

Elysées Pierre

Rapport Annuel 2006



HSBC 

Votre banque, partout dans le monde

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 13 juin 2007



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
Patrimoine immobilier.....	8
Situation locative	16
Présentation des comptes	20
Annexes	27
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.....	34
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	35
Organisation et contrôle.....	36
Rapport du Conseil de Surveillance.....	37
Textes des résolutions.....	38



◆ 15 bis, rue E. Renan
Issy-les-Moulineaux (92)

◆ 18, avenue de 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) Patricia DUPONT-LIEVENS Responsable de la Gestion des Immeubles et Investissements Agnès FELZINE
Secrétaire	Elisabeth THORIGNY

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 d'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

COMMERCIALISATION

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

◆ 215, boulevard Saint-Germain
Paris (7^e)

◆ Tour Montparnasse
Paris (14^e)

*Tél. : 01 40 70 39 44

Conseil de Surveillance

Président	Jacques GARNIER Directeur Administratif en retraite
Vice-Présidents	Louis du MASLE Conseiller financier Jean-Claude ROUVES Ancien Président de société en retraite
Membres	Bernard BALAY Architecte Expert - Retraité Marc BARATON Intermédiaire en opérations d'assurances Dominique BOULOIS Radiologue Alain DUHAMEL Inspecteur principal au sein d'Euroclear France Jean-Bernard JULLIEN Conseil patrimonial Henri KLINGER Universitaire Bernard LAPIERRE Architecte honoraire en retraite Gilles LAMARQUE Directeur Général d'une société de lobbying Maurice PELLETIER Ancien Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Paris Jean-Paul ROBERT Ingénieur en retraite Henri TIESSEN Ancien Inspecteur d'assurances Max VIVET Négociant en retraite
Commissaires aux Comptes	Ernst & Young et Autres SNR Audit

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 13 juin 2007

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 2006 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 2006 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Nous vous proposerons en partie extraordinaire de l'Assemblée, de voter deux modifications statutaires relatives au montant maximum auquel le capital social peut être porté sans qu'il soit besoin de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire et à la limite jusqu'à laquelle la Société de Gestion est autorisée à contracter des emprunts ainsi que la mise à jour de l'article 1 des statuts relatif à la forme de la SCPI. ■



◆ Tour Franklin 22^e étage
La Défense (92)

◆ 50, rue Fabert - Paris (7^e)

Le marché immobilier

En 2006, le volume de transactions en Ile-de-France s'est élevé à plus de 2,863 millions de m², un niveau jamais atteint par le passé, en progression de 32 % par rapport à 2005, dans un contexte marqué par des restructurations structurelles (rationalisation, regroupement, extension). La majorité des transactions a été enregistrée dans les secteurs d'affaires traditionnels, avec Paris Centre Ouest et le croissant ouest (42%), puis la 2^e couronne (20 %) suivie du secteur de La Défense (9 %). Le taux de vacance en Ile-de-France baisse légèrement à 5,2 %. À Paris Centre Ouest et à La Défense, les taux de vacance se situent respectivement à 4,4 % et 5,7 %. La vacance est en baisse générale, à l'exception de la première couronne Nord et Sud.

Les loyers moyens faciaux des immeubles neufs ou restructurés augmentent légèrement : 307 € (+ 2,7 %). Le loyer prime Quartier Central des Affaires augmente fortement de 9,2 % par rapport au début d'année, dans un contexte de rareté de l'offre sur les meilleurs emplacements. Les loyers moyens de La Défense, après la forte hausse de 2005, enregistrent une baisse de 9,2 % par rapport à 2005, en raison du nombre limité de grandes transactions dans ce secteur. La raréfaction des immeubles de bonne qualité s'accroît.

La baisse des taux de rendement se poursuit compte tenu de l'ampleur de la demande et de la relative rareté des actifs. La plus forte baisse de rendement est

enregistrée par les Centres Commerciaux (- 100 bp) alors que le rendement minimum des bureaux dans l'Ouest parisien, hors La Défense, se situe autour de 5 % et des bureaux en province autour de 6 %.

Au niveau de votre SCPI

Au 31 décembre 2006, le taux d'occupation s'élevait à 94,21 % en loyer et 93,31 % en surface.

Le montant des revenus annuels a atteint 31 € par part, soit une progression de 3,4 % par rapport à l'exercice précédent. Le marché secondaire a connu une bonne fluidité : 28 875 parts ont été échangées au cours de l'exercice. Au dernier trimestre 2006, les parts s'échangeaient à 529,55 € tous frais inclus.

L'investissement de 13 immeubles durant l'année 2006 pour un montant de 58 millions d'euros a été couvert :

- en partie par la collecte réalisée sur la 4^e tranche d'augmentation de capital en cours ;
- en partie par une ligne de crédit de 14 millions d'euros ;
- et par l'excédent de la trésorerie de la 3^e tranche d'augmentation de capital clôturée le 29 décembre 2005.

Évolution du capital et du prix de la part

Capital social

Le capital social de la SCPI ELYSÉES PIERRE s'élève au 31 décembre 2006, après clôture de la troisième tranche d'augmentation de capital, le 29 décembre

2005, à 220 719 350 €. Il est divisé en 723 670 parts de 305 € nominal.

Augmentation du capital social

La quatrième tranche d'augmentation de capital social ouverte le 3 juillet 2006, d'un montant nominal de 28 365 000 € et d'un montant de 47 206 800 € prime d'émission incluse, a été clôturée par anticipation le 30 mars 2007.

Au 31 décembre 2006, 37 509 parts (40,33 %) avaient été souscrites sur les 93 000 parts dont l'émission était proposée.

À cette date, le nombre total de parts de la SCPI souscrites, soit 761 179, se trouvait réparti entre 7 609 associés.

Une cinquième tranche d'augmentation de capital devrait être lancée dans le courant du deuxième trimestre 2007.

Entre le 15 avril 2004, date de la réouverture du capital social et le 30 mars 2007, date de la clôture de la quatrième tranche d'augmentation de capital, 317 000 parts d'une valeur nominale de 305 € ont été créées et le capital social augmenté de 96 685 000 €, passant de 152 399 350 € à 249 084 350 €.

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, jour ouvré 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 parts.

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 2006, 28 875 parts ont été échangées sur le marché secondaire (soit 3,79 % de la capitalisation au 31 décembre 2006) pour un montant de 14 908 183 €.

Le prix moyen d'acquisition se situe à 516,30 €, soit une progression de 10,1 % par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre, le nombre total de parts en attente de cession était de 610, soit 0,08 % du nombre total de parts, dont 78 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 mardi 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.



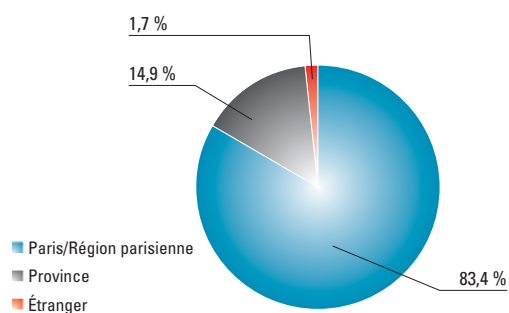
◆ 57, rue Bayard - Toulouse (31)

Évolution et évaluation du patrimoine immobilier

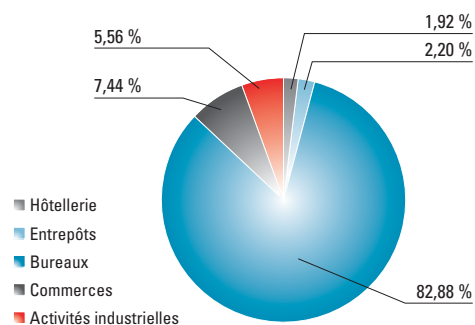
Composition du patrimoine d'Elysées Pierre

Au 31 décembre 2006, le patrimoine immobilier se compose de 123 immeubles répartis de la façon suivante :

En valeur vénale par zones 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 31.12.2006	123	83,42 %	14,86 %	1,72 %
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 %



◆ 20, bd Eugène Deruelle
Tour Britannia - Lyon (69)

