

Elysées Pierre

Rapport annuel 2007

Édito

Mesdames, Messieurs,

L'année 2007 a été un excellent millésime pour Elysées Pierre : progression de 4,5 % du coupon à 32,40 € et augmentation de la valeur de la part de 6,6 % à 535 €. Le début de l'année 2008 est excellent avec un niveau record de signature de nouveaux baux. Le montant global des loyers des nouveaux baux signés au cours du 1^{er} trimestre a été équivalent à celui de la totalité de l'année 2007. Le taux d'occupation de 94,8 % est confortable et la trésorerie largement positive.

Ces résultats sont la conséquence du travail constant et attentif de nos équipes de gestion qui ont été quotidiennement sur le terrain pour gérer le patrimoine au mieux des intérêts de votre SCPI.

Toutes ces bonnes nouvelles s'inscrivent néanmoins dans un contexte préoccupant. Nous traversons depuis l'été 2007 une crise financière extrêmement sérieuse qui est la conséquence et la cristallisation de dysfonctionnements sérieux de l'économie mondiale : déséquilibre des balances commerciales, endettement excessif de pays qui ont vécu à crédit pendant de longues années et émergence des nouveaux pays dans le monde de la consommation avec des conséquences inflationnistes au niveau mondial.

La coopération mondiale des principaux pays économiques et l'extrême vigilance des banques centrales devraient permettre d'éviter que cette crise ne dégénère dans une spirale infernale.

Néanmoins les ajustements nécessaires prendront du temps et il est désormais fort probable que les années 2008, 2009 et également 2010 seront des années médiocres en termes de croissance, d'emploi et de consommation.

Dans ce contexte, les actifs immobiliers seront impactés par les conséquences du ralentissement de l'économie : peu de création d'emplois équivaut à une demande réduite des entreprises en termes de m², un climat économique morose se traduit par une recherche d'économies notamment sur les loyers, enfin des perspectives plus sombres entraînent un rehaussement des primes de risque.

Dans ce contexte Elysées Pierre a de solides fondamentaux : son patrimoine d'immeubles de bureaux à prix raisonnable, la solidité de ses principaux locataires, l'absence de dette et la juste valorisation de ses actifs la mettent dans une position solide pour affronter un climat général des affaires qui va être incertain et chahuté.

Soyez certains que dans ces circonstances, l'ensemble de l'équipe de gestion est très déterminée à gérer de façon très précise et à valoriser au mieux le patrimoine de votre SCPI.

Très cordialement,

Le Directoire

Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2008

18, avenue de Messine - Paris (8^e)



Photo : B. Chazarenc

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Marché immobilier	5
Capital social	6
Patrimoine immobilier	8
Situation locative	16
Présentation des comptes	19
Annexes	26
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	36
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	37
Organisation et contrôle	38
Rapport du Conseil de Surveillance	39
Texte des résolutions	40

Sommaire

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 <i>Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC FRANCE</i>
Membres	Laurent GUIZE <i>Directeur Général de HSBC REIM (France)</i>
	Patricia DUPONT-LIEVENS <i>Responsable de la Gestion des Immeubles et des Investissements</i>
	Agnès FELZINE
Secrétaire	Elisabeth THORIGNY

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

Président	Caroline BROUSSE <i>Chief Executive Officer, HSBC INVESTMENTS Europe</i>
Vice-Président	Stéphanie PATEL <i>Directeur du Marketing de l'Offre – marché des particuliers et des professionnels – HSBC</i>
Membres	Olivier GREGOIR <i>Directeur Général HSBC ASSURANCES VIE – HSBC France</i>
	Vincent LEDOUX <i>Directeur des Investissements pour HSBC PRIVATE BANK France</i>
	Yves LEPETIT <i>Directeur de l'Agence Castellane à la Société Marseillaise de Crédit</i>

Gestion et Commercialisation

Gestion	Maria Helena BODEREAU <i>Directeur Financier</i>
Commercialisation	Evelyn CESARI <i>Tél. : 01 40 70 39 44</i>

Tour Montparnasse - Paris (15^e)

