelle	bureaux	500 833	21/04/1989 30/06/1989	1 223 637	Conseil des prudhommes RFF - DDE
GRENOBLE - L'Alliance (38) 84 rue des Alliés	bureaux	890	22/05/1989	686 021	DPIS
LYON- Gerland (69) 213 rue du Château de Gerland Av. Tony Garnier Les Jardins d'Entreprises	bureaux	616	16/05/1990	594 551	SERELEC
BRON - Activillage (69) 18 rue du 35 ^e régiment d'aviation Bd des droits de l'homme	bureaux	1 523	12/07/1990	1 021 408	VIP Domotec, Tyco FCF Visiom Lyon Vannes
DIJON (21) 3 av. J. Bertin & 1 rue L. Broglie	bureaux	928	5/07/1990	701 265	Socotec, BRGM, Antea, Delta DIFF. Maison Optical
GRENOBLE- EYBENS (38) 8-9 rue Roland Garros	bureaux	784	6/12/1990	686 021	ADP GSI - CTI Ingetique
GRENOBLE -EYBENS (38) Bât C Mini Parc Alpes Congrès	bureaux	1 648	19/11/1991	1 570 225	Schneider
ROUEN (76) 22-24 rue Henri Rivière	bureaux	1 403	26/12/1990	1 341 551	Vacant
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Mickey	bureaux	857	28/03/1991	686 021	Computacenter SCI Califimmo Pierre Lang France
COMPIEGNE (60) ZAC La croix Saint Ouen	bureaux & activités	1 130	18/02/1992	884 204	Saur
ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	bureaux	2 290	21/06/2004	10 900 000	Euriware
VINCENNES (94)	bureaux	5 817	9/12/2004	15 442 000	CNC, SFERE, Sas Institute, Sofilogis, Sadeugh, RHI Interim, Alphanim
LONDRES Angle de Wimpole Street et de Wigmore Street	bureaux	608	2/02/1990	5 225 952	Dervent valley holding PLC

Situation locative



37/39 & 41 bd Dubouchage
Nice (06)

Au 1^{er} janvier 2004, le stock des surfaces vacantes était de 12 263 m² soit 7,74 % du nombre total de m².

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2004, 6 197 m² se sont libérés et 6 238 m² ont été reloués.

Le taux d'occupation de la S.C.P.I. se situe à 92,44 % en m² et à 95,28 % en loyers au 31 décembre 2004.

Mouvements locatifs

Les principaux mouvements de locataires intervenus sont les suivants :

A Paris

- **Rue Fourcroy (8^e)** : 595 m² ont été libérés au 14 novembre 2004.
- **Avenue de Messine (8^e)** : 132 m² libres ont été reloués à une Société de Production.
- **Héron Building (14^e)** : 530 m² libérés au 30 juin ont été reloués sans vacance, avec une augmentation de loyer de 8 %.
- **Rue Cassette (6^e)** : 115 m² se sont libérés au 14 novembre 2004.

En Ile-de-France

- **Courbevoie (92)** : 1 668 m² libres ont été reloués à une société d'informatique au 15 mars 2004.
- **Boulogne (92)** : 185 m² ont été reloués au 15 janvier 2004.
- **Brie-Comte-Robert (77)** : 370 m² vacants depuis la fin d'année 2003 ont été reloués au 1^{er} avril 2004.
- **St Aubin (91)** : 183 m² se sont libérés le 1^{er} novembre 2004.
- **Guyancourt (78)** : 211 m² se sont libérés le 1^{er} novembre 2004.
- **Montigny (91)** : 437 m² se sont libérés au cours du dernier trimestre 2004 dont 217 m² ont trouvé immédiatement preneur.

En province

- **Nancy (54)** : 120 m² ont été reloués au 15 janvier 2004.
- **Bron - Activillage (69)** : 190 m² libérés au 1^{er} avril 2004 ont été reloués le 1^{er} juillet 2004.
- **Meylan (38)** : 227 m² libérés au 1^{er} mai 2004 ont été reloués le 1^{er} août 2004.
- **Rouen - Le Challenger (76)** : 256 m² ont trouvé preneur au 1^{er} août 2004.
- **Bordeaux - Allée de Chartres (33)** : 180 m² ont été libérés au 1^{er} juillet 2004.
- **Compiègne (60)** : Sur 1 084 m² de bureaux libérés au 1^{er} mai 2004, 846 m² ont été reloués au 1^{er} septembre 2004.
- **Toulouse (31)** :
 - **Futuropolis** : 108 m² ont trouvé preneur au 1^{er} octobre 2004. 433 m² se sont libérés le 1^{er} novembre 2004
 - **Labège** : 199 m² se sont libérés le 1^{er} novembre 2004
- **Lille (59)** : 1 450 m² ont été libérés au 1^{er} septembre 2004.

Renégociations

- **Paris (5^e) - Rue LHomond** : Le bail des locaux du rez-de-chaussée a été renouvelé au prix du marché.
- **Paris (20^e) - Rue de la Justice** : Bail renouvelé au prix du marché.
- **Paris (15^e) - Tour Maine - Montparnasse** : Bail renouvelé en hausse et au prix du marché.

- **Suresnes (92)** : Renouvellement du bail à l'indice, pour une durée de dix ans, dont quatre ans fermes.
- **Rosny-sous-Bois (93)** : Résiliation anticipée du bail en cours moyennant une indemnité de résiliation. Signature d'un nouveau bail avec une société implantée sur le site, au prix du marché, en hausse.
- **Carros-le-Neuf (06)** : Locaux reloués sans vacance au prix du marché, en hausse.
- **Orléans (45)** : Signature par le locataire occupant 671 m² d'un nouveau bail.
- **Ecully (69)** : Renouvellement de bail au prix de marché en contrepartie de l'installation de la climatisation.

Encaissement des loyers – contentieux

Le taux de recouvrement des loyers au cours de l'exercice est de 100 %. Sur l'exercice 2004, la gestion des débiteurs dégage un profit de 11 K€. La charge s'établit à 28 K€ sur l'ensemble des trois derniers exercices.

Cessions d'actifs intervenues en 2004

En poursuivant la politique d'arbitrage menée depuis la fusion, un certain nombre de cessions d'actifs sont intervenues au cours de l'exercice à :

- **Paris 11^e** : rue Amelot : cession de 105 m² pour 135 000 €.
 - **Evry Lisses (91)** : cession du bien d'une surface de 1 734 m² pour 750 000 €.
 - **Meylan (69)** : Chemin du Pré Carré : cession du bâtiment d'une surface de 348 m² pour 190 000 €.
 - **Villeneuve-Loubet (06)** : cession d'un appartement pour 150 972 €.
- Ces cessions ont dégagé une plus-value globale de 210 880,14 €.