État du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2006



Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
PARIS (7 ^e) 16/18, av. de Villars	Commerces	201	18/03/77	640 285,87	HSBC
PARIS (14 ^e) Place de Catalogne	Commerces	270	16/12/77	274 408,23	Pharmacie Rahaingo
PARIS (16 ^e) 6, rue Mesnil	Bureaux professionnels	112	12/04/78	396 367,44	Radiologie Reverdito
PARIS (7 ^e) 72, rue de Sèvres	Bureaux	165	09/01/79	609 796,07	Database
PARIS (20 ^e) 10/16, rue de la Justice	Bureaux	1 029	06/06/79	1 707 428,99	Comptage Immobilier Services - Drogues Info Services
PARIS (6 ^e) 1, rue Cassette	Commerces	260	15/06/79	533 571,56	Il était une fois
PARIS (18 ^e) 102, av. de Saint-Ouen	Commerces	745	25/07/79	952 806,36	DORI Picard Surgelés
PARIS (14 ^e) 2-17, rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/79	1 128 961,40	
PARIS (6 ^e) 25, rue du Dragon	Commerces	130	30/04/80	426 857,25	Elite & Accessoires
PARIS (18 ^e) 85, rue Caulaincourt	Bureaux professionnels	405	26/05/81	1 143 367,63	Société Civile de Moyens Caulaincourt
PARIS (14 ^e) 2, bd Jourdan	Bureaux	97	01/07/81	213 428,62	Elior Gestion
PARIS (9 ^e) 6, av. du Coq	Bureaux	195	22/10/82	457 347,05	EVF
PARIS (18 ^e) 133, rue Damrémont	Commerces	380	23/11/82	594 551,17	ED
PARIS (7 ^e) 215, bd Saint-Germain	Bureaux	626	02/06/83	2 683 102,70	Fondation nationale des Sciences Politiques
PARIS(8 ^e) 2/4, 4 bis, rue Lord Byron 13, 15, 17, rue Chateaubriand	Bureaux	541	06/11/85	3 577 649,63	Habitat & Territoire GIE GEP Cardif

◆ 2/4, 4 bis, rue Lord Byron
Paris (8^e)

◆ 60, route de Sartrouville
Le Pecq (78)

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
PARIS (8 ^e) 20, rue Euler	Bureaux professionnels	218	16/05/86	851 024,22	Tricolore Bridge Club
PARIS (5 ^e) 3, bd Saint-Michel	Commerces	461	21/05/86	1 524 490,17	Célio
PARIS (8 ^e) 18, av. de Messine	Bureaux	500	27/11/86	3 243 493,44	Jung Allegret Barera Prod
PARIS (5 ^e) 2, rue Lhomond	Bureaux	530	17/12/86	2 019 949,48	Consult Voyages CNRS
PARIS (16 ^e) 19, bd Delessert	Bureaux	300	30/12/86	1 372 041,16	Aassurances Le Conservateur
PARIS (4 ^e) 41, bd Henri IV	Commerces	153	28/05/90	579 306,27	BYE
PARIS (10 ^e) 126, rue du Fbg St-Denis	Bureaux	815	19/06/90	702 332,62	FNECS Criterion Software
PARIS (14 ^e) Héron Building 66, av. du Maine	Bureaux	1 446	26/06/92	4 466 756,21	CNSA - CNP - KBS
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse	Bureaux	1 755	26/01/01	5 213 756,39	CDC Entreprises
PARIS (7 ^e) 50, rue Fabert	Bureaux	1 555	18/10/02	8 624 000,00	Natexis Immo
MARNE-LA-VALLÉE (77) Rue des Epinettes ZI de Torcy	Activités	3 590	26/11/80	716 510,38	CNAC Georges Pompidou
MARNE-LA-VALLÉE (77) Grande allée du 12 février 34 ZI de Noisiel (77)	Bureaux	483	17/02/87	579 797,49	Gréta
BRIE-COMTE-ROBERT (77) Parc Commercial	Commerces	1 440	30/05/90	945 183,91	Picards Surgelés, Carglass JDF
CROISSY-BEAUBOURG (77) 4, rue des Vieilles Vignes	Bureaux	2 435	23/10/06	4 300 000,00	Atos Origin
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) 6, rue J.P. Timbaud "Le Campus"	Bureaux	1 091	04/07/88	1 989 764,57	Smart Formation, GIAT
LES MUREAUX (78) ZAC Grand Ouest	Commerces	1 200	28/11/88	426 857,25	Recam, Mureaux Primeurs
GUYANCOURT (78)	Bureaux	1 896	29/11/90	2 709 476,54	Editonic, Prolexis, Ideal Medical Product, Citroën

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
VOISINS-LE-BRETONNEUX (78) 164, av. J. Kessel	Bureaux	1 275	17/06/94	1 219 592,14	Dionex
VELIZY (78) Bât. Avenir 18, rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/94	6 582 733,97	Aspheria, Cril Technology
MAISONS-LAFFITTE (78) Av. Longueil/Av. du Prieuré	Commerces	1 181	05/12/00	3 323 388,58	Divers commerces
LE PECQ (78) 60, route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/05	8 200 000,00	Divers locataires
VELIZY (78) 2, rue Nieuport 11, Morane Saulnier	Bureaux	6 222	12/09/05	13 300 000,00	GE Medical Systems
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) 1, rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/05	31 300 000,00	SGN
VELIZY-VILLACOUBLAY (78) 16/18, av. de l'Europe	Bureaux	5 431	26/01/06	7 570 000,00	Bouygues Télécom
TRAPPES (78) 6, avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/06	1 825 000,00	Frizat Mops
VOISINS-LE-BRETONNEUX (78) 160, av. Joseph Kessel	Bureaux	1 873	11/12/06	1 800 000,00	Newcom Distribution
VERRIERES-LE-BUISSON (91) 6, rue des Petits Ruisseaux	Activités	1 238	26/02/82	701 265,48	
VIGNEUX-S/SEINE (91) Centre commercial VALDOLY	Commerces	2 125	27/06/88	1 692 184,09	André, Leader Price
SAINT-AUBIN (91) Les Algorithmes "Homère" 24, rue G. Picot	Bureaux	697	30/04/92	731 755,28	Mégatec, Lattice, M2A
SAINT-AUBIN (91) Bâtiment Epicure Parc des Algorithmes	Bureaux	1 944	11/12/06	1 900 000,00	Kerridge Computer, Sinapse Graphic, AT20
COURBEVOIE (92) 2-4/6, 9/23, rue Paul Bert 112, bd Verdun	Activités	9 263	26/12/76	6 474 100,93	Electro Rationnel, D Trois, Viastael, Sauvdata, Agarik, MBPM
BOULOGNE (92) 31, rue Solférino	Activités	1 130	02/07/80	686 020,58	Puma
LEVALLOIS (92) 6/8, place Jean Zay	Bureaux	2 484	05/06/86	5 395 205,41	Thomas Cook

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
BOULOGNE (92) 86-88, bd Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/87	320 142,94	Fremaux Delorme
BOULOGNE (92) 86-88, bd Jean Jaurès	Bureaux	1 172	27/12/87	3 799 534,63	CMGL, Développement Construction Prosodie
ANTONY (92) Av. du Gal de Gaulle Centre d'Affaires	Bureaux	1 170	28/04/89	2 698 347,61	CAF, Ingeus, Nestlé Waters, Altair Consulting
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur, Quai Marcel Dassault/4, rue Monge	Bureaux	1 356	24/08/89	3 777 709,77	Sogitec
LEVALLOIS-PERRET (92) 18, rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/90	1 829 388,21	Thomas Cook
RUEIL-MALMAISON (92) 57/59, rue de Chatou Immeuble Ampère	Bureaux	1 976	17/04/90	4 116 123,47	Franfinance - CPDC
COLOMBES (92) 14/30, route de Mantes Le Charlebourg	Bureaux	1 441	20/12/90	1 676 939,19	OTV
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 39 & 33, rue du Gouverneur Eboué Le Diderot	Bureaux	614	23/12/91	1 646 449,39	Unilocation
BOULOGNE (92) 19, rue de Sèvres	Bureaux	1 562	20/01/93	3 962 912,21	Sogeres, Webasto, Papier Mettler, Etiquetage Rationnel, Viris Expert, Airelles & Associés
LA DEFENSE (92) Tour Framatome, 39 ^e étage Aile Sud, Aile Nord	Bureaux	2 128	30/11/94	7 576 716,16	Aréva
NEUILLY-S/SEINE 191/195, av. Charles de Gaulle	Bureaux	1 100	14/01/02	3 879 827,49	Deloitte Touche Tohmatsu
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 17, rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/04	10 900 000,00	Euriware
LA DEFENSE (92) Tour Franklin, Terrasse Boieldieu	Bureaux	2 060	15/02/05	9 182 000,00	GIE Gers, Vie Plus, Arthur France
NANTERRE (92) 183, av. Georges Clémenceau	Bureaux	331	08/09/06	850 000,00	Macif
MONTROUGE (92) 201, av. Pierre Brossolette	Bureaux	1 667	11/12/06	4 500 000,00	Storing France, Associes en Edition, RVB Editions, ESIS ESIC Point Com, Fimespace Cesalnor
ROSNY-SOUS-BOIS (93) ZA La Garenne	Entrepôts	6 332	15/11/91	1 600 714,68	Roche