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

Conseil de Surveillance

Président

Louis du MASLE

Conseiller financier

Vice-Président

Jean-Claude ROUVES

Ancien Président de société en retraite

Membres

Bernard BALAY

Architecte Retraité

Marc BARATON

Intermédiaire en opérations d'assurances

Dominique BOULOIS

Radiologue

Michel CATTIN

*Conseiller d'entreprise au sein
de la Chambre d'Agriculture du Doubs*

Alain DUHAMEL

*Ancien Inspecteur principal
chez Euroclear France*

**Christian GAZET
du CHATELIER**

Directeur Général du Groupe SOLENDI

Bertrand de GELOES

*Chef d'entreprise dans le secteur
du Transport*

Jean-Bernard JULLIEN

Conseil patrimonial

Henri KLINGER

Universitaire

Gilles LAMARQUE

*Directeur Général d'une société
de lobbying*

Bernard LAPIERRE

Architecte honoraire en retraite

Maurice PELLETIER

*Ancien Expert judiciaire
près la Cour d'Appel de Paris*

Henri TIESSEN

Ancien Inspecteur d'assurances

**Commissaires
aux Comptes**

**Ernst & Young et Autres
SNR Audit**

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

50, rue Fabert - Paris (7^e)

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2008

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 2007 et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons la situation du capital social, qui se trouve en cours d'augmentation, l'évolution du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles. ■

18, rue Grange Dame Rose - Vélizy (78)



Le marché immobilier

Investissement France

En hausse de 13,8 % par rapport à l'année précédente, le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France s'élève en 2007 à environ 30 milliards d'euros et atteint un nouveau record pour la cinquième année consécutive.

La part des bureaux, restée quasiment stable par rapport à 2006, représente environ 20 milliards d'euros. L'essentiel de l'augmentation est imputable aux autres secteurs (commerces, entrepôts...) qui passent de 6 à 10 milliards d'euros.

On note cependant un net ralentissement des transactions au cours du 4^e trimestre 2007 dont le montant s'est limité à 3 milliards d'euros. Cette tendance se confirme avec des volumes au 1^{er} trimestre 2008 de 4 milliards d'euros, comparés aux 9 milliards d'euros du 1^{er} trimestre 2007.

Bureaux Ile-de-France

En 2007, le marché de la location confirme sa bonne santé avec une demande placée de 2,7 millions de m² pour plus de 3 500 transactions.

Malgré un recul d'environ 20 % par rapport au record atteint au cours du 1^{er} trimestre 2007, le 1^{er} trimestre 2008 reste encore satisfaisant avec 580 000 m² de demande placée, notamment sur les petites et moyennes surfaces inférieures à 2 500 m².

L'offre à un an demeure inchangée aux environs de 3,5 millions de m² au 1^{er} janvier 2008. Les taux de vacance s'échelonnent entre 4 et 9 % selon la zone géographique.

En terme de localisation, les grandes sociétés utilisatrices ont privilégié le Croissant d'Or et la seconde couronne de la région parisienne avec environ 60 % de la demande placée au cours de l'année 2007.

Globalement, les loyers moyens sont en hausse de 5 à 7 %, avec des fortes augmentations ponctuelles sur des immeubles de prestige dans le Quartier Central des Affaires de Paris.

Bureaux Régions

En hausse depuis 2003, la demande placée sur l'année 2007 dépasse les 1,4 millions de m². Cependant, seules cinq villes affichent une évolution annuelle positive : Lyon, Aix-en-Provence, Marseille, Lille et Grenoble. La part du neuf dans ces locations représente presque la moitié du marché.

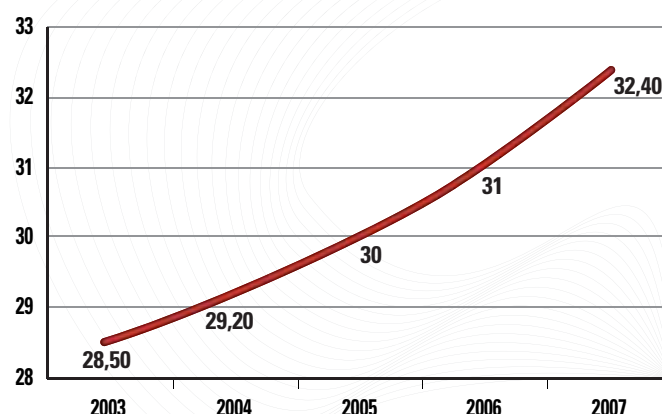
En parallèle, on observe une remontée progressive du stock de l'offre immédiate à 1 280 000 m² qui inclut environ 25 % d'opérations neuves.