Acquisitions

Suite à l'augmentation de capital, deux immeubles ont été acquis en 2004 :

- le 21 juin, à **Issy-les-Moulineaux (92)** - 15 bis rue Ernest Renan pour 11 508 600 €, acte en mains.
L'immeuble, loué à un seul locataire comprend six étages de bureaux et 58 emplacements de parking.
- le 9 décembre, à **Vincennes (94)** - 8 rue des Minimes pour 16 380 000 €.
L'immeuble, en pleine propriété, est loué à 7 locataires.
Il comporte une surface de 5 800 m² de bureaux ainsi que 110 emplacements de parking.
- Le 15 février 2005, des locaux à usage de bureaux ont été acquis au 22^e étage de la Tour Franklin à **Paris-La Défense**, pour 9 724 200 €. Les 933 m² de bureaux et 115 m² de réserves sont occupés par trois locataires.

Expertise des immeubles

Les expertises ont été effectuées par Foncier Expertise et Gestimo en fin d'année.

Les experts ont enregistré une légère progression de la valeur du patrimoine de 1,60 %.

Les augmentations de valeurs les plus sensibles concernent les immeubles situés au Kremlin-Bicêtre - 91/97 Avenue de Fontainebleau, à Suresnes rue Monge, Paris - rue Lhomond, Boulogne rue Galliéni et Brie-Comte-Robert.

Parmi les immeubles dépréciés figurent notamment ceux de Rouen "Le Trident", le Kremlin-Bicêtre - 52 avenue de Fontainebleau, Lille, Paris - avenue de Villars et Nantes Château Bougon.

Travaux réalisés

Le montant des travaux de grosses réparations réalisés en 2004, en ligne avec le budget, représente 0,58 % de la valeur vénale du patrimoine.

Les principaux chantiers entrepris au cours de l'exercice sont finalisés.

Ils concernent les sites de :

- **Paris 14^e - immeuble Héron Building** : mise en conformité avec les normes relatives aux immeubles de grande hauteur et avec la réglementation en vigueur,
- **Vélizy (78) - 1^{er} étage** : climatisation des locaux,
- **Courbevoie (92)** : mission d'étude et de dépollution,
- **Rosny-sous-Bois (93), ZAC de la Garenne** : travaux de gros œuvre et d'électricité,
- **Villepinte (93)** : réfection de l'étanchéité de l'immeuble et automatisme de désenfumage,
- **Bordeaux (33) Allée de Chartres - Compiègne (60)** : remise en état des locaux,
- **Ecully (69)** : climatisation des locaux,
- **Dardilly-Limonest (69)** : clôture du site avec contrôle d'accès,
- **Chalon-sur-Saône (71)** : séparation des locaux RDC / 1^{er} étage, afin de céder le 1^{er} étage (110 m²),
- **Rouen "le Challenger" (76)** : remise en état des locaux pour l'A.N.P.E. en contrepartie de la signature d'un nouveau bail,
- **Compiègne (60) - ZAC La Croix Saint-Ouen** : travaux d'électricité et de cloisonnement.

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2004



215 bd Saint-Germain
Paris (7^e)

État du patrimoine	19
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	20
Compte de résultat	21
Bilan	22
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	24
Annexe	25
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	30
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	32
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	33
Organisation et contrôle	34
Rapport du Conseil de Surveillance	34
Résolutions	35

État du Patrimoine

(en euros)

	31.12.2004		31.12.2003	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
• Terrains et constructions locatives	226 147 807,79	251 442 333,00	200 551 051,54	222 661 669,00
• Immobilisations en cours				
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
• Commissions de souscription				
• Frais de recherche des immeubles				
• TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
• Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
• Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 7 040 156,29		- 6 546 895,19	
• Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	219 107 651,50	251 442 333,00	194 004 156,35	222 661 669,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
• Associés capital souscrit non appelé				
• Immobilisations incorporelles				
• Immobilisations corporelles d'exploitation				
• Immobilisations financières	163 111,58	163 111,58	143 567,58	143 567,58
CRÉANCES				
• Locataires et comptes rattachés	180 282,03	180 282,03	226 671,10	226 671,10
• Autres créances	1 236 304,05	1 236 304,05	1 422 221,27	1 422 221,27
• Provisions pour dépréciation des créances	- 119 458,38	- 119 458,38	- 188 252,61	- 188 252,61
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
• Valeurs mobilières de placement	2 968 000,00	2 968 000,00	11 453 000,00	11 453 000,00
• Fonds de roulement				
• Autres disponibilités	5 474 027,24	5 474 027,24	1 085 697,51	1 085 697,51
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
• Dettes financières	- 4 399 718,22	- 4 399 718,22	- 3 623 190,30	- 3 623 190,30
• Dettes d'exploitation				
• Dettes diverses	- 7 314 112,71	- 7 314 112,71	- 5 809 234,94	- 5 809 234,94
TOTAL II	- 1 811 564,41	- 1 811 564,41	4 710 479,61	4 710 479,61
Comptes de régularisation actif et passif				
• Charges constatées d'avance	1 744,37	1 744,37	14 599,98	14 599,98
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
• Produits constatés d'avance	- 329,78	- 329,78	- 8 975,58	- 8 975,58
TOTAL III	1 414,59	1 414,59	5 624,40	5 624,40
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	217 297 501,68		198 720 260,36	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		249 632 183,18		227 377 773,01

