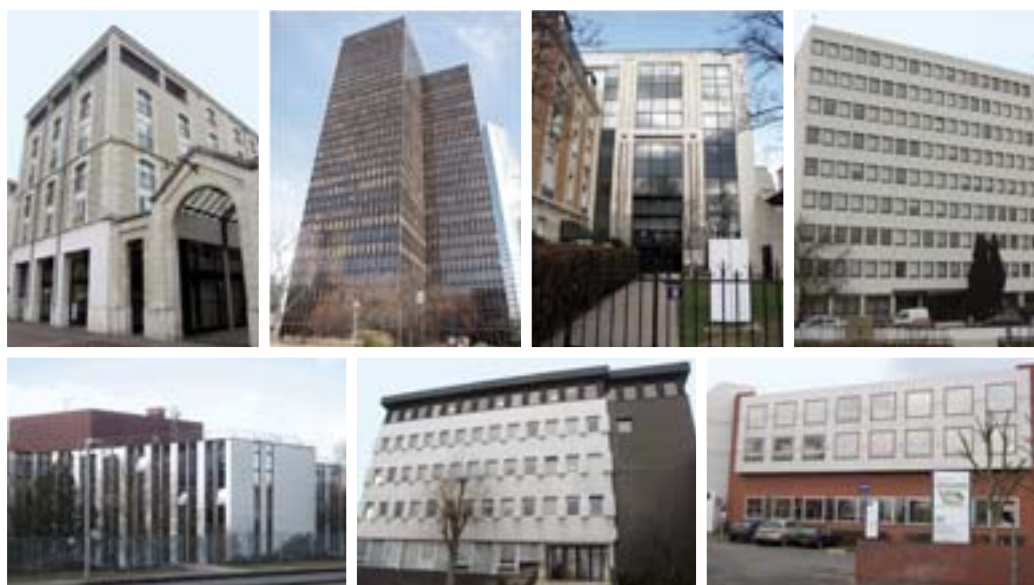


Elysées Pierre

Rapport Annuel 2005



HSBC 

Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2006



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

- ◆ 215, bd Saint-Germain
Paris (7^e)
- ◆ 14/30, route de Mantes
Colombes (92)
- ◆ 18, avenue Messine
Paris (8^e)

Organes de Gestion et de Contrôle



Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de Foncière Elysées SA, elle-même filiale à 100 % de HSBC - France
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 REIM (France) est composé de :

Président	Dominique PAULHAC Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC France
Membres	Mme Dominique DUDAN Directeur des Opérations de HSBC REIM (France) Philippe HAUDEVILLE Directeur à l'Administration Centrale de HSBC France Agnès FELZINE Elisabeth THORIGNY
Secrétaire	

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

Président	Caroline BROUSSE Directeur Général d'HSBC INVESTMENTS (France)
Vice-Président	Marianne TANGUY Directeur Marché Premier et Offre Internationale PFS Direction Générale des Réseaux HSBC
Membres	Paul-Henri BARTOLI Directeur Associé de HSBC Private Bank Olivier GREGOIR Directeur Général Délégué d'ERISA Yves LEPETIT Directeur du Département Épargne et Valeurs Mobilières à la Société Marseillaise de Crédit

Gestion et Commercialisation

GESTION	Maria Helena BODEREAU - Directeur financier Patricia DUPONT-LIEVENS Responsable de la Gestion des Immeubles et Investissements
COMMERCIALISATION	Emmanuel CAUDRON - Directeur du Développement Evelyn CESARI - Directeur du Marché des Particuliers*



- ◆ 50, rue Fabert
Paris (7^e)
- ◆ Tour Franklin, 22^e étage,
La Défense (92)
- ◆ 8, rue E. et A. Peugeot
Immeuble Ampère
Rueil-Malmaison (92)

*Tél. : 01 40 70 39 44

Conseil de Surveillance

Président	Jacques GARNIER Directeur Administratif en retraite
-----------	---

Vice-Présidents	Gilles LATAPIE Magistrat
	Louis du MASLE Conseiller financier

Membres	Bernard BALAY Architecte
	Marc BARATON Intermédiaire d'assurances
	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
	Maurice PELLETIER Expert près la Cour d'Appel de Paris
	Jean-Paul ROBERT Ingénieur en retraite
	Jean-Claude ROUVES Ancien Président de société en retraite
	Henri TIESSEN Ancien Inspecteur d'assurances
	Max VIVET Négociant en retraite

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

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2006

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 2005 et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons la situation du capital social, l'évolution du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles. ■



- ◆ avenue de Longueil
Maisons-Laffitte (78)
- ◆ 8, rue des Minimes,
Vincennes (92)
- ◆ 66, avenue du Maine
Héron Building - Paris (14^e)

Le marché immobilier

L'offre immédiate

En 2005, l'offre immédiatement disponible en Ile-de-France a poursuivi sa baisse (- 3,3 %) même si elle demeure à un niveau relativement semblable à celui observé depuis 2003. L'offre atteint 2 770 000 m² au 1^{er} janvier 2006 contre 3 000 000 m² un an plus tôt, soit une diminution de 7,6 %.

La demande placée

En 2005, le volume de transactions en Ile-de-France s'est élevé à 2 165 300 m², en progression de 12 % par rapport à 2004 et de 28 % par rapport à 2003. Ce très bon résultat masque toutefois une relative stagnation du marché. En effet, la consommation nette de surfaces est quasi nulle, les entreprises libérant autant de surfaces qu'elles en consomment. 66 % des surfaces commercialisées concernent des transactions inférieures à 5 000 m².

En 2005, le taux de vacance en Ile-de-France diminue à 5,8 %, soit 0,5 point par rapport au 1^{er} janvier 2005. Le marché de La Défense a connu la plus forte baisse, grâce notamment à des transactions significatives signées au cours du dernier trimestre. L'offre certaine ou probable de plus de 5 000 m² à moins d'un an est en légère hausse à 3 300 000 m² contre 3 200 000 m² à la même date, en 2004.

Les loyers

En 2005, après quatre années de baisse, les loyers faciaux sont orientés à la hausse (+ 1 % en Ile-de-France et + 2,2 % pour le Quartier Central des Affaires). Le

rattrapage le plus fort a été observé à La Défense où le loyer atteint 493€ fin 2005 contre 387€ fin 2004 (+ 27 %). Ce secteur a connu plusieurs transactions à un loyer facial supérieur à 450€ ce qui n'était pas arrivé depuis plusieurs mois.

Les prix à la vente

En 2005, la baisse des taux de rendement se poursuit, dans un contexte d'augmentation du prix moyen (4790€ contre 4300€ en 2004). Cette compression des taux est due à l'effet conjugué de la masse des capitaux disponibles sur le marché et de la forte concurrence des investisseurs sur les produits de meilleure qualité. Les taux «prime» s'établissent désormais à 4,5 % pour Paris Centre Ouest et à 6 % pour La Défense, contre respectivement 5,3 % et 6,1 % au 1^{er} janvier 2005.