En 2007, les loyers moyens connaissent une hausse d'environ 5 % principalement liée au poids de l'offre neuve : les loyers les plus élevés enregistrés à Lyon atteignent 250 € HT-HC/m²/an, 200 € sur Marseille et Toulouse, 170 € à Lille et 160 € à Nantes, Bordeaux et Rennes.

Au niveau de votre SCPI

Le montant des revenus annuels distribués a atteint 32,40 € par part, soit une progression de 4,52 % par rapport à l'exercice précédent.

Dividendes Elysées Pierre depuis 2003 (en euros)



Le marché secondaire a connu une bonne fluidité : 24 813 parts ont été échangées au cours de l'exercice. Au dernier trimestre 2007, les parts s'échangeaient à 539,38 € tous frais inclus.

L'acquisition de 6 immeubles durant l'année 2007 pour un montant de 41,5 millions d'euros (hors droits) a été financée par la collecte réalisée sur la 5^e tranche d'augmentation de capital.

Évolution du capital et du prix de la part

Capital social

Le capital social de la SCPI ELYSEES PIERRE, après clôture de la 4^e tranche d'augmentation de capital le 30 mars 2007, s'élève à 249 084 350 €, divisé en 816 670 parts de 305 € nominal.

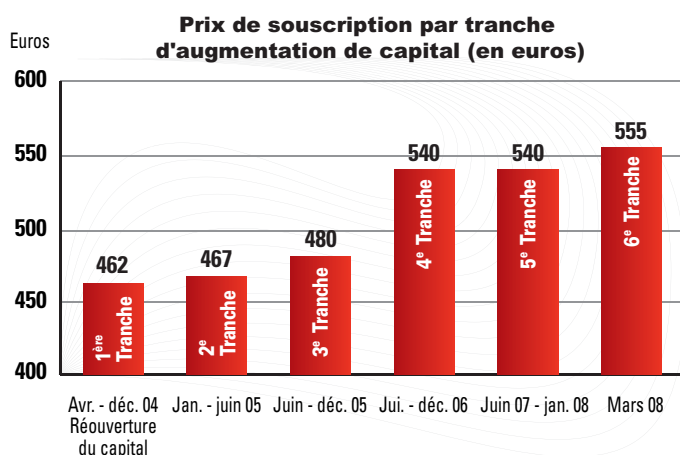
Augmentation du capital social

Au 31 décembre 2007, la cinquième tranche d'augmentation de capital social ouverte le 8 juin 2007, d'un montant nominal de 28 365 000 € et d'un montant de 47 206 800 € prime d'émission incluse, portant sur 93 000 parts, était souscrite à hauteur de 89 397 parts (96,13 %). Ainsi, le nombre total de parts de la SCPI souscrites au 31 décembre 2007 était de 906 067, réparties entre 8 358 associés.

L'augmentation de capital a été clôturée par anticipation, le 31 janvier 2008 et le capital s'établit désormais à 277 449 350 € divisé en 909 670 parts de 305 € nominal.

Une sixième tranche d'augmentation de capital d'un montant nominal de 27 550 650 €, représentant la création de 90 330 parts a été lancée le 19 mars 2008.

Entre le 15 avril 2004, date de la réouverture du capital social et le 31 janvier 2008, date de la clôture de la cinquième tranche d'augmentation de capital, 410 000 parts d'une valeur nominale de 305 € ont été créées et le capital social été augmenté de 125 050 000 €, passant de 152 399 350 € à 277 449 350 €.



Marché secondaire

L'acquisition de parts sur le marché secondaire s'est poursuivie pendant les augmentations de capital.

Au cours de l'exercice 2007, 24 813 parts ont été échangées sur le marché secondaire (soit 2,74 % de la capitalisation au 31.12.2007) pour un montant de 12 257 604 € net vendeur.

Le prix moyen d'acquisition se situe à 539,38 €, soit une progression de 4,47 % par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre, le nombre total de parts en attente de cession était de 915, soit 0,10 % du nombre total de parts, dont 378 parts à un prix supérieur au dernier prix de confrontation du trimestre.