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

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

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation au
Évolution au cours de l'exercice	01.01.2004	31.12.2003		31.12.2004
Capital	170 540 783,05		- 4 111 433,05	166 429 350,00
• Capital souscrit	170 540 783,05			170 540 783,05
• Régularisation (AGM 31/01/2000 - 1 ^{re} résolution)			- 18 141 433,05	- 18 141 433,05
• Capital en cours de souscription			14 030 000,00	14 030 000,00
Primes d'émission	4 760 682,85		22 551 968,79	27 312 651,64
• Primes d'émission	8 696 606,64			8 696 606,64
• Régularisation (AGM 31/01/2000 - 1 ^{re} résolution)			18 141 433,05	18 141 433,05
• Primes d'émission en cours de souscription			5 946 880,00	5 946 880,00
• Prélèvement sur prime d'émission	- 3 935 923,79		- 1 536 344,26	- 5 472 268,05
Primes de fusion	25 630 603,83		- 95 000,00	25 535 603,83
Écarts d'évaluation				
• Écart de réévaluation				
• Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	- 2 464 131,41		210 880,14	- 2 253 251,27
Réserves				
Report à nouveau	159 024,12	93 297,92		252 322,04
Résultat de l'exercice	93 297,92	- 93 297,92	20 825,44	20 825,44
• Résultat de l'exercice	14 333 892,92			15 008 705,74
• Acomptes sur distribution	- 14 240 595,00			- 14 987 880,30
TOTAL GÉNÉRAL	198 720 260,36		18 577 241,32	217 297 501,68

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

Commentaires sur les mouvements de la période : augmentation nette de 18.577.241,32 €

- **La cause principale** de l'augmentation est l'augmentation de capital : entre le 15 Avril et le 15 décembre 2004, 46 000 parts nouvelles ont été souscrites soit 19.976.880 € dont :
Capital : 305 € x 46 000 = 14 030 000 €
Prime d'émission : 129,28 € x 46 000 = 5 946 880 €.
- **Autres mouvements augmentant la valeur comptable :**
 - Plus values de cession d'immeubles : Evry Lisses (94 K€), Meylan Pré Carré (24 K€), Marina Baie des Anges (46 K€) Paris Rue Amelot (46 K€), soit 210 880,14 € au total.
 - Reliquat sur résultat au 31 décembre 2004 : 20 825,44 € (0,04 €/part).
- **Mouvements diminuant la valeur comptable :**
 - Prélèvement sur prime d'émission de 1 536 344,26 € correspondant aux frais d'acquisition des immeubles acquis en 2004 : Issy-les-Moulineaux pour 598 344,26 € acquis le 21 juin 2004, Vincennes pour 938 000 € acquis le 9 décembre 2004.
 - Prélèvement sur la prime de fusion de frais complémentaires de publicité foncière pour 95 000 €.
- **Autres mouvements n'ayant pas d'incidence sur le total des capitaux propres :**
Le tableau ci-dessus a pris en compte une correction de présentation résultant de l'AGM du 31 janvier 2000 : réduction du capital de 119 MF - soit 18 141 433,05 € - et augmentation corrélative de la prime d'émission.

Compte de Résultat

(en euros)

	31.12.2004	31.12.2003
Charges (hors taxes)		
CHARGES IMMOBILIÈRES	7 275 379,94	6 606 495,08
• Charges ayant leur contrepartie en produits	4 629 724,54	4 557 411,93
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	364 245,98	334 196,29
• Grosses réparations	1 448 268,75	1 018 349,12
• Autres charges immobilières	833 140,67	696 537,74
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	4 578 595,95	4 110 759,78
• Diverses charges d'exploitation	2 507 889,98	2 388 336,71
• Dotation aux amortissements d'exploitation	35 006,56	35 006,56
• Dotation aux provisions d'exploitation	1 969 853,81	1 620 300,85
Provisions pour créances douteuses	45 363,65	95 810,69
Provisions pour grosses réparations	1 924 490,16	1 524 490,16
• Autres charges	65 845,60	67 115,66
CHARGES FINANCIÈRES	17 609,31	16 838,18
• Charges financières diverses	17 609,31	16 838,18
• Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	86 529,13	64 412,27
• Charges Exceptionnelles	86 529,13	64 412,27
• Dotation aux amortissements et aux provisions charges exceptionnelles	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	11 958 114,33	10 798 505,31
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE	15 008 705,74	14 333 892,92
TOTAL GÉNÉRAL	26 966 820,07	25 132 398,23
Produits (hors taxes)		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	25 073 570,81	23 641 636,35
• Produits de l'activité immobilière	25 073 570,81	23 641 636,35
Loyers	20 443 846,27	19 084 224,42
Charges facturées	4 629 724,54	4 557 411,93
• Produits Annexes	0,00	0,00
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 504 705,61	1 120 680,77
• Reprises d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
• Reprises de provisions d'exploitation	1 487 665,92	1 117 046,30
Provisions pour créances douteuses	56 436,86	102 331,65
Provisions pour grosses réparations	1 431 229,06	1 014 714,65
• Transfert de charges d'exploitation	17 039,69	3 634,47
• Autres produits	0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS	293 346,02	290 887,93
• Produits financiers	293 346,02	290 887,93
• Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
	95 197,63	79 193,18
• Produits exceptionnels	95 197,63	79 193,18
• Reprises d'amortissement et provisions exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	26 966 820,07	25 132 398,23
SOLDE DÉBITEUR = PERTE		
TOTAL GÉNÉRAL	26 966 820,07	25 132 398,23

Pour mémoire :

Bilan au 31 décembre 2004 en euros

Établi selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général

ACTIF

SITUATION AU 31 DECEMBRE 2004				31/12/2003
	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	6 092 973,61	5 354 137,38	738 836,23	643 836,23
• Frais d'établissement	5 354 137,38	5 354 137,38	0,00	0,00
• Frais de fusion	738 836,23		738 836,23	643 836,23
IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES IMMO.	226 320 874,43	173 066,64	226 147 807,79	200 551 051,54
• Terrains et constructions locatives	223 454 225,77	173 066,64	223 281 159,13	197 989 257,55
• Immobilisations en cours	0,00		0,00	0,00
• Travaux	1 136 501,50		1 136 501,50	831 646,83
• Autres immobilisations corporelles	1 730 147,16		1 730 147,16	1 730 147,16
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	163 111,58		163 111,58	143 567,58
TOTAL I	232 576 959,62	5 527 204,02	227 049 755,60	201 338 455,35
ACTIF CIRCULANT				
CRÉANCES	1 416 586,08	119 458,38	1 297 127,70	1 460 639,76
• Locataires et comptes rattachés	180 282,03	119 458,38	60 823,65	38 418,49
• Créances fiscales et sociales	365 562,24		365 562,24	266 364,93
• Associés impôts retenue sur cessions	11 079,00		11 079,00	0,00
• Gérant	0,00		0,00	0,00
• Autres créances	859 662,81		859 662,81	1 155 856,34
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	2 968 000,00		2 968 000,00	11 453 000,00
DISPONIBILITÉS	5 474 027,24		5 474 027,24	1 085 697,51
• Fonds de remboursement	0,00		0,00	
• Autres disponibilités	5 474 027,24		5 474 027,24	1 085 697,51
TOTAL II	9 858 613,32	119 458,38	9 739 154,94	13 999 337,27
COMPTES DE RÉGULARISATION				
• Charges constatées d'avance	1 744,37		1 744,37	14 599,98
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
- Commission de souscription				
- Frais de recherche des immeubles				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
- Autres frais d'acquisition des immeubles				
- Autres charges à étaler				
TOTAL III	1 744,37	0,00	1 744,37	14 599,98
TOTAL GÉNÉRAL I + II+ III	242 437 317,31	5 646 662,40	236 790 654,91	215 352 392,60