Au niveau de votre SCPI

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

À fin décembre 2005, il se situait à 97,19 % en loyer et à 94,43 % en surface. Le montant des revenus annuels a atteint 30€, en progression de 2,74 % par rapport à l'exercice précédent et le marché secondaire a connu un bon niveau de fluidité.

Le rendement se situe à 6,25 % pour une part à 480€ tous frais inclus.

Le montant de la collecte réalisée à la suite de la réouverture du capital social a permis d'acquérir six immeubles pour 88 324 000€ hors droits.

Évolution du capital et du prix de la part

Capital social

Le capital social de la SCPI ELYSEES PIERRE s'élève au 31 décembre 2005, après clôture de la dernière tranche d'augmentation de capital à 220 719 350€ Il est divisé en 723 670 parts de 305€ nominal, réparties entre 7 953 associés.

Augmentation du capital social

Entre le 15 avril 2004, date de la réouverture du capital social et le 29 décembre 2005, date de la clôture de la dernière tranche d'augmentation de capital, le capital social a été augmenté de 68 320 000€, passant de 152 399 350€ à 220 719 350€.

224 000 parts d'une valeur nominale de 305€ ont été créées, en trois tranches :

- Une première augmentation de capital lancée le 15 avril 2004 et clôturée le 15 décembre 2004, d'un montant nominal de 14 030 000€ soit 19 976 880€ prime d'émission incluse, représentant la création de 46 000 parts.
- Une seconde augmentation de capital lancée le 31 janvier 2005 et clôturée par anticipation le 3 juin 2005, d'un montant nominal de 20 740 000€ soit 29 850 640€ prime d'émission incluse, représentant la création de 68 000 parts.
- Une troisième tranche d'augmentation de capital lancée le 20 juin 2005 et clôturée par anticipation le 29 décembre 2005, d'un montant nominal de 33 550 000€, soit 49 632 000€ prime d'émission incluse, représentant la création de 110 000 parts.

Poursuite de l'augmentation de capital

La réouverture du capital se réalisera dès lors que le solde de la trésorerie sera sur le point d'être investi.

Compte tenu des projets actuellement à l'étude, cette réouverture devrait intervenir au 3^e trimestre 2006.

Marché secondaire

L'acquisition de parts sur le marché secondaire s'est poursuivie 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.

À 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 2005, 23 119 parts ont été échangées (soit 3,19 % de la capitalisation au 31 décembre 2005) pour un montant de 10 835 867 €.

Le prix moyen d'acquisition se situe à 468,52 €, en hausse de 5,52 % par rapport au prix d'acquisition constaté sur la même période de l'exercice précédent qui était de 444 €.

Au 31 décembre, le nombre total de parts en attente de cession était de 1 448, soit 0,2 % du nombre total de parts, dont 659 parts à un prix supérieur au dernier prix de confrontation du trimestre.

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 a continué d'enregistrer les ordres d'achat et de vente et de procéder tous les 1^{er} et 3^e mardis de chaque mois à la détermination du prix d'exécution.

Pendant cette période, la Société de Gestion a veillé 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.

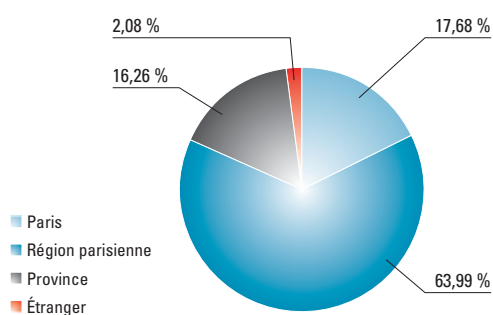
Il n'a pu être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'avaient pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Évolution et évaluation du patrimoine immobilier

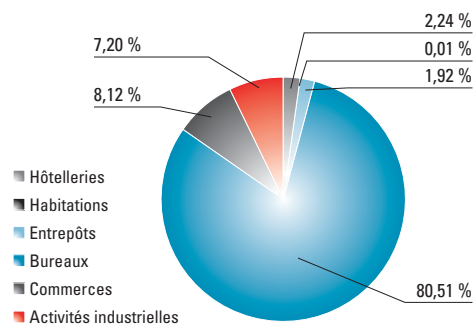
Composition du patrimoine d'Elysées Pierre

Au 31 décembre 2005, le patrimoine immobilier se compose de 112 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

	Nombre d'immeubles	Paris / Région parisienne	Province	Étranger
Au 31.12.2005	112	81,67 %	16,26 %	2,08 %
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 %



◆ 37/39 & 41, bd Dubouchage
Nice (06)

État du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2005



Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
PARIS (7 ^e) 16/18 avenue de Villars	local commercial	201	28/03/1977	640 286	HSBC
PARIS (14 ^e) Place de Catalogne	local commercial	270	16/12/1977	274 408	Pharmacie Rahingo
PARIS (16 ^e) 6 rue Mesnil	local professionnel	118	12/04/1978	396 367	Radiologie Reverdito
PARIS (7 ^e) 72 rue de Sèvres	bureaux	165	9/01/1979	609 796	Database
PARIS (20 ^e) 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 ^e) 1 rue cassette	locaux commerciaux bureaux	300	15/06/1979	533 572	Il était une fois
PARIS (14 ^e) 6/12 rue Ferrus (Bail à construction)	bureaux	814	19/12/1979	1 372 041	Ministère de la Justice
PARIS (18 ^e) 102 avenue de Saint-Ouen	commerces	462	25/07/1979 15/01/1980	952 806	DORI Picard Surgelés
PARIS (11 ^e) 62/66 rue Amelot	parkings		24/01/1980	21 090	
PARIS (6 ^e) 25 rue du Dragon	locaux commerciaux	130	30/04/1980	426 857	Elites & Accessoires
PARIS (18 ^e) 85 rue Caulaincourt	locaux à usage professionnel	405	26/05/1981	1 143 368	Société civile de moyens Caulaincourt
PARIS (14 ^e) 2 boulevard Jourdan	bureaux	97	1/07/1981	213 429	Elior Gestion
PARIS (9 ^e) 6 avenue du Coq	bureaux	195	22/10/1982	457 347	EVF
PARIS (18 ^e) 133 rue Damrémont	locaux commerciaux	380	23/11/1982	594 551	ED
PARIS (7 ^e) 215 bd Saint-Germain	bureaux	626	2/06/1983	2 683 103	Fondation nationale des sciences politiques