Modalités du marché secondaire

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 16 heures 30, la veille de la confrontation, jour ouvré.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

Ces ordres 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, uniquement le 3^e mardi de chaque mois à 11 heures, depuis le 15 avril 2008, à l'établissement d'un prix d'exécution, par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits.

Si le 3^e mardi est un jour férié ou chômé, la détermination du prix d'exécution intervient le deuxième jour ouvré suivant à 11 heures.

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.

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

Toutefois, lors de la réalisation d'opérations de gré à gré, directement entre les associés, la Société de Gestion prélève des frais de transfert de 200 € HT par dossier, soit 239,20 € TTC.

En ce qui concerne le marché des parts pendant la période d'émission des parts, la Société de Gestion continue d'enregistrer les ordres d'achat et de vente et de procéder

le 3^e mardi de chaque mois à la détermination du prix d'exécution.

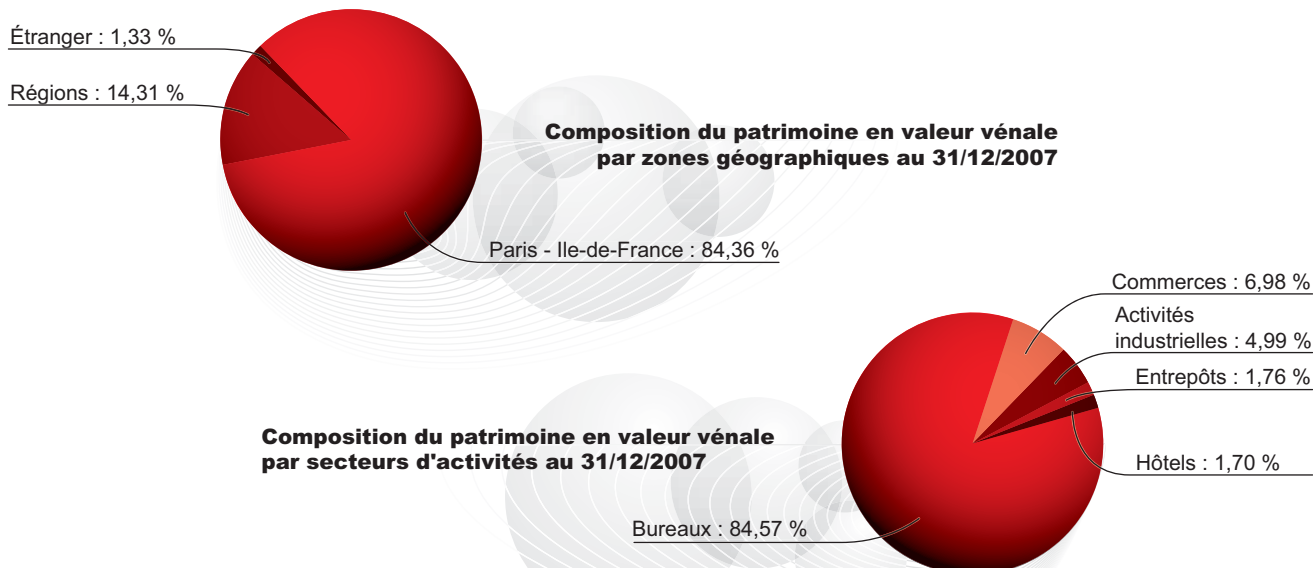
Pendant cette période, la Société de Gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé, à des conditions financières proches, en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

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

Évolution et évaluation du patrimoine immobilier

Composition du patrimoine d'Elysées Pierre

Au 31 décembre 2007, le patrimoine immobilier se compose de 125 immeubles répartis de la façon suivante :



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

	Nombre d'immeubles	Paris / Ile-de-france	Régions	Étranger
31/12/2007	125	84,36%	14,31%	1,33%
31/12/2006	123	83,42%	14,86%	1,72%
31/12/2005	112	81,67%	16,26%	2,08%
31/12/2004	111	77,76%	19,83%	2,41%
31/12/2003	111	74,64%	22,64%	2,72%