PASSIF

	31/12/2004	31/12/2003
	VALEUR NETTE	VALEUR NETTE
CAPITAUX PROPRES		
• Capital	166 429 350,00	170 540 783,05
- Capital souscrit	152 399 350,00	152 399 350,00
• Augmentation Capital au 31 décembre 2004	14 030 000,00	0,00
- Diminution de capital EP3	0,00	18 141 433,05
• Prime d'émission nette	27 312 651,64	4 760 682,85
- Prime d'émission	32 784 919,69	8 696 606,64
- (-) Prélèvement sur prime d'émission	-5 472 268,05	-3 935 923,79
• Prime de fusion	26 274 440,06	26 274 440,06
• Écart d'évaluation	0,00	
- Écart de réévaluation	0,00	
- Écart sur dépréciation des immeubles locatifs	0,00	
• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00	
• Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles locatifs	-2 253 251,27	-2 464 131,41
• Réserves	0,00	0,00
• Report à nouveau	252 322,04	159 024,12
• Résultat de l'exercice :		
- Résultat au 31.12.2004	15 008 705,74	14 333 892,92
- Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00
- (-) Acomptes sur distribution	-11 031 997,80	-10 543 037,00
- (+) Acomptes trop perçus suite à fusion	0,00	0,00
TOTAL I	221 992 220,41	203 061 654,59
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices :	7 040 156,29	6 546 895,19
- Provisions pour grosses réparations	7 040 156,29	6 546 895,19
• Autres provisions pour risques et charges	0,00	0,00
TOTAL II	7 040 156,29	6 546 895,19
DETTES	7 757 948,43	5 734 867,24
• Dettes financières (Dépôts de garantie)	4 399 718,22	3 623 190,30
• Dettes d'exploitation :	0,00	0,00
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	3 358 230,21	2 111 676,94
- Dettes fiscales et sociales	269 839,68	229 508,43
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,00
- Associés versement non encaissés	7 757,97	15 785,63
- Autres dettes diverses	3 080 632,56	1 866 382,88
COMPTES DE RÉGULARISATION	329,78	8 975,58
• Produits constatés d'avance	329,78	8 975,58
TOTAL III	7 758 278,21	5 743 842,82
TOTAL GENERAL I + II+ III	236 790 654,91	215 352 392,60

Tableau récapitulatif des Placements Immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31.12.2004		31.12.2003	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	285 374,92	180 000,00	389 996,00	475 000,00
Bureaux	172 764 745,24	188 484 000,00	146 569 485,60	160 577 336,00
Bureaux professionnels	3 521 572,29	4 248 000,00	3 521 572,29	4 150 000,00
Locaux d'activité	16 606 655,87	21 465 000,00	17 238 598,47	21 353 000,00
Commerce	20 302 402,74	24 354 000,00	20 302 402,75	23 566 000,00
Entrepôts	5 817 014,27	5 758 000,00	5 817 014,27	5 707 000,00
Hôtels	6 850 042,46	6 953 333,00	6 850 042,46	6 833 333,00
TOTAL	226 147 807,79	251 442 333,00	200 689 111,84	222 661 669,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	226 147 807,79	251 442 333,00	200 689 111,84	222 661 669,00

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004

Information sur les règles générales d'évaluation

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

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

Pour la SCPI absorbante (ex. Elysées Pierre 3) en coût historique, c'est-à-dire au prix de revient des immeubles.

Pour les SCPI absorbées en valeur d'apport (expertise du 30 juin 1999).

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au mois de septembre 2004. 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 2004 .

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

Toutefois, afin de permettre à la société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision à cet effet. Les provisions des SCPI absorbées avaient été reprises dans les actifs nets apportés lors de la fusion.

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

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



8 rue E et A Peugeot
Immeuble Ampère
Rueil Malmaison

Faits marquants de l'exercice 2004

L'AGE du 18 février 2004, après une période de fermeture de plus de trois ans, a décidé une augmentation de capital pour une période de 18 mois d'un montant de 49 942 000 € prime d'émission incluse.

Une première tranche de cette augmentation de capital s'est déroulée du 15 avril au 15 décembre 2004 dont les caractéristiques sont les suivantes :

Nombre de parts : le nombre de parts nouvelles créées est de 46 000 portant ainsi le nombre de parts de 499 670 parts au 31 décembre 2003 à 545 670 parts au 31 décembre 2004.

Capital : 46 000 parts à 305 € de nominal soit une augmentation globale de 14 030 000 €.

Prime d'émission : 46 000 parts à 129,28 € soit une augmentation de la prime d'émission de 5 946 880 €.

Compte tenu des commissions de souscription s'élevant à 965 342 € TTC, le montant total des capitaux collectés dans le cadre de la première tranche s'élève à 20 942 222 €.

La répartition des associés ayant souscrit à cette première tranche est la suivante :

- 286 associés anciens représentant 29 720 parts,
- 77 nouveaux associés représentant 16 280 parts.

Les capitaux collectés ont permis l'acquisition en 2004 de deux immeubles pour un montant total de 27,88 M€ (26,34 M€ hors droits).

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31.12.2004

Les renseignements chiffrés inclus dans la présente annexe sont en euros sauf mention contraire.

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 2004 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 2004 ont été réalisées par les experts désignés : le cabinet Foncier Expertise nommé lors de l'AGO du 3 juin 1998 – et renouvelé à l'AGO du 5 juin 2002 – et le cabinet GESTIMO nommé lors de l'AG Mixte du 31 janvier 2000 – et renouvelé lors de l'AGO du 4 juin 2003.