- ◆ 2/4, 4 bis, rue Lord Byron
Paris (8^e)
- ◆ 15 bis, rue E. Renan
Issy-les-Moulineaux (92)
- ◆ 85, rue Caulaincourt
Paris (18^e)

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 (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 Éditions 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, SOVIBA
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse	bureaux	1 600	26/01/2001	5 213 756	CDC Entreprises
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	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, Agarik, 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
COLOMBES (92) 14/30 route de Mantes Le Charlebourg	bureaux	1 441	20/12/1990	1 676 939	OTV

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
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 DÉFENSE (92) Tour AREVA 39 ^e 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 Développement
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-BICÊTRE (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	CMGL, 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, Nestlé Waters, Weisbauer Symbol Technologies
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur 4 rue Monge/ Quai Marcel Dassault	bureaux	1 356	24/08/1989	3 777 710	Sogitec

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
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	30/11/1987	320 143	Fremaux Delorme
LES MUREAUX (78) Z.A.C. Grand Ouest	locaux commerciaux	1 200	28/11/1988	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
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	Megatec Lattice, M2A

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
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	Divers commerces
NEUILLY S/SEINE 191/195 av. Charles de Gaulle	bureaux	1 000	15/01/2002	3 879 827	Deloitte Touche Tohmatsu
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, PROSPICA, SADEUGH, RHI FRANCE, ALPHANIM
LA DEFENSE (92) Tour Franklin	bureaux	2 060	15/02/2005	9 182 000	GIE GERS, VIE PLUS, ARTHUR France
LE PECQ (78) Route de Sartrouville	bureaux	4 695	26/07/2005	8 200 000	Divers locataires
VELIZY (78) 11 Morane Saulnier	bureaux	6 222	14/09/2005	13 300 000	GE MEDICAL SYSTEMS
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) 1 rue des Hérons	bureaux	27 472	3/10/2005	31 300 000	SGN



◆ 4, place Pierre Bertas
Marseille (13)

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	259 935	HSBC
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 Gal 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 dont administration	2 765 2 583	25/06/1980	1 097 633	Mairie de Marseille Cofremar, Id'ees Interim
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
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	Coface, École Bouniol, I Concept
NICE (06) 37/39 & 41 bd Dubouchage Le Consul	locaux commerciaux	243	27/11/1984	259 163	CDS Nice

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeur comptable (€)	Locataires
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) Hôtel du Roy René 14 bd du Roi René	hôtel 134 chambres	1 700	25/10/1988	4 060 225	Pullmann International
NANTES (44) Château 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	Octalis
LILLE - LT6 (59) 45 bd Jean Jaurès	bureaux	2 182	17/01/1989 07/04/1989	2 081 976	ATI
MARINA BAIE DES ANGES (06) Villeneuve Loubet	11 parkings		4/04/1989	81 045	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 H3C ENERGIES

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
ORLÉANS (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	Star's Services
LYON - Le Britannia (69) 20 bd Deruelle	bureaux	500 833	21/04/1989 30/06/1989	1 223 637	Conseil des prudhommes DDE
GRENOBLE - L'Alliance (38) 84 rue des Alliés	bureaux	890	22/05/1989	686 021	SPIP Isère
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, Maison Optical Mediapost
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	Dalkia
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Micy	bureaux	857	28/03/1991	686 021	Computacenter SCI Califimmo Pierre Lang France
COMPIÈGNE (60) ZAC La croix Saint-Ouen	bureaux & activités	1 130	18/02/1992	884 204	Saur, Sogea
LONDRES Angle de Wimpole Street et de Wigmore Street	bureaux	608	2/02/1990	5 225 952	Dervent valley holding PLC

Situation locative



Le stock des surfaces vacantes au 1^{er} janvier 2005 était de 12 117 m² soit 7,56 % du nombre total de m².

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2005, 13 279 m² se sont libérés et 12 496 m² ont été reloués.

De plus, 1 860 m² de locaux vacants ont été cédés au cours de l'année 2005 et 5 063 m² étaient sous promesse de vente au 31 décembre 2005, soit un stock réel à cette date de 5 977 m² représentant 3,10 % du nombre total de m² et 2,26 % des loyers.

Mouvements locatifs

En province

Les principaux mouvements de locataires intervenus sont les suivants :

À Paris

- **Héron Building** : 145 m² ont été libérés au 1^{er} avril 2005 et reloués en bail dérogatoire à compter du 19 décembre 2005.
- **rue Euler** : 252 m² de locaux professionnels ont été libérés le 1^{er} octobre 2005.
- **rue du Faubourg St Denis** : 297 m² de bureaux ont été libérés le 1^{er} décembre 2005.

En Ile-de-France

- **Villepinte (93)** : 445 m² ont été libérés au 1^{er} janvier et reloués pour l'année 2005 sans vacance. 890 m² d'entrepôts libérés le 27 juillet ont été reloués immédiatement en bail dérogatoire.
- **Boulogne (92)** : 757 m² ont été libérés au 1^{er} avril 2005 et reloués au 1^{er} novembre 2005.
- **Rosny (93)** : 3 965 m² d'entrepôts devant se libérer au 30 juin ont été occupés jusqu'à la fin de l'année.

- **Limonest (69)** : 897 m² libérés le 18 janvier suite à un redressement judiciaire ont trouvé preneur à compter du 1^{er} juillet.
- **Lille (59)** : 586 m² ont été libérés au 31 mai 2005.
- **Rouen (76)** :
 - Le Challenger : 157 m² ont été reloués le 1^{er} avril 2005.
 - Le Trident : 1 415 m² ont été reloués avec un bail ferme de 6 ans.
- **Saint-Genis-Laval (69)** : 2 200 m² d'entrepôts libérés au 1^{er} juillet 2005 ont été reloués à compter du 1^{er} septembre 2005.
- **Bordeaux (33)** : 441 m² de bureaux ont été loués à compter du 1^{er} juillet 2005.
- **Eybens (38)** : 637 m² de bureaux ont été libérés le 1^{er} septembre 2005.
- **Dijon (21)** : 179 m² de bureaux ont été libérés le 1^{er} septembre 2005.
- **Compiègne (60)** : 238 m² de bureaux ont été reloués le 15 septembre 2005.
- **Toulouse (31) Futuropolis** : 262 m² de bureaux ont été loués à compter du 15 octobre 2005 et 193 m² de bureaux à compter du 9 décembre 2005.
- **Rouen (76)** : 256 m² de bureaux ont été libérés le 1^{er} octobre 2005.
- **Blois (41)** : 140 m² de bureaux ont été libérés le 19 novembre 2005.

- ◆ 20, bd Eugène Deruelle
Tour Britannia - Lyon (69)
- ◆ 150-152, rue Galliéni
Boulogne-Billancourt (92)
- ◆ Hotel du Roi René
Aix-en-Provence (13)

Encaissement des loyers – contentieux

Le taux de recouvrement des loyers et charges facturés au cours de l'exercice est de 99,80 %.