État du patrimoine immobilier au 31 décembre 2007

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
PARIS (7 ^e) 16/18, avenue 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) 7, rue Mesnil	Bureaux prof.	112	12/04/78	396 367,44	Radiologie Reverdito
PARIS (7 ^e) 72, rue de Sèvres	Bureaux	165	09/01/79	609 796,07	Association Valentin Haüy
PARIS (20 ^e) 10/16, rue de la Justice	Bureaux	1 029	06/06/79	1 707 428,99	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, avenue de Saint-Ouen	Commerces	745	25/07/79	954 343,91	New Dori - Picard Surgelés
PARIS (14 ^e) 2-17, rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/79	1 649 783,99	ANPE
PARIS (6 ^e) 25, rue du Dragon	Commerces	130	30/04/80	426 857,25	SOLFI
PARIS (18 ^e) 85, rue Caulaincourt	Bureaux prof.	405	26/05/81	1 143 367,63	Société Civile de Moyens Caulaincourt
PARIS (14 ^e) 2, boulevard Jourdan	Bureaux	97	01/07/81	213 428,62	Elior Gestion
PARIS (9 ^e) 6, avenue 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, boulevard Saint-Germain	Bureaux	626	02/06/83	2 683 102,70	Fondation nationale des Sciences Politiques

Technoparc Toulouse (31)

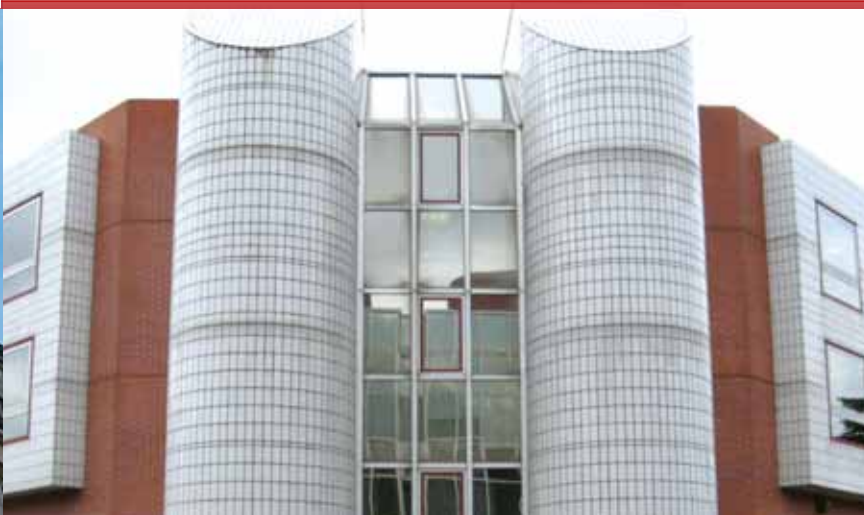


2/4, 4 bis, rue Lord Byron - Paris (8^e)



Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
PARIS (8 ^e) 2/4, 4 bis, rue Lord Byron 13, 15, 17, rue Chateaubriand	Bureaux	541	06/11/85	4 062 036,76	Habitat & Territoire - VMS France
PARIS (5 ^e) 3, boulevard Saint Michel	Commerces	461	21/05/86	1 524 490,17	Célio
PARIS (8 ^e) 18, avenue 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, boulevard Delessert	Bureaux	300	30/12/86	1 372 041,16	Vacant
PARIS (4 ^e) 41, boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/90	579 306,27	BYE
PARIS (10 ^e) 126, rue du Fg St Denis	Bureaux	815	19/06/90	702 332,62	SNCF
PARIS (14 ^e) - Héron Building 66, avenue 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	6 885 115,39	Société Générale
PARIS (7 ^e) 50, rue Fabert	Bureaux	1 555	18/10/02	8 624 000,00	Natexis Immo
MARNE LA VALLEE (77) Rue des Epinettes - Z.I. de Torcy	Activités	3 590	26/11/80	716 510,38	CNAC Georges Pompidou
MARNE LA VALLEE (77) Grande allée du 12 février 34 Z.I. de NOISIEL	Bureaux	483	17/02/87	579 797,49	Gréta
BRIE-COMTE-ROBERT (77) Parc Commercial	Commerces	1 440	30/05/90	945 183,91	Picard Surgelés - Carglass - JDF

60, route de Sartrouville - Le Pecq (78)