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 5, rue de Rome ZAC de Nanteuil	Bureaux	424	28/11/91	590 639,30	Comware, FFC
VILLEPINTE (93) 1/3, av. Georges Clémenceau	Activités	5 667	11/06/93	3 384 368,18	Divers Locataires
NOISY-LE-GRAND (93) 12, bd du Mont d'Est 7/10, Porte Neuilly	Bureaux	1 188	27/09/06	2 077 307,00	Plantronics France, Cétélem, Arpinfo
VINCENNES (94) 126/146, rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/80	747 000,18	Parfumerie Marionnaud
ARCUEIL (94) 47 av. Laplace	Bureaux	245	21/07/80	254 103,30	ATEE
LA VARENNE SAINT-HILAIRE (94) 93, rue du Bac	Commerces	825	29/12/83	1 341 551,35	Divers commerces
KREMLIN BICETRE (94) angle 52/54, av. de Fontainebleau 5/7, rue de la Convention	Commerces	3 537	02/07/87	1 696 000,19	Tati Développement
KREMLIN-BICETRE (94) 91/97, av. de Fontainebleau	Bureaux	3 757	08/07/87	6 627 666,44	SCM Radiologies, Coiffure Discount
VINCENNES (94) 8, rue des Minimes 39-43, rue Anatole France	Bureaux	5 815	09/12/04	15 442 000,00	CNC, Sferre, SAS Institute, Prospica, Sadeugh, Rhi France, Alphanim
RUNGIS (94) 13/15, rue du Pont des Halles	Bureaux	7 826	01/12/06	12 725 000,00	Uniq-Food
CRETEIL (94) 11/13, rue Olof Palme	Bureaux	3 636	11/12/06	5 700 000,00	Dep Val De Marne, CCIP, France Habitation, Prevoir Vie
GONESSE (95) 94, rue de la Belle Etoile ZAC Paris Nord II	Entrepôts	3 108	03/07/87	2 052 484,33	Bax Global
PARIS NORD II (95) 20-23, allée des Erables Les Erables	Bureaux	2 555	28/07/89	2 286 735,26	Sin & Stés
CERGY-PONTOISE (95) 35, rue du Port Rue des Chauffours	Bureaux	3 843	22/06/06	7 750 000,00	Peugeot, Imation, Caisse d'Épargne
ARGENTEUIL (95) 145, rue Michel Carré Bâtiment EURIPIDE	Bureaux	3 495	11/12/06	4 900 000,00	General Motors France

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
CAGNES-SUR-MER (06) Av. du gal de Leclerc Le Valincio	Commerces	1 333	25/05/79	1 189 102,33	Casino
CARROS LE NEUF (06)	Commerces	800	13/05/80	457 347,05	ED
NICE (06) 33, bd Dubouchage	Commerces	243	27/07/83	259 163,33	SMC
NICE (06) 37/39 & 41, bd Dubouchage Le Consul	Commerces	137	27/11/84	548 816,46	CDS Nice
VELAUX (13) Av. Claude de Bussy ZAC de Levun	Commerces	710	18/06/80	289 653,13	Aldi
MARSEILLE (13) 33/35, rue Leca 11, rue Mazenod	Bureaux	2 642	25/06/80	1 170 810,72	Mairie de Marseille, Cofremar, Id'ees Interim
VITROLLES (13) Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/84	620 850,61	Dalkia
AIX-EN-PROVENCE (13) Hotel du Roy René 14, bd du Roi René	Hôtels	1 700	25/10/88	4 060 225,44	Pullmann International
MARSEILLE (13) Les Citadines 4, Place Bertas Rue Sainte Barbe	Hôtels	1 664	16/06/92	2 789 817,02	Soderetour
DIJON (21) 3, av. J. Bertin 1, rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/90	701 265,48	Socotec, Antea, Maison Optical, Mediapost
TOULOUSE (31) 57, rue Bayard	Bureaux	1 117	26/07/83	1 029 030,87	MGPTT
TOULOUSE - Labège (31) Technoparc B2 VOIE 5 5, rue du Complexe	Bureaux	990	29/12/88	1 115 979,57	Octalis
TOULOUSE (31) Rue M. Huret 2-4, rue M. Hiltz FUTUROPOLIS	Bureaux	2 000	29/03/90	2 437 572,43	Divers locataires
BORDEAUX (33) 1, allée de Chartres 11, Quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/84	1 836 744,38	Coface, Ecole Bouniol, I Concept
BORDEAUX PESSAC (33) 142, av. de Canejan	Bureaux	1 517	26/12/90	1 341 551,35	Axa

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
BORDEAUX PESSAC (33) 142, av. de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/99	5 868 900,86	Axa
MEYLAN (38) 14, chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 773	30/05/80	952 638,74	Schneider
GRENOBLE - L'Alliance (38) 84, rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/89	686 020,58	SPIP Isère
GRENOBLE - EYBENS (38) 8-9, rue Roland Garros	Bureaux	784	06/12/90	686 020,58	Apajh, Technomatix, CTI Ingétique
ZIRST DE MEYLAN (38) 35, chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 465	28/12/90	1 356 796,25	Cotranet, Cybersys, H3C Energies
GRENOBLE - EYBENS (38) Bât C, Mini Parc Alpes Congrès	Bureaux	1 648	19/11/91	1 570 224,88	Schneider
BLOIS (41) 1/3, rue Honoré de Balzac	Bureaux	270	09/11/82	182 938,82	IGN, Ministère de l'Intérieur
NANTES - Tardieu (44) 4, rue André Tardieu Ile Beaulieu	Bureaux	2 954	18/11/86	4 088 456,05	Direction départementale des interventions sociales du département Atlantique
NANTES (44) Château Bougon	Entrepôts	1 965	16/12/88	1 432 059,98	Divers Locataires
ORLEANS (45) La Source Angle rue Coulomb/rue Carbone	Bureaux	911	28/04/93	762 245,09	Les Pages Jaunes
LA CHAPELLE SAINT-MESMIN (45) ZA Les Portes de Micy	Bureaux	843	28/03/91	686 020,58	Computacenter, SCI Califimmo, Pierre Lang France
REIMS (51) 39 et 45, impasse R. Fulton	Activités	1 340	03/10/80	487 836,86	Via Location
NANCY - Brabois (54) 5, allée de Longchamp	Bureaux	770	06/07/90	518 326,66	Vinci Energies, BSI, AG COM
LILLE - LT6 (59) 45, bd Jean Jaurès	Bureaux	2 187	17/01/89	2 081 976,29	
COMPIEGNE (60), ZAC La Croix Saint-Ouen	Bureaux	1 088	18/02/92	884 204,30	Saur, Sogea
SCHILTIGHEIM (67) 1/3, rue Jean Monnet	Bureaux	2 517	11/12/06	2 832 900,00	Couvert Du Mouroux, Codris Grenke Location, Crav-Pingat Ingenierie, Interleasing
BRON (69) 132, av. Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/83	450 454,73	Mairie de Bron
ECULLY (69) Angle 20, Chemin de Randin et de Vernique	Bureaux	467	19/02/86	655 927,34	Sopra

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
LIMONEST Dardilly (69) 565, rue du Sans Souci	Activités	2 616	10/06/88	2 571 083,68	Studio M, Wendt
BRON (69) L'Atrium 1, rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	719	17/06/88	725 680,49	Dimension Data, All Trades
ST GENIS LAVAL (69) Rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/88	731 755,28	Star'S Services
LYON (69) "Le Britannia" 20, bd Deruelle	Bureaux	1 330	21/04/89	1 223 636,61	Conseil des Prudhommes, DDE
LYON - Gerland (69) 213, rue du Château de Gerland Avenue Tony Garnier Les Jardins d'Entreprises	Bureaux	616	16/05/90	594 551,17	Serelec
BRON - Activillage (69) 18, rue du 35 ^e Régiment d'Aviation Bd des Droits de l'Homme	Bureaux	1 513	12/07/90	1 021 408,42	VIP Domotec, Tyco Fcf, Visiom, Lyon Vannes
CHALON-SUR-SAÔNE (71) Rue du 11 Novembre	Commerces	382	09/07/76	259 935,45	HSBC
LE MANS (72) 50-54, av. du Général de Gaulle	Commerces	1 008	12/06/80	807 979,79	Ouest Voyages, JSM, SCP Faucheux
ROUEN (76) Le Challenger 3, rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/89	3 104 086,55	Divers locataires
BEAUMONT-DE-LOMAGNE (82) Bd de Verdun	Commerces	1 200	18/05/81	396 367,44	Casino
LONDRES Angle de Wimpole Street et de Wigmore Street	Bureaux	608	14/02/1990	5 225 952,31	Dervent valley holding PLC

Expertise des immeubles

Les expertises effectuées par Foncier Expertises et Gestimo en fin d'année ont enregistré une progression de la valeur du patrimoine de 6,99 %.