Sur la période considérée, la gestion des locataires douteux conduit à une charge peu significative de 76 K€, inférieure au budget prévisionnel annuel de 120 K€ qui ne représente que 0,3 % du quittance.

Cessions d'actifs intervenues en 2005

À Paris

- **rue Fourcroy** le 10 mai.
- **rue Amelot** le 23 mai.

En Ile-de-France

- **Gennevilliers (92)** : vente au tout début du 4^e trimestre d'une superficie d'environ 1 224 m².

En province

- **Châlon-sur-Saône (71)** : cession des locaux de 110 m² le 28 avril.
- **Villeneuve Loubet (06)** : vente du dernier appartement le 11 mai.
- **Saint-Étienne-du-Rouvray (76)** : vente de l'immeuble le 2 juin.

Acquisitions

Dans le cadre de l'augmentation de capital, il a été procédé en 2005 à l'acquisition de 4 immeubles :

- **à La Défense (92) Tour Franklin** : un étage de bureaux pour une surface de 2 060 m² le 15 février 2005. Rendement net immédiat de 7,76 %.

- **au Pecq (78)** : un ensemble de bureaux en pleine propriété d'une superficie d'environ 4 695 m² le 26 juin 2005 avec 7 locataires. Rendement 8,30 %.
- **à Vélizy (78)** : un immeuble de bureaux d'environ 6 222 m² loué à un seul locataire le 14 septembre 2005. Rendement 8,53 %.
- **à Montigny-le-Bretonneux** : un ensemble immobilier de 27 472 m² loué à un seul locataire le 3 octobre 2005. Rendement 9,20 %.

Expertise des immeubles

Les expertises effectuées par Foncier Expertise et Gestimo en fin d'année ont enregistré une progression de la valeur du patrimoine de 6,50 %.

Les augmentations de valeurs les plus sensibles concernent les immeubles situés à Rouen le Trident, Paris rue Ferrus, Paris Boulevard Saint-Michel, Paris rue du Faubourg Saint-Denis et Londres.

Parmi les immeubles dépréciés figurent notamment ceux de Nantes Château Bougon, Lille "Tertiaire 6" et Montigny "le Campus".

Travaux réalisés

Les dépenses de grosses réparations de l'exercice 2005 sont en ligne avec le budget.

Les seuls travaux d'un montant significatif effectués en 2005 portent sur les immeubles suivants :

- **Le Trident à Rouen** suite à une inondation. Ces travaux, nécessaires à la relocation de l'immeuble ont été en grande partie financés par l'indemnité d'assurance qui s'est élevée à 580 637€.

- **Paris, Rue du Faubourg St-Denis** : le ravalement de la façade de l'immeuble de bureau s'est chiffré, pour notre quote-part à 35 K€.
- **Saint-Genis-Laval (près de Lyon)** : travaux de rénovation, suite au départ du locataire et avant la relocation prévue pour le 1^{er} septembre 2005 (remplacement de la climatisation réversible et réfection de l'étanchéité dans la zone de bureaux).
- **Bordeaux, Allée de Chartres** : travaux de rénovation de la cage d'escalier de secours.
- **Meylan, 35 chemin du Vieux Chêne** : installation d'une climatisation réversible (relocation des locaux).
- **Courbevoie, 112 bd de Verdun** : des travaux de réfection de terrasse sont en cours.

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2005



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

- ◆ Technoparc
Toulouse (31)
- ◆ 33-35, rue J.-F. Leca
Marseille (13)
- ◆ 142, avenue de Canejan
Bordeaux Pessac (33)

État du patrimoine

(en euros)

	31.12.2005		31.12.2004	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
• Terrains et constructions locatives	284 832 074,06	325 772 666,00	226 147 807,79	251 442 333,00
• Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
• Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 8 217 249,93		- 7 040 156,29	
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
• Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	276 614 824,13	325 772 666,00	219 107 651,50	251 442 333,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
• Associés capital souscrit non appelé				
• Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
• Immobilisations corporelles d'exploitation				
• Immobilisations financières	149 744,90	149 744,90	163 111,58	163 111,58
CRÉANCES				
• Locataires et comptes rattachés	634 039,10	634 039,10	180 282,03	180 282,03
• Autres créances	2 280 620,00	2 280 620,00	1 236 304,05	1 236 304,05
• Provisions pour dépréciation des créances	- 169 694,25	- 169 694,25	- 119 458,38	- 119 458,38
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
• Valeurs mobilières de placement	16 878 000,00	16 878 000,00	2 968 000,00	2 968 000,00
• Fonds de roulement				
• Autres disponibilités	14 535 221,02	14 535 221,02	5 474 027,24	5 474 027,24
DETTES				
• Dettes financières	- 5 237 224,96	- 5 237 224,96	- 4 399 718,22	- 4 399 718,22
• Dettes d'exploitation				
• Dettes diverses	- 10 860 127,96	- 10 860 127,96	- 7 314 112,71	- 7 314 112,71
TOTAL II	18 210 577,85	18 210 577,85	- 1 811 564,41	- 1 811 564,41
Comptes de régularisation actif et passif				
• Charges constatées d'avance	821,60	821,60	1 744,37	1 744,37
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
• Produits constatés d'avance	- 10 743,16	- 10 743,16	- 329,78	- 329,78
TOTAL III	- 9 921,56	- 9 921,56	1 414,59	1 414,59
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	294 815 480,42		217 297 501,68	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		343 973 322,29		249 632 183,18
Nombre de parts	723 670	723 670	546 670	546 670
Valeur unitaire par part	407,39	475,32	398,22	457,48

* 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	01.01.2005	31.12.2004		31.12.2005
Capital	166 429 350,00		54 290 000,00	220 719 350,00
• Capital souscrit	166 429 350,00		54 290 000,00	220 719 350,00
• Régularisation (AGM 31/01/2000 - 1 ^{ère} résolution)				
• Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	27 312 651,64		21 341 697,30	48 654 348,94
• Primes d'émission	14 643 486,64			14 643 486,64
• Régularisation (AGM 31/01/2000 - 1 ^{ère} résolution)	18 141 433,05			18 141 433,05
• Primes d'émission en cours de souscription			25 192 640,00	25 192 640,00
• Prélèvement sur prime d'émission	- 5 472 268,05		- 3 850 942,70	- 9 323 210,75
Primes de fusion	25 535 603,83			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	- 2 253 251,27		1 246 558,79	- 1 006 692,48
Réserves				
Report à nouveau	252 322,04	20 825,44		273 147,48
Résultat de l'exercice	20 825,44	- 20 825,44	639 722,65	639 722,65
• Résultat de l'exercice	15 008 705,74			18 867 727,65
• Acomptes sur distribution	- 14 987 880,30			- 18 228 005,00
TOTAL GÉNÉRAL	217 297 501,68		77 517 978,74	294 815 480,42