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



Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
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	2 066 764,57	Smart Formation
LES MUREAUX (78) Z.A.C. Grand Ouest	Commerces	1 200	28/11/88	426 857,25	Recam, Mureaux Primeurs
GUYANCOURT (78) rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/90	2 792 922,56	Prolexis, Ideal Medical Product, Citroën
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164, av. J. Kessel	Bureaux	1 275	17/06/94	1 219 592,14	Dionex
VELIZY VILLACOUBLAY (78) Bât. Avenir 18, rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/94	6 604 602,67	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 VILLACOUBLAY (78) 2, rue Nieuport 11, rue 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, avenue 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
VOISIN LE BRETONNEUX (78) 160, avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 873	11/12/06	1 800 000,00	Newcom Distribution
ELANCOURT (78) 12, avenue Gay Lussac ZAC Clef de Saint-Pierre	Bureaux	9 838	30/03/07	8 400 427,62	CEBTP SOLEN
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/07	12 477 000,00	Crèche Attitude, Service Innovation Group France, Medibridge, SRC, Distrilogie
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 10/16, avenue des 3 Peuples	Bureaux	1 555	30/05/07*	1 780 000,00	Clip Display
VERRIERES LE BUISSON (91) 6, rue des Petits Ruisseaux	Activités	1 238	26/02/82	701 265,48	Sous promesse de vente
VIGNEUX SUR 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

* VEFA achevée le 05/10/2007

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Epicure Parc des Algorithmes	Bureaux	1 944	11/12/06	1 900 000,00	Sinapse Graphic, AT20
COURBEVOIE (92) 2-4/6 - 9/23, rue Paul Bert 112, boulevard Verdun	Activités	9 263	26/12/76	6 474 100,93	Electro Rationnel, D Trois, Viastael, Sauvdata, 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	6 196 784,93	Travaux en cours
BOULOGNE (92) 86-88, Bd Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/87	320 142,94	Fremaux Delorme
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156-158, rue Gallieni	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, Atol, Altair Consulting
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur 4, rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/89	3 777 709,77	Sogitec
LEVALLOIS PERRET (92) 18, rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/90	2 250 865,88	Travaux en cours
RUEIL MALMAISON (92) 57/59, rue de Chatou Immeuble Ampère	Bureaux	1 976	17/04/90	4 116 123,47	Franfinance, CPDC, Urbaine de pétrole
COLOMBES (92) 14/30, route de Mantes Le Charlebourg	Bureaux	1 441	20/12/90	1 820 139,19	OTV
ISSY LES MOULINEAUX (92) 39 & 33, rue du Gouverneur Eboué Le Diderot	Bureaux	614	23/12/91	1 646 449,39	MEDICA
BOULOGNE (92) 19, rue de Sèvres	Bureaux	1 562	20/01/93	3 962 912,21	Sogeres, Webasto, Papier Mettler, Viris Expert
LA DEFENSE (92) Tour Areva 39 ^e étage - Aile Sud - Aile Nord	Bureaux	2 128	30/11/94	7 576 716,16	Areva
NEUILLY SUR SEINE (92) 191/195, av. Charles de Gaulle	Bureaux	1 100	14/01/02	3 879 827,49	Deloitte
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/04	11 290 407,25	SOGETI

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
LA DEFENSE (92) Tour Franklin Terrasse Boieldieu	Bureaux	2 060	15/02/05	9 182 000,00	GIE GERS, Vie Plus
NANTERRE (92) 183, av. Georges Clemenceau	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, Associés en édition, RVB Éditions, ESIS ESIC Point COM, Fimespace Cesalnor
ROSNY-SOUS-BOIS (93) ZA La Garenne	Entrepôts	6 332	15/11/91	1 645 270,20	IME, Roche
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, avenue 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, Cetelem, Arpinfo
NEUILLY PLAISANCE (93) 2, 4, 6, 8, rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/07	11 267 239,00	Divers Locataires
VINCENNES (94) 126/146, rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/80	747 000,18	Parfumerie Marionnaud
ARCUEIL (94) 47, avenue 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 BICÊTRE (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 BICÊTRE (94) 91/97, avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 757	08/07/87	6 629 630,36	SCM Radiologies, Coiffure Discount Ferme du Sud
VINCENNES (94) 8, rue des Minimes 39-43, rue Anatole France	Bureaux	5 815	09/12/04	15 776 918,02	CNC, SFERE, SAS Institute, Prospica, Sadeugh, RHI France, Alphanim
CRETEIL (94) 11/13, rue Olof Palme	Bureaux	3 636	11/12/06	5 700 000,00	DEP Val-de-Marne, CCIP, France Habitation, Prévoir Vie
RUNGIS (94) 13/15, rue du Pont des Halles	Bureaux	11 738	01/12/06 27/08/07	15 282 316,25	Uniq, divers locataires
GONESSE (95) 94, rue de la Belle Etoile ZAC PARIS NORD II	Entrepôts	3 108	03/07/87	2 052 484,33	Schenker
PARIS NORD II (95) 20-23, allée des Erables Les Erables	Bureaux	2 555	28/07/89	2 286 735,26	Sin & Stes
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