Les augmentations de valeurs les plus sensibles concernent les immeubles de Boulogne Billancourt – rue de Sèvres, Levallois-Perret – Place Jean Zay, Paris 7^e – rue Fabert, Le Kremlin-Bicêtre – 52 avenue de Fontainebleau, Paris "Héron Building" et Marseille – rue Jean-François Leca.

Parmi les immeubles dont la valeur a été revue à la baisse, figurent notamment ceux de Paris La Défense – Tour ARÉVA et Pessac.

Situation locative



Le stock des surfaces vacantes au 1^{er} janvier 2006 était de 11 040 m² soit 5,57 % du nombre total de m².

- Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2006, 20 319 m² se sont libérés et 10 524 m² ont été reloués.
- De plus, 5 315 m² de locaux vacants ont été cédés au cours de l'année 2006, soit un stock réel à cette date de 15 520 m² représentant 6,69 % du nombre total de m² et 5,79 % des loyers.

Mouvements locatifs

Les principaux mouvements de locataires intervenus sont les suivants :

Locaux libérés	Dpt	Surface libérée en m ²	Date de libération	Reloué	Date de relocation	Surface relouée en m ²
PARIS						
Rue Ferrus	75	812	01/01/2006			
Héron Building	75	145	01/07/2006	X	21/08/2006	145
RÉGION PARISIENNE						
Boulogne	92	153	01/01/2006	X	01/01/2006	153
Rosny-sous-Bois	93	3 965	01/01/2006	X	01/10/2006	3 965
Verrières-le-Buisson	91	1 238	01/01/2006			
Brie-Comte-Robert	77	350	01/04/2006	X	01/11/2006	350
Le Kremlin-Bicêtre	94	3 208	01/04/2006			
Villepinte	93	445	01/06/2006	X	01/01/2006	445
Boulogne	92	154	15/07/2006	X	15/07/2006	154
Le Pecq	78	504	26/07/2006	X	15/11/2006	504
Antony	92	236	31/07/2006	X	31/07/2006	236
Villepinte	93	890	01/08/2006	X	01/08/2006	890
Guyancourt	78	459	01/08/2006			
Noisy-le-Grand	93	119	27/09/2006	X	31/12/2006 & 01/10/2006	119
La Défense - Tour Aréva	92	2 128	31/10/2006	X	01/11/2006	2 128
Montigny-le-Bretonneux	78	217	01/12/2006			
Montrouge	92	464	11/12/2006			
Créteil	94	738	11/12/2006			
Argenteuil	95	1 072	11/12/2006			
Saint-Aubin	91	1 038	11/12/2006	X		

◆ 16-18, avenue de l'Europe
Vélizy-Villacoubray (78)

◆ Hôtel du Roi René
14, rue du Roi René
Aix-en-Provence (13)

Locaux libérés	Dpt	Surface libérée en m ²	Date de libération	Reloué	Date de relocation	Surface relouée en m ²
PROVINCE						
Rouen	76	150	01/11/2006			
Bordeaux	33	262	01/03/2006			
Rouen	76	254	01/07/2006			
Blois	41	78	01/08/2006			
Orléans	45	240	24/08/2006			
Rouen	76	101	01/09/2006	X	01/12/2006	101
Bron	69	333	01/09/2006			
Schiltigheim	67	566	11/12/2006			

Sur les vacances antérieures, 1 151m² ont été reloués :

Locaux libérés	Dpt	Date de relocation	Surface relouée en m ²
PROVINCE			
Eybens	38	01/06/2006	392
Eybens	38	01/12/2006	164
Toulouse Futuropolis	31	15/06/2006	174
Dijon	21	01/02/2006	179
Rouen	76	01/09/2006	196
Meylan	38	01/11/2006	46

Principales renégociations – renouvellement des baux

À MARSEILLE - Rue J.F. Leca, au KREMLIN-BICÊTRE et à VÉLIZY, un nouveau bail a été renégocié avec les locataires en place, avec une augmentation significative de loyer.

Encaissement des loyers – contentieux

Le taux de recouvrement des loyers et charges facturés au cours de l'exercice est de 98,60 %.

Le montant des provisions pour créances douteuses de 6 k€ représente 1,72 % des loyers et charges facturées.



◆ Technoparc Toulouse (31)

◆ 142, avenue de Canejan Bordeaux Pessac (33)



Acquisitions

Dans le cadre de l'augmentation de capital, 16 immeubles ont été acquis, à :

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
RÉGION PARISIENNE			
Vélizy-Villacoublay (78) 16/18, av. de l'Europe	Bureaux et activités	5 431	06/02/2006
Cergy-Pontoise (95)	Bureaux	3 843	26/06/2006
Trappes (78) 6, av. Jean Rostand	Entrepôt et bureaux	3 120	11/07/2006
Nanterre (92) 183, av. Georges Clémenceau	Bureaux	331	08/09/2006
Noisy-le-Grand (93) 12, bd du Mont d'Est	Bureaux	1 188	27/09/2006
Croissy-Beaubourg (77) 4, rue des Vieilles Vignes	Entrepôt et bureaux	2 435	23/10/2006
Rungis (94) Rue du Pont des Halles	Bureaux	7 826	01/12/2006
Voisins-le-Bretonneux (78) Av. Joseph Kessel	Entrepôt et bureaux	1 873	11/12/2006
Saint-Aubin (91) Parc Algorithmes Bâtiment Epicure	Bureaux	2 124	11/12/2006
Argenteuil (95) 145, rue Michel Carré	Activités et bureaux	3 495	11/12/2006
Créteil (94) 11/13, rue Olof Palme	Bureaux	3 636	11/12/2006
Montrouge (92) 201, avenue Pierre Brossolette	Bureaux	1 667	11/12/2006
PROVINCE			
Schiltigheim (67) 1/3, rue Jean Monnet	Bureaux	2 517	11/12/2006
ACQUISITIONS 2007			
Neuilly-Plaisance (93) 2, 4, 6, 8, rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	01/01/2007
Saint-Vulbas (01)	Bureaux		VEFA
Elancourt (78) 12, av. Gay Lussac	Activités, entrepôts et bureaux	9 838	30/03/2007

Cessions d'actifs

Locaux	Nature	Date
PARIS		
Rue Euler (8 ^e)	Locaux professionnels	10/05/2006
Rue Amelot (10 ^e)	Parking	01/12/2006
RÉGION PARISIENNE		
Courbevoie (92) Rue Moulin des Bruyères	Bâtiment d'activité et de bureaux	03/03/2006
CESSION 2007		
Blois (41) Rue H. de Balzac	Bureaux	08/01/2007

◆ 11/13, rue Olof Palme
Créteil (94)

◆ 2, 4, 6, 8, rue Paul Cézanne
Neuilly-Plaisance (93)

Travaux de grosses réparations

Les dépenses de grosses réparations engagées sur l'exercice 2006 ont concerné les immeubles suivants :