B/ Tableau chiffré

Au cours de l'exercice 2004, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 1,924 M€ contre 1,524 M€ en 2003. Au cours de l'exercice, cette provision a été utilisée pour 1,43 M€ : à la clôture de l'exercice, elle s'élève à 7,04 M€ ce qui représente 3,11 % de la valeur comptable du patrimoine contre 3,26 % à la clôture de l'exercice précédent.

Le détail de l'évolution de la provision pour grosses réparations est le suivant :

Année	Dotation	Imputation	Solde
De 1986 à 1993	596 045,17	20 164,79	575 880,38
1994	162 663,11	-	738 543,49
1995	203 256,42	29 302,02	912 497,89
1996	182 938,82	206 486,67	888 950,04
1997	114 336,77	94 263,83	909 022,98
1998	121 959,22	170 029,74	860 952,46
Fusion	2 848 105,42	-	3 709 057,88
1999	1 750 876,97	1 404 471,18	4 055 463,67
1/1 au 31/3/2000	381 122,55	276 228,30	4 160 357,92
1/4 au 31/12/2000	1 143 367,63	488 568,28	4 815 157,27
2001	1 524 490,17	1 168 556,70	5 171 090,74
2002	1 874 490,16	1 008 461,22	6 037 119,68
2003	1 524 490,16	1 014 714,65	6 546 895,19
2004	1 924 490,16	1 431 229,06	7 040 156,29

C/ Informations diverses

1. L'état du patrimoine

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

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

La valeur comptable s'établit à 217 297 501,68 € au 31 décembre 2004 contre 198 720 260,36 € au 31 décembre 2003.

La valeur de réalisation s'établit à 249 632 183,18 € contre 227 377 773,01 € au 31 décembre 2003.

1.1. Placements immobiliers

Le montant net des placements immobiliers – en valeur comptable après déduction de la provision pour grosses réparations – s'élève à 219 107 651,50 € au 31.12.2004 contre 194 004 156,35 € au 31.12.2003. Cette augmentation de 25,11 M€ – soit 13 % – est constituée des mouvements suivants :

- une augmentation des immobilisations locatives de 25,59 M€ qui s'explique :
 - par les acquisitions de l'exercice : 26,342 M€
 - par les travaux immobilisés au cours de l'exercice : 0,304 M€
 - en sens inverse les dotations aux amortissements : - 0,035 M€
 - les cessions de l'exercice : - 1,015 M€
- 25,596 M€

- à contrario, en sens inverse, dotation nette de la provision pour grosses réparations de 0,493M€.

Le montant estimé des placements immobiliers est de 251 442 333 € au 31.12.2004 contre 222 661 669 € au 31.12.2003 soit une progression de 13 % (2,2 % à périmètre identique).

1.2. Autres actifs et passifs d'exploitation

Au 31 Décembre 2004, leur solde net est négatif de 1 811 564,41 € alors que ce solde était positif de 4 710 479, 61 € en 2003. Cette diminution – liée essentiellement aux valeurs de placement et à la trésorerie – est la conséquence des acquisitions effectuées en 2004.

En effet les acquisitions réalisées en 2004 – 26,34 M€ – sont supérieures aux capitaux dégagés par l'augmentation de capital – 19,97 M€ – et par les cessions de l'exercice – 1,22 M€ –.

Les actifs immobilisés concernent exclusivement les immobilisations financières pour un montant de 163 111,58 € – contre 143 567,58 € au 31 décembre 2003 – représentant les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

Les créances

- Le poste "locataires et comptes rattachés" représente les loyers et charges facturés et non encore encaissés pour un montant brut de 180 282,03 € contre 226 671,10 € au 31.12.2003.
- Les provisions pour créances douteuses s'élèvent à 119 458,38 € contre 188 252,61 € à la clôture de l'exercice précédent.
- Les autres créances s'élèvent à 1 236 304,05 € et concernent :
 - les créances fiscales (TVA à récupérer) 365 562,24 €

- les indemnités à recevoir des assureurs 34 618,41 €
 - des charges à facturer aux locataires pour 799 935,90 €
 - les débiteurs divers 23 507,79 €
 - les avances fournisseurs 1 600,71 €
 - les prélèvements d'impôts sur plus-values de cession* 11 079,00 €
- 1 236 304,05 €

- Les valeurs mobilières de placement et disponibilités sont constituées :

- de certificats de dépôt négociables de courte durée pour 2 968 000,00 € au 31.12.2004 (contre 11 453 000 € au 31.12.2003),
- de trésorerie disponible pour 5 474 027,24 €

* Ce prélèvement d'impôt sur les plus values de cession – issu de la réforme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2004 – a été retenu aux associés concernés le 26 janvier 2005 lors de la distribution du 4^e acompte versé au titre de 2004. Pour les associés concernés, ce prélèvement représentait 2 centimes d'euros par part.

Les dettes

- Les dettes financières concernent les dépôts de garantie des locataires et s'élèvent à 4 399 718,22 € contre 3 623 190,30 € au 31.12.2003.
 - Les dettes diverses s'élèvent à 7 314 112,71 € au 31.12.2004 contre 5 809 234,94 € au 31.12.2003 et sont constituées :
 - du solde versé en janvier 2005 sur le résultat de l'exercice 2004 : (7,50 € x 527 451 parts) 3 955 882,50 €
 - des dettes fiscales (TVA) 269 839,68 €
 - de dettes envers les associés 7 757,97 €
 - des "autres dettes diverses" s'élèvant à 3 080 632,56 €
- et constituées :
- par les charges à payer pour 816 615,27 €

qui comprennent :

Le solde des honoraires de la Société de Gestion	308 836,88 €
Le solde des honoraires des Commissaires aux Comptes	71 148,26 €
Les jetons de présence	6 097,96 €
Les factures fournisseurs à recevoir	430 532,17 €
	<hr/>
	816 615,27 €

. Par les créiteurs divers 875 514,56 €
qui comprennent :

- Les dégrèvements d'impôts et redditions de charges	370 483,88 €
- Les commissions de souscription sur le marché primaire au titre du 4 ^e trimestre 2004	505 030,68 €
	<hr/>
	875 514,56 €

. Par les indemnités d'assurances 28 778,27 €
. Par les avances reçues des locataires 1 359 724,46 €
(1^{er} trimestre 2005)

1.3. Comptes de régularisation actif et passif

Les charges constatées d'avance - pour 1 744,37 € – représentent des appels de charges de mandataires réglés et concernant l'exercice 2005.