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

Compte de Résultat

(en euros)

	31.12.2005	31.12.2004
Charges (hors taxes)		
CHARGES IMMOBILIÈRES	8 771 725,95	7 275 379,94
• Charges ayant leur contrepartie en produits	5 560 778,75	4 629 724,54
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	317 713,20	364 245,98
• Grosses réparations	2 084 203,21	1 448 268,75
• Autres charges immobilières	809 030,79	833 140,67
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	5 947 621,93	4 578 595,95
• Diverses charges d'exploitation	3 108 278,20	2 507 889,98
• Dotation aux amortissements d'exploitation	35 006,56	35 006,56
• Dotation aux provisions d'exploitation	2 735 437,34	1 969 853,81
Provisions pour créances douteuses	109 947,18	45 363,65
Provisions pour grosses réparations	2 625 490,16	1 924 490,15
• Autres charges	68 899,83	65 845,60
CHARGES FINANCIÈRES	62 557,83	17 609,31
• Charges financières diverses	62 557,83	17 609,31
• Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	37 837,22	86 529,13
• Charges exceptionnelles	37 837,22	86 529,13
• Dotation aux amortissements et aux provisions charges exceptionnelles	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	14 819 742,93	11 958 114,33
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE	18 867 727,65	15 008 705,74
TOTAL GÉNÉRAL	33 687 470,58	26 966 820,07
Produits (hors taxes)		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	31 070 611,08	25 073 570,81
• Produits de l'activité immobilière	31 070 611,08	25 073 570,81
Loyers	25 509 832,33	20 443 846,27
Charges facturées	5 560 778,75	4 629 724,54
• Produits Annexes	0,00	0,00
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	2 117 943,41	1 504 705,61
• Reprises d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
• Reprises de provisions d'exploitation	1 482 136,72	1 487 665,92
Provisions pour créances douteuses	33 740,20	56 436,86
Provisions pour grosses réparations	1 448 396,52	1 431 229,06
• Transfert de charges d'exploitation	635 806,69	17 039,69
• Autres produits	0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS	388 966,25	293 346,02
• Produits financiers	388 966,25	293 346,02
• Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
	109 949,84	95 197,63
• Produits exceptionnels	109 949,84	95 197,63
• Reprises d'amortissement et provisions exceptionnelles	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	33 687 470,58	26 966 820,07
SOLDE DÉBITEUR = PERTE		
TOTAL GÉNÉRAL	33 687 470,58	26 966 820,07

Pour mémoire

Bilan au 31 décembre 2005

Établi selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général

ACTIF

EN EUROS	SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2005			31/12/2004
	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	9 943 916,31	9 205 080,08	738 836,23	738 836,23
• Frais d'établissement	9 205 080,08	9 205 080,08	0,00	0,00
• Frais de fusion	738 836,23		738 836,23	738 836,23
IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES IMMO.	285 040 147,26	208 073,20	284 832 074,06	226 147 807,79
• Terrains et constructions locatives	282 174 877,55	208 073,20	281 966 804,35	223 281 159,13
• Immobilisations en cours	0,00		0,00	0,00
• Travaux	1 136 501,50		1 136 501,50	1 136 501,50
• Autres immobilisations corporelles	1 728 768,21		1 728 768,21	1 730 147,16
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	149 744,90		149 744,90	163 111,58
TOTAL I	295 133 808,47	9 413 153,28	285 720 655,19	227 049 755,60
ACTIF CIRCULANT				
CRÉANCES	2 914 659,10	169 694,25	2 744 964,85	1 297 127,70
• Locataires et comptes rattachés	634 039,10	169 694,25	464 344,85	60 823,65
• Créances fiscales et sociales	306 183,79		306 183,79	365 562,24
• Associés impôts retenue sur cessions	27 043,95		27 043,95	11 079,00
• Gérant	0,00		0,00	0,00
• Autres créances	1 947 392,26		1 947 392,26	859 662,81
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	16 878 000,00		16 878 000,00	2 968 000,00
DISPONIBILITÉS	14 535 221,02		14 535 221,02	5 474 027,24
• Fonds de remboursement	0,00		0,00	
• Autres disponibilités	14 535 221,02		14 535 221,02	5 474 027,24
TOTAL II	34 327 880,12	169 694,25	34 158 185,87	9 739 154,94
COMPTES DE RÉGULARISATION				
• Charges constatées d'avance	821,60		821,60	1 744,37
• 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	821,60	0,00	821,60	1 744,37
TOTAL GÉNÉRAL I + II+ III	329 462 510,19	9 582 847,53	319 879 662,66	236 790 654,91

PASSIF

	31/12/2005	31/12/2004
	VALEUR NETTE	VALEUR NETTE
CAPITAUX PROPRES		
• Augmentation Capital au 31 décembre 2004	14 030 000,00	14 030 000,00
• Augmentation Capital au 30 juin 2005	20 740 000,00	0,00
• Augmentation Capital au 31 décembre 2005	33 550 000,00	0,00
• Capital	152 399 350,00	152 399 350,00
- Capital souscrit	152 399 350,00	152 399 350,00
• Prime d'émission nette	48 654 348,94	27 312 651,64
- Prime d'émission	57 977 559,69	32 784 919,69
- (-) Prélèvement sur prime d'émission	- 9 323 210,75	- 5 472 268,05
• 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	- 1 006 692,48	- 2 253 251,27
• Réserves	0,00	0,00
• Report à nouveau	273 147,48	252 322,04
• Résultat de l'exercice :		
- Résultat au 31 décembre 2005	18 867 727,65	15 008 705,74
- Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00
- (-) Acomptes sur distribution	- 13 246 174,60	- 11 031 997,80
- (+) Acomptes trop perçus suite à fusion	0,00	
TOTAL I	300 536 147,05	221 992 220,41
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices :	8 217 249,93	7 040 156,29
- Provisions pour grosses réparations	8 217 249,93	7 040 156,29
• Autres provisions pour risques et charges	0,00	0,00
TOTAL II	8 217 249,93	7 040 156,29
DETTES	11 115 522,52	7 757 948,43
• Dettes financières (Dépôts de garantie)	5 237 224,96	4 399 718,22
• Dettes d'exploitation :	0,00	0,00
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	5 878 297,56	3 358 230,21
- Dettes fiscales et sociales	322 693,88	269 839,68
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,00
- Associés versements non encaissés	10 859,12	7 757,97
- Autres dettes diverses	5 544 744,56	3 080 632,56
- Emprunts	0,00	0,00
COMPTES DE RÉGULARISATION	10 743,16	329,78
• Produits constatés d'avance	10 743,16	329,78
TOTAL III	11 126 265,68	7 758 278,21
TOTAL GÉNÉRAL I + II+ III	319 879 662,66	236 790 654,91