Locaux	Nature des travaux	Montants
PARIS		
Rue Ferrus	Désamiantage, installation d'une climatisation et travaux de remise en état	740 000,00 €
18, rue Messine	Rénovation et climatisation des bureaux du 2 ^e étage	280 724,69 €
RÉGION PARISIENNE		
Le Kremlin-Bicêtre	Remise en état suite au départ du locataire	509 235,00 €
Montigny Le Campus	Réalisation d'une climatisation	36 782,00 €
Rosny-La Garenne	Remise en état des locaux	110 497,00 €
Verrières- le-Buisson	Travaux de remise en état suite au départ du locataire et avant relocation	209 540,00 €
Vincennes	Travaux d'étanchéité sur la verrière	94 630,00 €
Villepinte	Remise en état des bureaux et de l'entrepôt	95 500,00 €
PROVINCE		
Marseille 33, rue J.F. Leca	Création d'un escalier de secours extérieur, destiné à améliorer le niveau de sécurité	220 000,00 €
Bordeaux 1 à 3, allée de Chartres	Installation d'une climatisation sur trois étages	109 858,50 €



◆ 33, rue Jean-François Leca
Marseille (13)

◆ 1-3, allée de Chartres
Bordeaux (33)

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2006



État du patrimoine	21
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	22
Compte de résultat	23
Bilan	24
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	26
Annexe	27
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	32
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	34
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	35
Organisation et contrôle	36
Rapport du Conseil de Surveillance	37
Résolutions	38

◆ Futuropolis - rue M. Munet
2-4, rue M. Hiltz - Toulouse (31)

◆ 14/30, route de Mantes
Colombes (92)

État du patrimoine

(en euros)

	31.12.2006		31.12.2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
• Terrains et constructions locatives	340 891 893,76	401 634 000,00	284 832 074,06	325 772 666,00
• Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
• Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 8 214 761,45		- 8 217 249,93	
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
• Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	332 677 132,31	401 634 000,00	276 614 824,13	325 772 666,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
• Associés capital souscrit non appelé				
• Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
• Immobilisations corporelles d'exploitation				
• Immobilisations financières	210 122,73	210 122,73	149 744,90	149 744,90
CRÉANCES				
• Locataires et comptes rattachés	993 148,24	993 148,24	634 039,10	634 039,10
• Autres créances	2 047 164,15	2 047 164,15	2 280 620,00	2 280 620,00
• Provisions pour dépréciation des créances	- 632 515,33	- 632 515,33	- 169 694,25	- 169 694,25
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
• Valeurs mobilières de placement	1 274 000,00	1 274 000,00	16 878 000,00	16 878 000,00
• Fonds de roulement				
• Autres disponibilités	7 809 968,49	7 809 968,49	14 535 221,02	14 535 221,02
DETTES				
• Dettes financières	- 19 763 911,78	- 19 763 911,78	- 5 237 224,96	- 5 237 224,96
• Dettes d'exploitation				
• Dettes diverses	- 11 409 641,73	- 11 409 641,73	- 10 860 127,96	- 10 860 127,96
TOTAL II	- 19 471 665,23	- 19 471 665,23	18 210 577,85	18 210 577,85
Comptes de régularisation actif et passif				
• Charges constatées d'avance	393,07	393,07	821,60	821,60
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
• Produits constatés d'avance	- 248,69	- 248,69	- 10 743,16	- 10 743,16
TOTAL III	144,38	144,38	- 9 921,56	- 9 921,56
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	313 205 611,46		294 815 480,42	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		382 162 479,15		343 973 322,29
Nombre de parts**	761 179	761 179	723 670	723 670
Valeur unitaire par part	411,47	502,07	407,39	475,32

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L 214 - 78 et R 214-122 du Code Monétaire et Financier

** nombre de parts total (dont 37 509 parts souscrites ne portant pas encore jouissance)

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	01.01.2006	31.12.2005		31.12.2006
Capital	220 719 350,00		11 440 245,00	232 159 595,00
• Capital souscrit	220 719 350,00			220 719 350,00
• Régularisation (AGM 31/01/2000 - 1 ^{ère} résolution)				
• Capital en cours de souscription			11 440 245,00	11 440 245,00
Primes d'émission	48 654 348,94		4 407 197,68	53 061 546,62
• Primes d'émission	39 836 126,64			39 836 126,64
• Régularisation (AGM 31/01/2000 - 1 ^{ère} résolution)	18 141 433,05			18 141 433,05
• Primes d'émission en cours de souscription			7 599 323,40	7 599 323,40
• Prélèvement sur prime d'émission	- 9 323 210,75		- 3 192 125,72	- 12 515 336,47
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	- 1 006 692,48		2 542 269,46	1 535 576,98
Réserves				
Report à nouveau	273 147,48	639 722,65		912 870,13
Résultat de l'exercice	639 722,65	- 639 722,65	418,90	418,90
• Résultat de l'exercice	18 867 727,65			22 434 188,90
• Acomptes sur distribution	- 18 228 005,00			- 22 433 770,00
TOTAL GÉNÉRAL	294 815 480,42		18 390 131,04	313 205 611,46

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

Compte de Résultat

(en euros)

	31.12.2006	31.12.2005
Charges (hors taxes)		
CHARGES IMMOBILIÈRES	10 848 214,04	8 771 725,95
• Charges ayant leur contrepartie en produits	7 164 064,25	5 560 778,75
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	801 234,03	317 713,20
• Grosses réparations	1 879 842,09	2 084 203,21
• Autres charges immobilières	1 003 073,67	809 030,79
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	6 215 578,18	5 947 621,93
• Diverses charges d'exploitation	3 762 375,84	3 108 278,20
• Dotation aux amortissements d'exploitation	35 006,56	35 006,56
• Dotation aux provisions d'exploitation	2 336 892,85	2 735 437,34
Provisions pour créances douteuses	476 892,85	109 947,18
Provisions pour grosses réparations	1 860 000,00	2 625 490,16
• Autres charges	81 302,93	68 899,83
CHARGES FINANCIÈRES	47 571,06	62 557,83
• Charges financières diverses	47 571,06	62 557,83
• Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	22 082,09	37 834,62
• Charges exceptionnelles	22 082,09	37 834,62
• Dotation aux amortissements et aux provisions charges exceptionnelles	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	17 133 445,37	14 819 740,33
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE	22 434 188,90	18 867 730,25
TOTAL GÉNÉRAL	39 567 634,27	33 687 470,58
Produits (hors taxes)		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	36 788 537,75	31 070 611,08
• Produits de l'activité immobilière	36 788 537,75	31 070 611,08
Loyers	29 624 473,50	25 509 832,33
Charges facturées	7 164 064,25	5 560 778,75
• Produits Annexes	0,00	0,00
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 893 913,86	2 117 943,41
• Reprises d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
• Reprises de provisions d'exploitation	1 876 560,25	1 482 136,72
Provisions pour créances douteuses	14 071,77	33 740,20
Provisions pour grosses réparations	1 862 488,48	1 448 396,52
• Transfert de charges d'exploitation	17 353,61	635 806,69
• Autres produits	0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS	584 957,11	388 966,25
• Produits financiers	584 957,11	388 966,25
• Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS	300 225,55	109 949,84
• Produits exceptionnels	300 225,55	109 949,84
• Reprises d'amortissement et provisions exceptionnelles	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	39 567 634,27	33 687 470,58
SOLDE DÉBITEUR = PERTE		
TOTAL GÉNÉRAL	39 567 634,27	33 687 470,58

Pour mémoire

Bilan au 31 décembre 2006

Établi selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général

ACTIF

EN EUROS	SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2006			31/12/2005
	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	13 070 029,41	12 331 193,18	738 836,23	738 836,23
• Frais d'établissement	12 331 193,18	12 331 193,18	0,00	0,00
• Frais de fusion	738 836,23		738 836,23	738 836,23
IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES IMMO.	341 134 973,52	243 079,76	340 891 893,76	284 832 074,06
• Terrains et constructions locatives	337 158 767,51	243 079,76	336 915 687,75	281 966 804,35
• Immobilisations en cours	0,00		0,00	0,00
• Travaux	2 247 437,80		2 247 437,80	1 136 501,50
• Autres immobilisations corporelles	1 728 768,21		1 728 768,21	1 728 768,21
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	210 122,73		210 122,73	149 744,90
TOTAL I	354 415 125,66	12 574 272,94	341 840 852,72	285 720 655,19
ACTIF CIRCULANT				
CRÉANCES	3 040 312,39	632 515,33	2 407 797,06	2 744 964,85
• Locataires et comptes rattachés	993 148,24	632 515,33	360 632,91	464 344,85
• Créances fiscales et sociales	558 058,85		558 058,85	306 183,79
• Associés impôts retenue sur cessions	46 189,89		46 189,89	27 043,95
• Gérant	0,00		0,00	0,00
• Autres créances	1 442 915,41		1 442 915,41	1 947 392,26
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	1 274 000,00		1 274 000,00	16 878 000,00
DISPONIBILITÉS	7 809 968,49		7 809 968,49	14 535 221,02
• Fonds de remboursement	0,00		0,00	
• Autres disponibilités	7 809 968,49		7 809 968,49	14 535 221,02
TOTAL II	12 124 280,88	632 515,33	11 491 765,55	34 158 185,87
COMPTES DE RÉGULARISATION				
• Charges constatées d'avance	393,07		393,07	821,60
• 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	393,07		393,07	821,60
TOTAL GÉNÉRAL I + II+ III	366 539 799,61	13 206 788,27	353 333 011,34	319 879 662,66