Les produits constatés d'avance – soit 329,78 € – représentent les intérêts perçus d'avance sur les certificats de dépôt négociables à échoir en 2005.

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

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 18 577 241,32 € passant de 198 720 260,38 € au 31 décembre 2003 à 217 297 501,68 € au 31.12.2004. Cette augmentation est due :

• à l'augmentation de capital : 14 030 000 € au titre du capital et 5 946 880 € au titre de la prime d'émission .

• au résultat des cessions d'immeubles au cours de l'exercice qui dégage une plus value nette de 210 880,14 €.

• au résultat non distribué de l'exercice 2004 pour 20 825,44 €.

En sens inverse les éléments suivants ont été imputés sur les capitaux propres :

• frais d'acquisition des deux immeubles acquis en 2004 pour 1 536 344,26 €

• frais complémentaires de publicité foncière pour 95 000 €.

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 2004 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2004, la valeur comptable par part s'élève à 398,22 € pour 545 670 parts contre 397,70 € pour 499 670 parts au 31 décembre 2003.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

Engagements Reçus :

• Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 806 675 € au 31/12/2004.

Engagements Donnés : Néant.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 26 966 820,07 €, et les charges ressortent à 11 958 114,33 €. Le résultat s'établit ainsi à 15 008 705,74 € contre 14 333 892,92 € au 31/12/2003.

Analyse des charges :

• **Les charges immobilières s'élèvent à 7 275 379,94 €**
pour l'exercice 2004

- Dont charges refacturables 4 629 724,54 €

- Charges

non récupérables 1 812 514,73 €
qui se décomposent comme suit :

. Entretien du patrimoine locatif	364 245,98 €
. Grosses réparations	1 448 268,75 €
. Les "autres charges immobilières"	833 140,67 €

qui sont composées :

des charges de copropriété	142 158,64 €
des impôts locaux	536 089,34 €
des assurances	154 892,69 €

• **Les charges d'exploitation de la société 4 578 595,95 €**
qui se détaillent comme suit :

- **Les diverses charges d'exploitation** s'élèvent à 2 507 889,98 €

Elles sont principalement constituées par :

. La rémunération de la Société de Gestion 2 156 187,93 €

. Les honoraires de commercialisation 108 649,25 €

. Les honoraires d'expertise des immeubles 79 167,27 €

. Les honoraires des commissaires aux comptes 70 512,60 €

. Les honoraires de conseils et d'avocats 37 445,62 €

. Les frais de publicité légale 46 786,60 €

. Les jetons de présence 6 097,96 €

. Les frais de déplacement 3 042,75 €

- **La dotation aux amortissements** s'élève pour l'exercice à 35 006,56 €

- **La dotation aux provisions pour créances douteuses** s'élève pour l'exercice à 45 363,65 €.

Compte tenu des reprises de provisions sur créances encaissées pour 56 436,86 €, le résultat de la gestion des créances douteuses est positif de 11 073,21 €. Les provisions sont déterminées locataire par locataire

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

- **La dotation aux provisions pour grosses réparations** s'élève à 1 924 490,16 € contre 1 524 490,16 € l'an passé.
- **Les autres charges** s'élèvent à 65 845,60 € – contre 67 115,66 € en 2003 – et concernent essentiellement la TVA non récupérable.

Analyse des produits

Les loyers progressent de 7 % par rapport à l'an dernier : 20 443 846,27 € contre 19 084 224,42 €. Cette progression est due pour moitié aux loyers facturés en 2004 au titre des deux investissements réalisés dans le cadre de l'augmentation de capital (683 k€) et pour moitié aux indexations et révisions de loyers.

Produits et charges exceptionnels

- Les produits exceptionnels qui s'élèvent à 95 197,63 € sont constitués de régularisations comptables sur exercices antérieurs pour 37 476,62 €, par des reprises de provisions sur créances irrécouvrables pour 57 721,01 €.
- Les charges exceptionnelles de 86 529,13 € sont représentées par les éléments suivants :
 - Régularisation comptable sur exercices antérieurs 8 600,04 €
 - Pertes sur créances douteuses couvertes par provisions 57 721,01 €

- Pertes sur créances non couvertes par provisions 813,94 €
- Pertes de Change 19 394,14 €

5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 251 442 333 €.

6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 217 297 502 €
- La valeur de réalisation s'établit à 249 632 183 €
- et la valeur de reconstitution ressort à 281 615 663 €

Ces valeurs font l'objet d'une résolution soumise à votre approbation.

Nous vous rappelons qu'à l'occasion de la réouverture du capital, la commission de souscription fixée à l'origine à 10,166 % TTC a été ramenée à 6 % TTC, permettant ainsi de déterminer une nouvelle valeur de reconstitution par part qui au 31 décembre 2004 est de 516,09 € par part.

7. Affectation des résultats et rentabilité

Les résultats

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 15 008 705,74 €, a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2004	15 008 705,74 €
+ Report à nouveau au 31/12/2003	252 322,04 €
Bénéfice distribuable	15 261 027,78 €
Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2004, janvier 2005)	14 987 880,30 €
Report à nouveau au 31/12/2004	273 147,48 €

Le revenu unitaire avant impôt attribué aux parts de pleine jouissance au titre de l'exercice, s'établit à 29,20 € (contre 28,50 € en 2003, 28,30 € en 2002 et 26,40 € en 2001) se décomposant comme suit :

- 28,63 € provenant des revenus fonciers nets avant impôts,
- 0,57 € provenant des produits de placements bruts

• 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 sont ceux encaissés directement par les associés, 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 2005.