Tableau récapitulatif des Placements Immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31.12.2005		31.12.2004	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	81 044,92	42 000,00	285 374,92	180 000,00
Bureaux	231 728 793,90	257 932 000,00	172 764 745,24	188 484 000,00
Bureaux professionnels	3 521 572,29	4 350 000,00	3 521 572,29	4 248 000,00
Locaux d'activité	16 606 655,87	23 440 000,00	16 606 655,87	21 465 000,00
Commerce	20 226 950,35	26 437 000,00	20 302 402,74	24 354 000,00
Entrepôts	5 817 014,27	6 268 333,00	5 817 014,27	5 758 000,00
Hôtels	6 850 042,46	7 303 333,00	6 850 042,46	6 953 333,00
TOTAL	284 832 074,06	325 772 666,00	226 147 807,79	251 442 333,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	284 832 074,06	325 772 666,00	226 147 807,79	251 442 333,00

Annexe



Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005

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 novembre 2005. 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 2005.

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.



- ◆ Tour Montparnasse
Paris (14^e)
- ◆ 57, rue Bayard
Toulouse (31)
- ◆ 35, chemin du Vieux Chêne
Zirst de Meylan (38)

Faits marquants de l'exercice 2005

En 2005, ELYSEES PIERRE a lancé deux nouvelles tranches d'augmentation de capital.

Entre le 15 avril 2004, date de la réouverture du capital social et le 29 décembre 2005, date de la clôture de la dernière tranche d'augmentation de capital, le capital social a été augmenté de 68 320 000€, passant de 152 399 350€ à 220 719 350€.

224 000 parts d'une valeur nominale de 305€ ont été créées, en trois tranches :

- Une première augmentation de capital lancée le 15 avril 2004 et clôturée le 15 décembre 2004, d'un montant nominal de 14 030 000€, soit 19 976 880€ prime d'émission incluse, représentant la création de 46 000 parts.
- Une seconde augmentation de capital lancée le 31 janvier 2005 et clôturée par anticipation le 3 juin 2005, d'un montant nominal de 20 740 000€, soit 29 850 640€ prime d'émission incluse, représentant la création de 68 000 parts.
- Une troisième tranche d'augmentation de capital lancée le 20 juin 2005 et clôturée par anticipation le 29 décembre 2005, d'un montant nominal de 33 550 000€, soit 49 632 000€ prime d'émission incluse, représentant la création de 110 000 parts.

L'ensemble de la collecte a concerné 887 clients. Compte tenu de ses qualités intrinsèques, l'augmentation de capital a séduit les anciens associés à hauteur de 45 % et des nouveaux souscripteurs à hauteur de 55 %.

Les capitaux collectés ont permis l'acquisition de quatre immeubles pour un montant total de 62 M€.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005

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 2005 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 2005 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 2005, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 2,6 M€ contre 1,9 M€ en 2004. Au cours de l'exercice, cette provision a été utilisée pour 1,4 M€ : à la clôture de l'exercice, elle s'élève à 8,2 M€ ce qui représente 2,88 % de la valeur comptable du patrimoine contre 3,11 % 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
1/01 au 31/03/2000	381 122,55	276 228,30	4 160 357,92
1/04 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
2005	2 625 490,16	1 448 396,72	8 217 249,73

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 294 815 480,42€ au 31 décembre 2005 contre 217 297 501,68€ au 31 décembre 2004.

La valeur de réalisation s'établit à 343 973 322,29€ au 31 décembre 2005 contre 249 632 183,18€ au 31 décembre 2004.

1.1. Placements immobiliers

Le montant net des placements immobiliers – en valeur comptable après déduction de la provision pour grosses réparations – s'élève à 276 614 824,13€ au 31 décembre 2005 contre 219 107 651,50€ au 31 décembre 2004. Cette augmentation de 57,507 M€ – soit 26,25 % – est constituée des mouvements suivants :

- Une augmentation des immobilisations locatives de 58,684 M€ qui s'explique :
 - par les acquisitions de l'exercice : 61,982 M€
 - en sens inverse les dotations aux amortissements : - 0,035 M€
 - les cessions de l'exercice :- 3,263 M€
- 58,684 M€

- En sens inverse, dotation nette de la provision pour grosses réparations de 1,177 M€.
- Le montant estimé des placements immobiliers est de 325 772 666€ contre 251 442 333€ au 31 décembre 2004 soit une progression de 29,56 % (6,43 % à périmètre identique).

1.2. Autres actifs et passifs d'exploitation

Au 31 décembre 2005, leur solde net est positif de 18 210 577,85€ alors que ce solde était négatif de 1 811 564,41€ en 2004. Cette augmentation s'explique principalement par un excédent de collecte par rapport aux investissements effectués sur l'exercice, avec une incidence sur le montant des valeurs mobilières de placement et de la trésorerie disponible.

En effet, les capitaux collectés depuis le début de l'année 2005 (nominal + prime d'émission) sur les deux tranches d'augmentation de capital sont de 79,5 M€ alors que le montant des acquisitions s'élève à 62,4 M€.

Les actifs immobilisés

Les actifs immobilisés concernent exclusivement les immobilisations financières pour un montant de 149 744,90€ – contre 163 111,58€ au 31 décembre 2004 – 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 634 039,10€ contre 180 282,03€ au 31 décembre 2004.
- Le montant des provisions pour créances douteuses de 169 694,25€ contre 119 458,38€ à la clôture de l'exercice précédent, reste peu significatif.
- Les autres créances s'élèvent à 2 280 620€ et concernent :

- les créances fiscales (TA à récupérer)	306 183,79 €
- les indemnités à recevoir des assureurs	670 425,10 €
- les charges à facturer aux locataires	708 618,21 €
- les débiteurs divers	567 903,63 €
- les avances fournisseurs	445,32 €
- les prélèvements d'impôts sur plus-values de cession*	27 043,95 €
	<hr/>
	2 280 620,00 €

* Ce prélèvement d'impôt sur les plus values de cession – issu de la réforme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2004 – sera régularisé lors du versement en 2006 d'une partie des plus-values de cessions futures. Pour la majorité des associés concernés, résidents français imposés au taux de 27%, ce prélèvement représente 0,05 centimes d'euros par part.

Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Elles sont constituées de certificats de dépôt négociables de courte durée pour 16 878 000,00€ au 31 décembre 2005 contre 2 968 000,00€ au 31 décembre 2004, et de la trésorerie disponible pour 14 535 221,02€ contre 5 474 027,24€ l'exercice précédent.