PASSIF

	31.12.2006	31.12.2005
	VALEUR NETTE	VALEUR NETTE
CAPITAUX PROPRES		
• Augmentation Capital au 31 décembre 2005	68 320 000,00	68 320 000,00
• Augmentation Capital au 31 décembre 2006	11 440 245,00	0,00
• Capital	152 399 350,00	152 399 350,00
Capital souscrit	152 399 350,00	152 399 350,00
Diminution de capital EP3	0,00	0,00
• Prime d'émission nette	53 061 546,62	48 654 348,94
Prime d'émission	65 576 883,09	57 977 559,69
(-) Prélèvement sur prime d'émission	- 12 515 336,47	- 9 323 210,75
• Prime de fusion	26 274 440,06	26 274 440,06
• Écart d'évaluation	0,00	0,00
Écart de réévaluation	0,00	0,00
Écart sur dépréciation des immeubles locatifs	0,00	0,00
• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00	0,00
• Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles locatifs	2 367 797,48	- 1 006 692,48
(-) Virt s/distribution exceptionnelle plus-value 31 mars 2006	- 832 220,50	0,00
• Report à nouveau	912 870,13	273 147,48
• Résultat de l'exercice :		
Résultat au 31 décembre 2006	22 434 188,90	18 867 727,65
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00
(-) Acomptes sur distribution	- 16 716 777,00	- 13 246 174,60
TOTAL I	319 661 440,69	300 536 147,05
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices :	8 214 761,45	8 217 249,93
Provisions pour grosses réparations	8 214 761,45	8 217 249,93
• Autres provisions pour risques et charges	0,00	0,00
TOTAL II	8 214 761,45	8 217 249,93
DETTES	25 456 560,51	11 115 522,52
• Dettes financières	19 763 911,78	5 237 224,96
Dépôts de garantie	5 763 911,78	5 237 224,96
Emprunts	14 000 000,00	0,00
• Dettes d'exploitation :	0,00	0,00
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	5 692 648,73	5 878 297,56
Dettes fiscales et sociales	513 718,39	322 693,88
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,00
Associés versements non encaissés	16 943,87	10 859,12
Autres dettes diverses	5 161 986,47	5 544 744,56
COMPTES DE RÉGULARISATION	248,69	10 743,16
• Produits constatés d'avance	248,69	10 743,16
TOTAL III	25 456 809,20	11 126 265,68
TOTAL GÉNÉRAL I + II+ III	353 333 011,34	319 879 662,66

Tableau récapitulatif des Placements Immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31.12.2006		31.12.2005	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	-	-	81 044,92	42 000,00
Bureaux	288 760 941,30	329 136 000,00	231 728 794,34	257 932 000,00
Bureaux professionnels	2 390 759,29	3 720 000,00	3 521 572,29	4 350 000,00
Locaux d'activité	15 021 186,09	22 340 000,00	16 606 655,87	23 440 000,00
Commerces	20 226 950,35	29 883 000,00	20 226 950,35	26 437 000,00
Entrepôts	7 642 014,27	8 854 000,00	5 817 014,27	6 268 333,00
Hôtels	6 850 042,46	7 701 000,00	6 850 042,46	7 303 333,00
TOTAL	340 891 893,76	401 634 000,00	284 832 074,50	325 772 666,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	340 891 893,76	401 634 000,00	284 832 074,50	325 772 666,00

Annexe



Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006

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 2006. 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 2006.

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 des Minimes
Vincennes (92)

◆ 11, avenue Morane Saulnier
Vélizy (78)

Faits marquants de l'exercice 2006

Le 3 juillet 2006, ELYSÉES PIERRE a lancé une quatrième tranche 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 précédente 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.
- depuis l'ouverture de la quatrième tranche d'augmentation de capital, au 31 décembre 2006, 37 509 parts ont été souscrites, ce qui représente un nominal de 11 440 245 €, soit 19 039 568 € prime d'émission incluse.

À la date de clôture de cette quatrième tranche, au 30 mars 2007, la collecte a concerné 532 clients. L'augmentation de capital a été souscrite par les anciens associés à hauteur de 41,7 % et par de nouveaux souscripteurs à hauteur de 58,3 %.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006

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 2006 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 2006 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 2006, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 1 860 000 € contre 2 625 490,16 € en 2005. La dotation est calculée de manière à ce que la provision pour grosses réparations représente de 40 à 50 % du montant des travaux prévisionnels à 5 ans. Il est également tenu compte des ratios en vigueur dans la profession. Au cours de l'exercice, cette provision a été utilisée pour 1 862 488,48 €. À la clôture de l'exercice, elle s'élève à 8 214 761,45 € ce qui représente 2,62 % de la valeur comptable du patrimoine contre 2,88 % 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
2006	1 860 000,00	1 862 488,48	8 214 761,45

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 313 205 611,46 € au 31 décembre 2006 contre 294 815 480,42 € au 31 décembre 2005.

La valeur de réalisation s'établit à 382 162 479,15 € au 31 décembre 2006 contre 343 973 322,29 € au 31 décembre 2005.

1.1. Placements immobiliers

Le montant net des placements immobiliers – en valeur comptable après déduction de la provision pour grosses réparations – s'élève à 332 677 132,31 € au 31.12.2006 contre 276 614 824,13 € au 31.12.2005. Cette augmentation de 56,1 M€ – soit 20,27 % – est constituée des mouvements suivants :

- Une augmentation des immobilisations locatives de 56,060 M€ qui s'explique :
 - par les acquisitions de l'exercice : 58,913 M€
dont travaux d'investissement 0,183 M€
 - les cessions de l'exercice :- 2,818 M€
 - en sens inverse les dotations aux amortissements : - 0,035 M€
56,060 M€

- En sens inverse, la dotation de la provision pour grosses réparations de 1,860 M€.

Le montant estimé des placements immobiliers est de 401 634 000 € contre 325 772 666 € au 31.12.2005 soit une progression de 23,29 % (6,99 % à périmètre identique).

1.2. Autres actifs et passifs d'exploitation

Au 31 décembre 2006, leur solde net est négatif de 19 471 665,23 € alors que ce solde était positif de 18 210 577,85 € en 2005, ce qui traduisait un excédent de collecte par rapport aux investissements. En fin d'année 2006, la situation est inversée : les capitaux collectés sur l'exercice (nominal + prime d'émission) sont de 19,04 M€ alors que le montant des acquisitions s'élève à 58,9 M€. L'excédent d'investissements 2006 par rapport à la collecte a été financé, d'une part, par l'excédent de collecte constatée sur l'exercice précédent et d'autre part, par un emprunt de courte durée de 14 000 000 € auprès d'HSBC France. Cet emprunt d'une durée maximum d'un an a vocation à être remboursé par anticipation en fonction du rythme des nouvelles souscriptions sur la quatrième tranche d'augmentation de capital.

Les actifs immobilisés

Les actifs immobilisés concernent exclusivement les immobilisations financières pour un montant de 210 122,73 € – contre 149 744,90 € au 31 décembre 2005 – 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 993 148,24 € contre 634 039,10 € au 31.12.2005. Cette augmentation s'explique par la hausse des créances douteuses, compensée par un

montant d'encaissements en attente sur les créances saines moins important que celui de la clôture précédente.

- Le montant des provisions pour créances douteuses de 632 515,33 € contre 169 694,25 € à la clôture de l'exercice précédent, représente 1,72 % des loyers et charges facturées. Les litiges portent, principalement, sur deux locataires :

- un locataire ayant occupé l'immeuble du Kremlin-Bicêtre (94), a contesté la refacturation de 341 K€ de remise en état des locaux au moment de son départ ;
- le locataire de l'immeuble situé à la Varenne-Saint-Hilaire, a déposé son bilan et reste devoir à la SCPI ELYSÉES PIERRE 126 K€.