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

Jouissance	Revenu global	Se ventilant en		Prélèvement Taux 26 %, 26,3 % et 27 % sur le revenu financier	Revenu net global	Rappel des acomptes trimestriels versés			
		Foncier	Financier			1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.
Janvier 2004	29,20	28,63	0,57	0,15	29,05	7,15	7,15	7,40	7,50
Avril 2004	22,05	21,62	0,43	0,11	21,94		7,15	7,40	7,50
Juillet 2004	14,90	14,61	0,29	0,08	14,82			7,40	7,50
Octobre 2004	7,50	7,36	0,14	0,04	7,46				7,50

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Répartition du patrimoine immobilier en % (valeur vénale)

31/12/2004	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				19,45 %	2,75 %		22,19 %
Région parisienne			1,47 %	41,42 %	4,96 %	7,72 %	55,57 %
Province	2,77 %	0,07 %	0,82 %	13,38 %	1,98 %	0,82 %	19,83 %
Etranger				2,41 %			2,41 %
TOTAL	2,77 %	0,07 %	2,29 %	76,65 %	9,69 %	8,53 %	100,00 %

31/12/2003	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				21,62 %	3,06 %		24,68 %
Région parisienne			1,59 %	34,11 %	5,57 %	8,68 %	49,96 %
Province	3,07 %	0,21 %	0,97 %	15,53 %	1,96 %	0,91 %	22,64 %
Étranger				2,72 %			2,72 %
TOTAL	3,07 %	0,21 %	2,56 %	73,98 %	10,59 %	9,59 %	100,00 %

31/12/2002	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				21,51 %	3,04 %		24,54 %
Région parisienne			1,54 %	33,78 %	5,73 %	8,36 %	49,41 %
Province	3,03 %	0,32 %	0,96 %	15,79 %	2,18 %	0,84 %	23,11 %
Étranger				2,94 %			2,94 %
TOTAL	3,03 %	0,32 %	2,50 %	74,02 %	10,95 %	9,20 %	100,00 %

II - Évolution du capital

Année	Montant du Capital nominal au 31 Décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (1)	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)	Prix d'entrée au 31 Décembre (2)
2000	152 450 300		499 670	9 033		
2001	152 399 350		499 670	8 745		
2002	152 399 350		499 670	8 215		
2003	152 399 350		499 670	8 524		
2004	166 429 350	14 030 000	545 670	7 983	807 142	462,00 €

(1) Capitaux collectés :

14 030 000
5 946 880
965 342
20 942 222

Capital
Prime d'émission
Commissions de souscription TTC

(46.000 parts à 305 €)
(46.000 parts à 129,28 €)

(2) Prix payé par le souscripteur

Capital
Prime d'émission
Commissions de souscription TTC

305,00 €
129,28 €
27,72 €
462,00 €

III - Évolution du marché secondaire des parts

Année	nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession ⁽¹⁾	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions (en € H.T.)
2000	12 012	2,40	NS	10 544 (*)	63 460,25
2001	22 867	4,57	NS	7 217 (*)	200 726,37
2002	18 284	3,66	Entre 15 jours à 1 mois selon le prix de cession proposé	430 (*)	140 496,97
2003	17 269	3,45		1 265	212 848,73
2004	20 876	4,18	Entre 15 jours à 1 mois selon le prix de cession proposé	781 (*)	246 382,39

(1) à la valeur de réalisation - (*) d'autres parts sont en attente de cession à des prix différents.

IV - Évolution du prix de la part

	2000	2001	2002	2003	2004
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier **	304,00 €	308,00 €	311,00 €	394,00 €	424,00 €
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier	365,87 €	414,76 €	434,47 €	447,44 €	455,06 €
Dividende versé au titre de l'année	23,88 €	26,40 €	28,30 €	28,50 €	29,20 €
Rentabilité de la part / prix d'exécution	7,86 %	8,57 %	9,10 %	7,23 %	6,89 %
Rentabilité de la part / valeur de réalisation	6,53 %	6,37 %	6,51 %	6,37 %	6,42 %
Report à nouveau cumulé par part en Euros	0,15 €	0,21 €	0,32 €	0,50 €	0,50 €

* En 2000 : prix d'exécution après fusion (01/04/2000)

** Prix d'exécution net vendeur

V - Évolution par part des résultats financiers

Année	2000		2001		2002		2003		2004	
	9 mois	% du total des revenus	12 mois	% du total des revenus	12 mois	% du total des revenus	12 mois	% du total des revenus	12 mois	% du total des revenus
REVENUS										
• Recettes locatives brutes	30,43	92,03	43,87	91,59	47,51	93,51	47,59	94,63	48,85	92,97
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,44	4,36	1,57	3,28	1,13	2,22	0,58	1,15	0,57	1,09
• Produits divers	1,19	3,61	2,46	5,14	2,17	4,27	2,12	4,22	3,12	5,94
TOTAL	33,06	100,00	47,90	100,00	50,81	100,00	50,29	100,00	52,54	100,00
CHARGES										
• Commission de gestion	2,72	8,21	3,84	8,02	4,11	8,09	4,07	8,09	4,20	8,00
• Charges locatives non récupérées et divers	3,92	11,85	5,95	12,42	5,01	9,86	5,11	10,16	6,19	11,77
• Charges locatives récupérables	5,52	16,69	8,16	17,04	9,03	17,77	9,12	18,13	9,01	17,15
Sous-total charges externes	12,15	36,75	17,95	37,47	18,15	35,72	18,30	36,39	19,40	36,92
• Provisions:										
- pour travaux et risques divers	2,29	6,92	3,05	6,37	3,75	7,38	3,05	6,06	3,73	7,10
- autres	0,05	0,17	0,50	1,04	0,51	1,00	0,26	0,52	0,17	0,32
Sous-total charges internes	2,34	7,09	3,55	7,41	4,26	8,38	3,31	6,58	3,90	7,42
TOTAL	14,49	43,84	21,50	44,89	22,41	44,11	21,61	42,97	23,30	44,34
Revenus distribuables	18,45		26,40		28,41		28,50		29,24	
Revenus distribués après prélèvement			26,01		28,02		28,36		29,05	

Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2004

Mesdames, Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2004, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société ELYSEES PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par les sociétés FONCIER EXPERTISE et GESTIMO, experts indépendants nommés par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II – JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

L'appréciation ainsi portée s'inscrit dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et a donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 la Société de Gestion et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, Neuilly-sur-Seine, le 25 mars 2005

Les Commissaires aux Comptes :

SNR AUDIT
Gérard ANREP

BARBIER FRINAULT & AUTRES
Thierry GORLIN

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2004

Mesdames, Messieurs les Associés,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- Avec la Société de gestion HSBC CCF REIM France (ex Auxilia)

a-Rémunération de gestion

Cette convention précise les modalités de gestion de rémunération de la Société de Gestion.

Modalités

Rémunération de la gérance : depuis le 1^{er} janvier 2000 et suite à la fusion, la Société de Gestion perçoit une commission qui a été ramenée de 9 % à 8,5 % hors taxes, sur les produits locatifs, constitués par les loyers et les charges refacturées aux locataires, ainsi que les produits financiers.

Une charge de 2 156 187,93 € hors taxes, a été enregistrée dans les comptes de votre société au titre de la rémunération de gestion.

b-Rémunération sur les cessions de parts

La société de gestion perçoit une commission au titre du remboursement des frais exposés lors de transferts de parts.