Les dettes

Les dettes financières concernent les dépôts de garantie des locataires et s'élèvent à 5 237 224,96€ contre 4 399 718,22€ au 31 décembre 2004.

Les dettes diverses s'élèvent à 10 860 127,96€ au 31 décembre 2005 contre 7 314 112,71€ au 31 décembre 2004 et sont constituées :

- du solde versé en janvier 2006 sur le résultat de l'exercice 2005 : (7,60 € x 655 504 parts) 4 981 830,40 €
- des dettes fiscales (TVA) 322 693,88 €
- de dettes envers les associés 10 859,12 €
- des "autres dettes diverses" s'élèvent à 5 544 744,56 € et constituées par :
 - les charges à payer pour 1 260 072,62 €

qui comprennent :

. le solde des honoraires de la Société de Gestion	366 311,93 €
. le solde des honoraires des Commissaires aux Comptes	78 280,57 €
. les jetons de présence	6 300,00 €
. les factures fournisseurs à recevoir	809 180,12 €
	<hr/>
	1 260 072,62 €

- les créiteurs divers 2 357 680,75 €
qui comprennent :

. les dégrèvements d'impôts et redditions de charges	394 499,95 €
. les commissions de souscription sur le marché primaire au titre du 4 ^e trimestre 2005	1 963 180,80 €
	<hr/>
	2 357 680,75 €

- les indemnités d'assurances 503 450,44 €
- les avances reçues des locataires 1 423 540,75 €
(1^{er} trimestre 2006)

1.3. Comptes de régularisation actif et passif

Les charges constatées d'avance – pour 821,60 € – représentent des appels de charges de mandataires réglés et concernant l'exercice 2006.

Les produits constatés d'avance – soit 10 743,16 € – représentent les intérêts perçus d'avance sur les certificats de dépôt négociables à échoir en 2006.

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

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 77 517 978,74 € passant de 217 297 501,68 € au 31 décembre 2004 à 294 815 480,42 € au 31 décembre 2005.

Cette augmentation est due :

- à l'augmentation de capital : 54 290 000 € au titre du capital et 21 341 697,30 € au titre de la prime d'émission déduction faite des frais d'acquisition des quatre immeubles acquis en 2005 pour 3 850 942,70 €,
- au résultat des cessions d'immeubles au cours de l'exercice qui dégage une plus value nette de 1 246 558,79 €,
- au résultat non distribué de l'exercice 2005 pour 639 722,65 €.

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 2005 de l'État du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2005, la valeur comptable par part s'élève à 407,39 € pour 723 670 € contre 398,22 € pour 545 670 parts au 31 décembre 2004.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

Engagements reçus :

- Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 1 679 168 € au 31 décembre 2005,
- Autorisation de crédit de 6 M€ consentie par HSBC France.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 33 687 470,58 €, et les charges ressortent à 14 819 742,93 €. Le résultat s'établit ainsi à 18 867 727,65 € contre 15 008 705,74 € au 31 décembre 2004.

Analyse des charges :

- **Les charges immobilières s'élèvent à 8 771 725,95 €** pour l'exercice 2005

- Dont charges refacturables 5 560 778,75 €

- Charges non récupérables 2 401 916,41 €
qui se décomposent comme suit :

. Entretien du patrimoine locatif	317 713,20 €
. Grosses réparations	2 084 203,21 €
- Les "autres charges immobilières"	809 030,79 €
qui sont composées :	
. des charges de copropriété	197 688,55 €
. des impôts locaux	554 894,89 €
. des assurances	56 447,35 €

• **Les charges d'exploitation de la société s'élèvent à 5 947 621,93 €** et se détaillent comme suit :

- Les diverses charges d'exploitation s'élèvent à 3 108 278,20 €.

Elles sont principalement constituées par :

. la rémunération de la Société de Gestion	2 674 064,06 €
. les honoraires de commercialisation	88 362,75 €
. les honoraires d'expertise des immeubles	154 730,57 €
. les honoraires des Commissaires aux comptes	72 116,91 €
. les honoraires de conseils et d'avocats	56 159,41 €
. les frais de publicité légale	54 232,00 €
. les jetons de présence	6 300,00 €
. les frais de déplacement	2 312,50 €

- 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 109 947,18 €.

- Malgré des reprises de provisions sur créances encaissées pour 33 740,20 €, le résultat de la gestion des créances

douteuses est négatif sur l'exercice de 76 206,98 €. 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 2 625 490,16 € contre 1 924 490,16 € l'an passé.
- Les autres charges s'élèvent à 68 899,83 € – contre 65 845,60 € en 2004 – et concernent essentiellement la TVA non récupérable.

Analyse des produits

Les loyers progressent de 24,78 % par rapport à l'an dernier : 25 509 832,33 € contre 20 443 846,27 €. Cette progression est due pour plus de la moitié aux loyers facturés en 2005 au titre des quatre investissements réalisés dans le cadre de l'augmentation de capital (2,2 M€) et pour le reste aux indexations et révisions de loyers.

Produits et charges exceptionnels

- Les produits exceptionnels qui s'élèvent à 109 949,84 € sont constitués de régularisations comptables sur exercices antérieurs pour 76 209,64 €, par des reprises de provisions sur créances irrécouvrables pour 33 740,20 €.
- Les charges exceptionnelles de 37 837,22 € sont représentées par les éléments suivants :

- Régularisation comptable sur exercices antérieurs	1 317,92 €
- Pertes sur créances douteuses couvertes par provisions	25 971,11 €
- Pertes sur créances non couvertes par provisions	1 379,40 €
- Pertes de Change	9 168,79 €

5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 325 772 666,00 €.

6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 294 815 480,42 €
- La valeur de réalisation s'établit à 343 973 322,29 €
- et la valeur de reconstitution ressort à 386 723 066,00 €

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 qui est, au 31 décembre 2005, de 534,39 € par part.