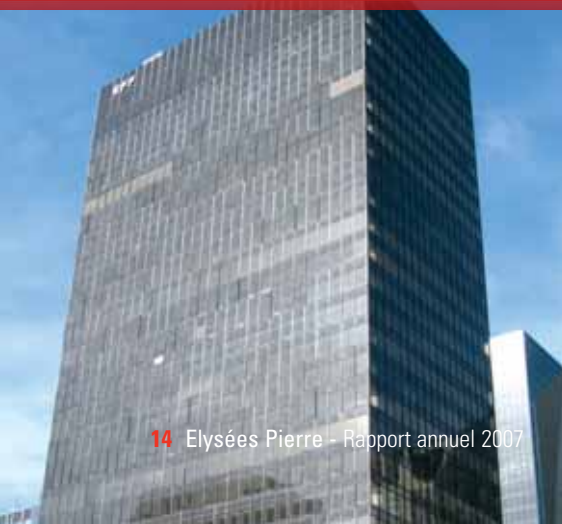
Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
ARGENTEUIL (95) 145, rue Michel Carré Bâtiment EURIPIDE	Bureaux	3 495	11/12/06	4 900 000,00	General Motors France
SAINT VULBAS (01) Allée des Cèdres Parc Industriel Plaine l'Ain	Bureaux Activités	8 617	28/02/07*	5 706 904,69	Orapi
CAGNES-SUR-MER (06) Av. du Gal Leclerc - Le Valincio	Commerces	1 333	25/05/79	1 189 102,33	Casino
CARROS LE NEUF (06) rue de l'Eusièrre rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/80	457 347,05	ED
NICE (06) 33, boulevard Dubouchage	Commerces	137	27/07/83	259 163,33	Sous promesse de vente
NICE (06) 37/39 & 41, bd Dubouchage, Le Consul	Commerces	243	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	1 322 300,26	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) Hôtel 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, Médiapost
TOULOUSE (31) 57, rue Bayard	Bureaux	1 117	26/07/83	1 029 030,87	M G P T T
TOULOUSE - Labège (31) Technoparc B2 VOIE 5 5, rue du Complexe	Bureaux	990	29/12/88	1 115 979,57	Metrolog
TOULOUSE (31) rue M.Huret et 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	1 853 904,13	Coface, Ecole Bouniol, I Concept, Unofi
BORDEAUX PESSAC (33) 142, avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/99	5 868 900,86	Axa

* VEFA livrée le 02/08/2007

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
MEYLAN (38) 14, chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 773	30/05/80	952 638,74	Schneider
GRENOBLE - L'Alliance (38) 84, rue des Alliès	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	EDF
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
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA Les Portes de Micy	Bureaux	843	28/03/91	686 020,58	Computacenter, Pierre Lang France Imerys Kiln Furniture France
ORLEANS (45) - La Source Angle R. Coulomb / rue Carbone	Bureaux	911	28/04/93	762 245,09	Les Pages Jaunes, GIP FCIP
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	BSI
LILLE - LT6 (59) 45, boulevard Jean Jaurès	Bureaux	2 187	17/01/89	2 081 976,29	Technopole Lille Métropole
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	3 166 295,00	Couvert du Mouroux, CRAV, Interleasing, Inter Mutuelles Habitat, Caisse d'Épargne
BRON (69) 132, av. Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/83	450 454,73	Mairie de Bron