- Les autres créances, en baisse de 10,24 % par rapport à l'exercice précédent, s'élèvent à 2 047 164,15 € et concernent :
 - les créances fiscales (TVA à récupérer) 558 058,85 €
 - les indemnités à recevoir des assureurs 13 416,14 €
 - les charges à facturer aux locataires 1 246 127,06 €
 - les débiteurs divers 183 372,21 €
 - les prélèvements d'impôts sur plus-values de cession* 46 189,89 €

2 047 164,15 €

* 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 2007 d'une partie des plus-values de cessions d'immeubles.

Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Elles sont constituées de certificats de dépôt négociables de courte durée pour 1 274 000,00 € au 31.12.2006 contre 16 878 000 € au 31.12.2005, et de la trésorerie disponible pour 7 809 968,49 € contre 14 535 221,02 € l'exercice précédent.

Les dettes

Les dettes financières, d'un montant de 19 763 911,78 € représentent, d'une part, les dépôts de garantie des locataires qui s'élèvent à 5 763 911,78 € contre 5 237 224,96 € au 31.12.2005, et d'autre part, l'emprunt à court terme de 14 000 000 € contracté auprès d'HSBC France le 11 décembre 2006.

Les dettes diverses s'élèvent à 11 409 641,73 € au 31.12.2006 contre 10 860 127,96 € au 31.12.2005 et sont constituées :

- du solde versé en janvier 2007 sur le résultat de l'exercice 2006 :
(7,90 € x 723 670 parts) 5 716 993,00 €
- des dettes fiscales (TVA) 513 718,39 €
- de dettes envers les associés 16 943,87 €
- des "autres dettes diverses" s'élevant à 5 161 986,47 €

et constituées par :

- les charges à payer pour qui comprennent :
 - . le solde des honoraires de la Société de Gestion 565 660,46 €
 - . le solde des honoraires des Commissaires aux Comptes 50 895,76 €
 - . les jetons de présence 12 600,00 €
 - . les factures fournisseurs à recevoir 1 845 801,40 €

- les créiteurs divers 1 085 470,74 € qui comprennent :
 - . les dégrèvements d'impôts et redditions de charges 393 184,69 €
 - . les commissions de souscription sur le marché primaire au titre du 4^e trimestre 2006 500 547,60 €
 - . avance reçue pour travaux sur l'immeuble de Rungis 191 738,45 €

- les indemnités d'assurances 18 654,93 €
- les avances reçues des locataires 1 582 903,18 € (1^{er} trimestre 2007)

1.3. Comptes de régularisation actif et passif

Les charges constatées d'avance – pour 393,07 € – représentent des appels de charges de mandataires réglés et concernant l'exercice 2007.

Les produits constatés d'avance – soit 248,69 € – représentent les intérêts perçus d'avance sur les certificats de dépôt négociables à échoir en 2007.

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

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 18 390 131,04 € passant de 294 815 480,42 € au 31 décembre 2005 à 313 205 611,46 € au 31.12.2006. Cette augmentation est due :

- à l'augmentation de capital : 11 440 245 € au titre du capital et 4 407 197,68 € au titre de la prime d'émission, déduction faite des frais d'acquisition des treize immeubles acquis en 2006 pour 3 192 125,72 €, imputés sur les capitaux propres,
- au résultat des cessions d'immeubles au cours de l'exercice qui dégage une plus value nette de 3 374 489,96 €, auquel il faut soustraire la plus value distribuée de 832 220,50 €, soit 1,15 € par part.
- au résultat non distribué de l'exercice 2006 pour 418,90 €.

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 bilanzielles au 31 décembre 2005 de l'État du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2006, la valeur comptable par part s'élève à 411,47 € pour 723 670 parts contre 407,39 € pour 723 670 parts au 31 décembre 2005.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

Engagements reçus :

- Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 1 214 605 € au 31 décembre 2006,
- Autorisation de crédit de 38,5 M€ consentie par HSBC France, utilisée à hauteur de 14 M€.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 39 567 634,27 €, et les charges ressortent à 17 133 445,37 €.

Le résultat s'établit ainsi à 22 434 188,90 € contre 18 867 727,65 € au 31/12/2005.

Analyse des charges :

- **Les charges immobilières s'élèvent à 10 848 214,04 €** pour l'exercice 2006
 - Dont charges refacturables 7 164 064,25 €
 - Charges non récupérables 2 681 076,12 € qui se décomposent comme suit :
 - . Entretien du patrimoine locatif 801 234,03 €
 - . Grosses réparations 1 879 842,09 € (dont 17 353,61 € couvertes par des indemnités d'assurances)
 - Les "autres charges immobilières" 1 003 073,67 € qui sont composées :
 - . des charges de copropriété 386 157,75 €
 - . des impôts locaux 550 785,14 €
 - . des assurances 66 130,78 €

• **Les charges d'exploitation de la société s'élèvent à 6 215 578,18 €** et se détaillent comme suit :

- Les diverses charges d'exploitation s'élèvent à 3 762 375,84 €.

Elles sont principalement constituées par :

. la rémunération de la Société de Gestion	3 176 747,06 €
. les honoraires de commercialisation	128 085,75 €
. les honoraires d'expertise des immeubles	204 821,52 €
. les honoraires des Commissaires aux Comptes	59 492,53 €
. les honoraires de conseils et d'avocats	127 828,38 €
. les frais de publicité légale	50 286,00 €
. les jetons de présence	12 600,00 €
. les frais de déplacement	2 514,60 €

- 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 476 892,85 €. Malgré des reprises de provisions sur créances encaissées pour 14 071,77 €, le résultat de la gestion des créances douteuses est négatif sur l'exercice de 462 821,08 €. 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 1 860 000 € contre 2 625 490,16 € l'an passé.

- Les autres charges s'élèvent à 81 302,93 € – contre 68 899,83 € en 2005 – et concernent essentiellement la TVA non récupérable.

Analyse des produits

Les loyers progressent de 16,13 % par rapport à l'an dernier : 29 624 473,50 € contre 25 509 832,33 €. Cette progression est due, pour partie, aux loyers facturés sur les nouveaux investissements de l'exercice, aux indexations de loyers et révisions de loyers, compensée par un taux de vacance du parc immobilier en augmentation par rapport à l'exercice précédent.

Produits et charges exceptionnels

• **Les produits exceptionnels qui s'élèvent à 300 225,55 €** sont constitués de régularisations comptables sur exercices antérieurs pour 41 325,55 € et du règlement d'un contentieux sur l'immeuble situé à Paris, rue Euler, qui s'est soldé par la perception d'une indemnité de 258 900 €.

• Les charges exceptionnelles de 22 082,09 € sont représentées par les éléments suivants :

- Régularisation comptable sur exercices antérieurs	19 806,61 €
- Pertes de Change	2 275,48 €

5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 401 634 000 €.

6. Valeurs de la Société

• La valeur comptable de la Société est de 313 205 611,46 €, soit 411,47 € par part.

• La valeur de réalisation s'établit à 382 162 479,15 €, soit 502,07 € par part.

• et la valeur de reconstitution ressort à 433 046 582,07 €, soit 568,92 € par part.

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

7. Affectation des résultats et rentabilité

Les résultats

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 22 434 188,90 € a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2006	22 434 188,90 €
+ Report à nouveau au 31 décembre 2005	912 870,13 €
Bénéfice distribuable	23 347 059,03 €

Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2006, janvier 2007)

	22 433 770,00 €
--	-----------------

Report à nouveau au 31 décembre 2006

913 289,03 €
Le revenu unitaire avant impôt attribué aux parts de pleine jouissance au titre de l'exercice, s'établit à 31,00 € (contre 30,00 € en 2005, 29,20 € en 2004 et 28,50 € en 2003) se décomposant comme suit :

- 30,26 € provenant des revenus fonciers nets avant impôts,
- 0,74 € 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 2007.