7. Affectation des résultats et rentabilité

Les résultats

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 18 867 727,65 €, a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2005	18 867 727,65 €
+ Report à nouveau au 31 décembre 2004	273 147,48 €
Bénéfice distribuable	19 140 875,13 €
Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2005, janvier 2006)	18 228 005,00 €
Report à nouveau au 31/12/2005	912 870,13 €

Le revenu unitaire avant impôt attribué aux parts de pleine jouissance au titre de l'exercice, s'établit à 30,00 € (contre 29,20 € en 2004, 28,50 € en 2003 et 28,30 € en 2002) se décomposant comme suit :

- 29,37 € provenant des revenus fonciers nets avant impôts,
- 0,63 € 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 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 2005. Le tableau ci-après présente les revenus distribués en fonction des dates d'entrée en jouissance :

Jouissance	Revenu global	Se ventilent en		Prélèvement Taux 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 2005	30,00	29,37	0,63	0,17	29,83	7,40	7,40	7,60	7,60
Avril 2005	22,60	22,04	0,56	0,15	22,45		7,40	7,60	7,60
Juillet 2005	15,20	14,86	0,34	0,09	15,11			7,60	7,60
Octobre 2005	7,60	7,55	0,05	0,01	7,59				7,60

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2005	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				15,32 %	2,36 %		17,68 %
Région parisienne			1,29 %	52,10 %	4,14 %	6,46 %	63,99 %
Province	2,24 %	0,01 %	0,63 %	11,02 %	1,62 %	0,73 %	16,26 %
Étranger				2,08 %			2,08 %
TOTAL	2,24 %	0,01 %	1,92 %	80,51 %	8,12 %	7,20 %	100,00 %

31/12/2004	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				19,45 %	2,75 %		22,20 %
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 %	19,84 %
Étranger				2,41 %			2,41 %
TOTAL	2,77 %	0,07 %	2,29 %	76,66 %	9,69 %	8,54 %	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 %	1,95 %	0,91 %	22,64 %
Étranger				2,72 %			2,72 %
TOTAL	3,07 %	0,21 %	2,56 %	73,98 %	10,58 %	9,59 %	100,00 %

II - Évolution du capital

Année	Montant du Capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾ (en euros)
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
2005	220 719 350	54 290 000	723 670	7 953	4 241 940	480

(1) Prix payé par le souscripteur :

Capital	305,00 €
Prime d'émission	146,20 €
Commissions de souscription TTC	28,80 €
	<u>480,00 €</u>

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.)
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		781 (*)	246 382,39
2005	22 940	4,20		1 448	342 821,26

(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

	2001	2002	2003	2004	2005
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en euros)	426,86 €	448,00 €	448,00 €	455,00 €	459,00 €
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	26,40 €	28,30 €	28,50 €	29,20 €	30,00 €
Rendement de la part ⁽¹⁾ (en %)	6,18 %	6,31 %	6,36 %	6,42 %	6,54 %
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0,21 €	0,21 €	0,32 €	0,50 €	0,45 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de réalisation

V - Évolution par part des résultats financiers

Année	2001	% du total des revenus	2002	% du total des revenus	2003	% du total des revenus	2004	% du total des revenus	2005	% du total des revenus
REVENUS										
• Recettes locatives brutes	43,87	91,59	47,51	93,51	47,59	94,46	48,85	92,98	51,16	92,22
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,57	3,28	1,13	2,22	0,58	1,15	0,57	1,08	0,63	1,14
• Produits divers	2,46	5,14	2,17	4,27	2,21	4,39	3,12	5,94	3,68	6,64
TOTAL	47,90	100,00	50,81	100,00	50,38	100,00	52,54	100,00	55,48	100,0
CHARGES										
• Commission de gestion	3,84	8,02	4,11	8,09	4,07	8,08	4,20	7,99	5,12	20,94
• Charges locatives non récupérées et divers	5,95	12,42	5,01	9,86	5,11	10,14	6,19	11,78	5,66	23,14
• Charges locatives récupérables	8,16	17,04	9,03	17,77	9,12	18,10	9,01	17,15	9,22	37,73
Sous-total charges externes	17,95	37,47	18,15	35,72	18,30	36,32	19,40	36,92	20,00	81,81
• Provisions:										
- pour travaux et risques divers	3,05	6,37	3,75	7,38	3,05	6,05	3,73	7,10	4,20	17,20
- autres	0,50	1,04	0,51	1,00	0,26	0,52	0,17	0,32	0,24	0,99
Sous-total charges internes	3,55	7,41	4,26	8,38	3,31	6,57	3,90	7,42	4,44	18,19
TOTAL	21,50	44,89	22,41	44,11	21,61	42,89	23,30	44,35	24,44	100,00
• Revenus distribuables avant prélèvement	26,40		28,41		28,50		29,24		30,00	
• Revenus distribués après prélèvement	26,01		28,02		28,36		29,05		29,83	

Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2005

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 2005, 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 vos Assemblées Générales des 5 juin 2002 et 4 juin 2003. 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 823-9 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 23 mars 2006

Les Commissaires aux Comptes :

BARBIER FRINAULT & AUTRES
Thierry GORLIN

SNR AUDIT
Gérard ANREP

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2005

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 REIM France (ex. HSBC CCF REIM France)

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 1er 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 2 674 064,06 € 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 2005, la société de gestion HSBC REIM France (ex. HSBC CCF REIM France) a perçu un montant global de 342 821,26 € hors taxes.

c-Commissions de souscription

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

- 6 % TTC pour les nouveaux et anciens associés.

Modalités

Au titre de l'exercice 2005, la société de gestion HSBC REIM France (ex. HSBC CCF REIM France) a perçu un montant global de 4 241 940 € 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 23 mars 2006

Les Commissaires aux Comptes :

BARBIER FRINAULT & AUTRES
Thierry GORLIN

SNR AUDIT
Gérard ANREP

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 deux fois.

Les convocations sont faites, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil 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 de 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 lors 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 21 mars 2006 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 REIM (France) s'est poursuivie dans les mêmes conditions.

En ce qui concerne le Conseil de Surveillance, les cinq Membres dont les mandats arrivent à échéance en ont tous 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 dix candidatures ont été reçues.

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

Nous vous demandons également de voter en faveur du renouvellement du mandat de l'un des Experts immobiliers, FONCIER EXPERTISE et vous invitons donc à approuver les résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale Ordinaire.

Le Président

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2006

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 2005, 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 18 228 005 € le montant du bénéfice à répartir aux associés et décide de reporter à nouveau la somme de 912 870,13 €.

Le revenu unitaire avant tout impôt, attribué aux parts de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005 s'établit à 30€ se décomposant comme suit :

- 29,37 € provenant des revenus fonciers nets avant impôts,
- 0,63 € 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 REIM (France) anciennement dénommée HSBC CCF REIM (France).

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, à 12 600 € pour 2005.

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 2005 respectivement à 294 815 480,42 €, à 343 973 322,29 € et à 386 723 066€.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Christian GAZET du CHATELIER 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 2008.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Bernard JULLIEN 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 2008.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Gilles LATAPIE 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 2008.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Louis du MASLE 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 2008.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Claude ROUVES 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 2008.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale renouvelle pour quatre ans, aux fins d'expertiser le patrimoine, le mandat de la Société FONCIER EXPERTISE, Expert immobilier agréé par l'AMF.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.

Douzième résolution

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

Treizième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à 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 personnes physiques, au moment de la signature des ventes, conformément au régime des plus values des particuliers en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2004.

Quatorzième 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 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 - France
Adresse internet : <http://www.hsbc-reim.com>