Modalités

Au titre de l'exercice 2004, la société de gestion HSBC CCF REIM France (ex Auxilia) a perçu un montant global de 246 382,39 € hors taxes.

c-Commissions de souscriptions

Lors d'une augmentation de capital, la société de gestion perçoit une commission de souscription de :

- 3,06 % TTC pour les associés figurant sur les registres au 31 mars 2004 pour toute souscription intervenue entre le 15 avril 2004 et le 15 juin 2004,
- 6 % TTC pour les nouveaux et anciens associés au-delà de la période de deux mois précitée.

Modalités

Au titre de l'exercice 2004, la société de gestion HSBC CCF REIM France (ex Auxilia) a perçu un montant global de 807 142,14 € hors taxes.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Paris, Neuilly-sur-Seine, le 25 mars 2005

Les Commissaires aux Comptes :

SNR AUDIT
Gérard ANREP

BARBIER FRINAULT & AUTRES
Thierry GORLIN

Organisation et contrôle

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle mises en place par votre Société, nous vous précisons que votre Conseil de Surveillance se réunit au minimum une fois par an et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, votre Conseil de Surveillance s'est réuni cette année trois fois.

Les convocations sont faites, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil est remis en séance et est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal adressé pour remarques à tous les membres du Conseil puis soumis à l'approbation du prochain Conseil. 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.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 15 membres provenant pour certains des Conseils de Surveillance des sept SCPI fusionnées ; 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.

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. 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 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.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

La Société de Gestion a mis à notre disposition tout ce qui était nécessaire à l'accomplissement de notre tâche au cours de l'exercice et nous a présenté lors de la séance du Conseil de Surveillance du 23 mars 2005 le projet de rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Nous avons vérifié l'exactitude et la sincérité des informations qu'il contient et nous n'avons pas d'observations à formuler à son sujet.

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

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

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

En ce qui concerne le Conseil de Surveillance, cinq mandats de Membre arrivent à échéance et quatre d'entre eux en ont sollicité le renouvellement.

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion a fait appel à candidatures dans le dernier bulletin trimestriel d'information que vous avez reçu et neuf candidatures ont été reçues.

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

Nous vous demandons également de voter en faveur des quelques modifications statutaires proposées, en particulier de la modification de la limite dans laquelle la Société de Gestion est autorisée à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Nous vous invitons donc à approuver les résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire.

Le Président

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 10 mai 2005

Résolutions relevant de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, les approuve, ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations qu'ils traduisent. L'Assemblée donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance et en tant que de besoin, leur renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de leurs mandats dans toutes leurs dispositions.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 14 987 880,30 € le montant du bénéfice à répartir aux associés et décide de reporter à nouveau la somme de 273 147,48 €.

Le revenu unitaire avant tout impôt, attribué aux parts de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2004 s'établit à 29,20 € se décomposant comme suit :

- 28,63 € provenant des revenus fonciers nets avant impôts,
- 0,57 € provenant des produits de placements bruts.

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

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, en approuve les conclusions et reconduit jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire les conditions de rémunération de la Société de Gestion HSBC CCF REIM (France) anciennement dénommée AUXILIA.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant de la rémunération globale allouée annuellement au Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence à 6 300 € jusqu'à ce qu'il en soit décidé autrement.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société, déterminées par la Société de Gestion et s'élevant au 31 décembre 2004 respectivement à 217 297 502 €, à 249 632 183 € et à 281 615 663 €.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Bernard BALAY arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée. Elle décide en conséquence, soit de le renouveler s'il obtient un nombre suffisant de voix, soit de le remplacer par le candidat qui aura obtenu un plus grand nombre de voix. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Alain DUHAMEL arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

Elle décide en conséquence, soit de le renouveler s'il obtient un nombre suffisant de voix, soit de le remplacer par le candidat qui aura obtenu un plus grand nombre de voix. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Henri KLINGER arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

Elle décide en conséquence, soit de le renouveler s'il obtient un nombre suffisant de voix, soit de le remplacer par le candidat qui aura obtenu un plus grand nombre de voix. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Philippe LAROCHE-JOUBERT arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

Elle décide en conséquence, soit de le renouveler s'il obtient un nombre suffisant de voix, soit de le remplacer par le candidat qui aura obtenu un plus grand nombre de voix. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Pierre MARCHAND arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée et qu'il n'en sollicite pas le renouvellement.

Elle décide en conséquence de le remplacer par le candidat qui aura obtenu le plus grand nombre de voix.
Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de SNR Audit pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Gérard ROUX pour la durée du mandat de SNR Audit.

Treizième résolution

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

Résolutions relevant de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 7 des statuts intitulé "MINIMUM DE SOUSCRIPTION" qui serait désormais rédigé comme suit :

Article 7 – MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Un minimum de souscription de parts pourra être imposé à la souscription des augmentations de capital.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de compléter l'article 8 des statuts intitulé "AUGMENTATION ET RÉDUCTION DE CAPITAL" par la phrase :

"Consécutivement à la réalisation de chaque augmentation de capital, la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour mettre à jour l'article 6 des statuts "CAPITAL SOCIAL APPORTS".

Seizième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, en raison du changement de dénomination sociale de la Société de Gestion AUXILIA, décide de modifier le premier alinéa de l'article 15 des statuts intitulé : "NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION" comme suit :

"La gestion de la Société est assurée par la Société HSBC CCF REIM (France)...".

Le reste de l'article sans changement,
et confère d'une manière générale tous pouvoirs à la Société de Gestion pour mettre à jour ultérieurement les mentions la concernant, figurant au premier alinéa de l'article 15 des statuts.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide que l'article 16 des statuts intitulé "ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION" sera désormais rédigé comme suit :

1^{er} alinéa : sans changement

2^e alinéa : Toutefois, la Société de Gestion peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum de cinquante millions d'euros (50 000 000 €).

3^e alinéa : sans changement

Résolution commune

Dix-huitième résolution

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

ELYSEES PIERRE est gérée par la Société de Gestion HSBC CCF REIM (France),
Société Anonyme au capital de 230 000 euros
15 rue Vernet - 75008 Paris
Filiale de FONCIERE ELYSEES SA, elle-même filiale à 100 % de HSBC-CCF
Adresse internet : <http://www.hsbccf-reim.com>