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 2006	31,00	7,39	0,21	0,06	30,94	7,60	7,60	7,60	7,60
Avril 2006	23,40	7,46	0,24	0,06	23,34		7,70	7,70	7,70
Juillet 2006	15,70	7,61	0,19	0,05	15,65			7,80	7,80
Octobre 2006	7,90	7,80	0,10	0,03	7,87				7,90

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31.12.2006	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				13,48 %	2,09 %		15,57 %
Région parisienne			1,64 %	57,38 %	3,94 %	4,89 %	67,86 %
Province	1,92 %		0,56 %	10,30 %	1,41 %	0,67 %	14,86 %
Étranger				1,72 %			1,72 %
TOTAL	1,92 %	0,00 %	2,20 %	82,88 %	7,44 %	5,56 %	100,00 %

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 %

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 ⁽¹⁾	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⁾ (en euros)
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
2006	220 719 350	11 440 245	761 179	7 609	1 016 130	540

(1) Ce chiffre prend en compte les parts souscrites depuis le 3 juillet 2006 au titre de la 4^e augmentation de capital. Les parts souscrites durant le mois considéré portent jouissance le 1^{er} jour du 2^e trimestre suivant la souscription.

(2) Prix payé par le souscripteur :

Capital	305,00 €
Prime d'émission	202,60 €
Commissions de souscription TTC	32,40 €
	<u>540,00 €</u>

III - Évolution des conditions de cession 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 € HT)
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
2006	28 935	3,80		610 (*)	467 282,10

(*) d'autres parts sont en attente de cession à des prix différents.

IV - Évolution du prix de la part

	2002	2003	2004	2005	2006
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier (en euros)	346,00 €	330,00 €	394,00 €	420,00 €	435,00 €
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	28,30 €	28,50 €	29,20 €	30,00 €	31,00 €
Rentabilité de la part ⁽¹⁾ (en %)	8,47 %	8,02 %	7,13 %	6,97 %	6,53 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾ (en euros)	0,21 €	0,32 €	0,50 €	0,45 €	1,20 €

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

(2) Report à Nouveau rapporté au nombre de parts souscrites.

V - Évolution par part des résultats financiers

Année	2002	% du total des revenus	2003	% du total des revenus	2004	% du total des revenus	2005	% du total des revenus	2006	% du total des revenus
REVENUS										
• Recettes locatives brutes	47,51	93,51	47,59	94,46	48,85	92,98	51,16	92,22	52,31	92,92
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,13	2,22	0,58	1,15	0,57	1,08	0,63	1,14	0,83	1,47
• Produits divers	2,17	4,27	2,21	4,39	3,12	5,94	3,68	6,64	3,16	5,61
TOTAL	50,81	100,00	50,38	100,00	52,54	100,00	55,48	100,0	56,29	100,00
CHARGES										
• Commission de gestion	4,11	8,09	4,07	8,08	4,20	7,99	5,12	20,94	5,36	21,89
• Charges locatives non récupérées et divers	5,01	9,86	5,11	10,14	6,19	11,78	5,66	23,14	5,51	22,50
• Charges locatives récupérables	9,03	17,77	9,12	18,10	9,01	17,15	9,22	37,73	10,25	41,88
Sous-total charges externes	18,15	35,72	18,30	36,32	19,40	36,92	20,00	81,81	21,12	86,26
• Provisions:										
- pour travaux et risques divers	3,75	7,38	3,05	6,05	3,73	7,10	4,20	17,20	2,64	10,80
- autres	0,51	1,00	0,26	0,52	0,17	0,32	0,24	0,99	0,72	2,94
Sous-total charges internes	4,26	8,38	3,31	6,57	3,90	7,42	4,44	18,19	3,36	13,74
TOTAL	22,41	44,11	21,61	42,89	23,30	44,35	24,44	100,00	24,48	100,00
• Revenus distribuables avant prélèvement	28,41		28,50		29,24		30,00		31,00	
• Revenus distribués après prélèvement	28,02		28,36		29,05		29,83		30,94	

Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. Elysées Pierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications 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 la Société GESTIMO, expert indépendant nommé 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. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

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

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

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes 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 par la Société de Gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2007

Les Commissaires aux Comptes

SNR AUDIT
Gérard ANREP

ERNST & YOUNG et Autres
Thierry GORLIN

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2006

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 de la convention suivante, approuvée au cours d'un exercice antérieur, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- Avec la Société HSBC REIM

Nature et objet

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

Modalités

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

La rémunération versée à la Société HSBC Reim (France) s'est élevée à 3 176 747,06 € hors taxes au titre de l'exercice 2006. Par ailleurs, la société de gestion HSBC REIM a perçu un montant global de 470 016,17 € hors taxes au titre de sa rémunération sur les cessions de parts.

Enfin, HSBC Reim a perçu 1 016 130,09 € au titre des commissions de souscription.

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 et Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2007

Les Commissaires aux Comptes

SNR AUDIT
Gérard ANREP

ERNST & YOUNG et Autres
Thierry GORLIN

Organisation et contrôle



Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi 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 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.

◆ 1, rue des Hérons
Montigny (78)

◆ Avenue de Longueil
Maison-Laffitte (78)

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 25 avril 2007 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, trois Membres sur les cinq dont les mandats arrivent à échéance 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 cinq candidatures ont été reçues.

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

Nous vous demandons également de voter en faveur du remplacement de l'un des Experts immobiliers, Gestimo par la Société Atisreal Expertise.

D'autre part, en raison du changement de taille de la SCPI, nous approuvons les autorisations demandées par la Société de Gestion, relatives à l'autorisation de porter le capital social de 300 000 000 € à 500 000 000 € sans avoir à demander l'autorisation de l'Assemblée Générale et de pouvoir contracter des emprunts dans la limite de 100 000 000 € au lieu de 50 000 000 €.

Nous vous invitons donc à approuver les résolutions qui vous sont proposées tant en Assemblée Générale Ordinaire qu'en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Président

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 13 juin 2007

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée 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 2006, 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, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire fixe à 22 433 770 € le montant du bénéfice à répartir aux associés et décide de reporter à nouveau la somme de 913 289,03 €.

Le revenu unitaire avant tout impôt, attribué aux parts de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006 s'établit à 31 € se décomposant comme suit :

- 30,26 € provenant des revenus fonciers nets avant impôts,
- 0,74 € provenant des produits de placements bruts.

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

Troisième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée 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).

Quatrième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire décide d'allouer à la Société de Gestion un forfait de 150 € HT par dossier, pour le traitement administratif des dossiers de succession, à la charge des héritiers.

Cinquième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire fixe le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, à 14 400 € pour 2006.

Sixième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée 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 2006 respectivement à 313 205 611,46 €, à 382 162 479,15 € et à 433 046 582,07 €.

Septième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jacques GARNIER 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 2009.

Huitième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Bernard LAPIERRE 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 2009.

Neuvième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Maurice PELLETIER 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 2009.

Dixième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Max VIVET 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 un nombre de voix suffisant.

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

Onzième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Paul ROBERT 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 un nombre de voix suffisant.

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

Douzième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire constate que le mandat de la Société GESTIMO, Expert immobilier arrive à échéance avec la présente Assemblée et décide de ne pas le renouveler. L'Assemblée décide de nommer en remplacement pour quatre ans, aux fins d'expertiser le patrimoine, la Société Atisreal 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 2010.

Treizième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée 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.

Quatorzième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire autorise la Société de Gestion à distribuer tout ou partie du poste "Report à nouveau".

Résolutions à caractère extraordinaire

Quinzième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide, suite à la recodification du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, dans la partie réglementaire du Code Monétaire et Financier, de mettre à jour comme suit l'article 1 des statuts, intitulé Forme :

Article 1 – Forme

Il est formé une Société Civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L 214-50 à L 214-84 – L 231-8 à L 231-21 et L 732-7 du Code Monétaire et Financier, les articles R 214-116 à R 214-143 du Code Monétaire et Financier, tous textes subséquents et les présents statuts.

Seizième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, autorise la Société de Gestion à porter le capital social, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un montant maximum de 500 000 000 €.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée décide de modifier l'article 8 des statuts ainsi qu'il suit :

Article 8 – Augmentation et réduction de capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Sans qu'il soit besoin de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire à cet effet, il est précisé que le capital social pourra être porté à un montant maximum de 500 000 000 €, en une ou plusieurs fois, la Société de Gestion ayant tous pouvoirs pour réaliser ces augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et les conditions de libération. Il ne peut être procédé à la création des 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 l'article L. 214-59, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

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".

Dix-septième résolution

L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire décide que la Société de Gestion peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum de 100 000 000 €.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée décide de modifier l'article 16 des statuts ainsi qu'il suit :

Article 16 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

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

Toutefois, la Société de Gestion peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum de CENT MILLIONS D'EUROS (100 000 000 €).

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

Résolution commune

Dix-huitième résolution

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

ELYSEES PIERRE est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France),
Société Anonyme 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>