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

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



Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
ECULLY (69) Angle 20, Chemin de Randin et Chemin de Vernique	Bureaux	467	19/02/86	655 927,34	Sopra
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	732 622,56	All Trades
ST GENIS LAVAL (69) rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/88	731 755,28	Star's Services
LYON - Le Britannia (69) 20, bd Deruelle	Bureaux	1 330	21/04/89	767 245,00	Conseil des Prudhommes, DDE
LYON - Gerland (69) 213, rue du Château de Gerland Av. 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	1 046 130,92	Tyco FCF, Visiom, Lyon Vannes
CHALON SUR SAONE (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 Fauchoux
ROUEN - Le Challenger (76) 3, rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/89	3 104 086,55	Divers locataires
ROUEN (76) rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/90	1 341 551,35	Dalkia
BEAUMONT DE LOMAGNE (82) Boulevard de Verdun	Commerces	1 200	18/05/81	396 367,44	Casino
LONDRES (GRANDE BRETAGNE) Angle de Wimpole Street et de Wigmore Street	Bureaux	608	14/02/90	5 225 952,31	Dervent Valley holding PLC

60, route de Sartrouville - Le Pecq (78)

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



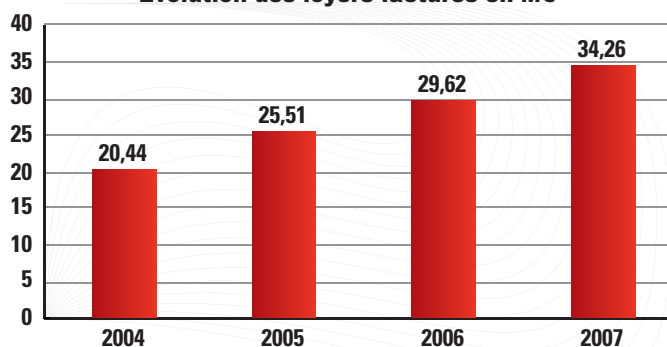
Situation locative

Exercice clos le 31 décembre 2007

Evolution des loyers

Les loyers, hors charges, s'élèvent à 34,26 millions d'euros en 2007 contre 29,62 millions d'euros en 2006. Cette hausse provient des loyers facturés sur les nouveaux investissements de l'exercice, des indexations et révisions de loyers.

Évolution des loyers facturés en M€



Avenue de Longueil - Maison-Laffitte (78)



Mouvements locatifs

Le stock des surfaces vacantes au 1^{er} janvier 2007 était de 15 557 m² soit 6,69 % du nombre total de m².

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2007 :

- 22 339 m² se sont libérés, dont 41 % des surfaces sont en cours de travaux lourds de restructuration.
- 12 324 m² ont été reloués, dont 5 702 m² sur les vacances antérieures.

Les principaux mouvements des locataires intervenus au cours de l'année 2007 sont les suivants :

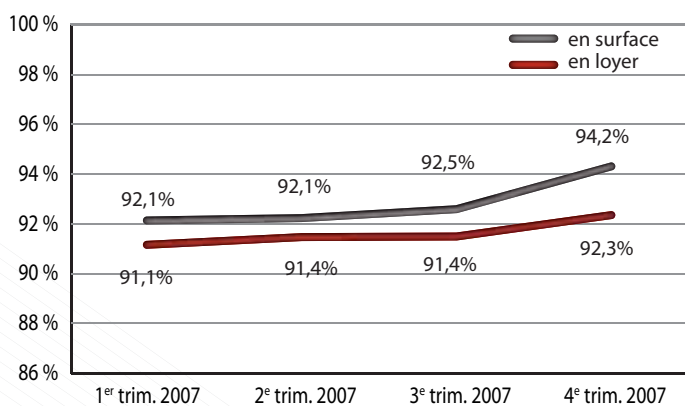
Locaux libérés	Surface libérée en m ²	reloué	Surface relouée en m ²
Paris			
Paris rue du Dragon	130	x	130
Paris Montparnasse	1 755	x	1755
Paris Lord Byron	470	x	470
Paris rue de Sèvres	165	x	165
Paris rue du Faubourg St Denis	337	x	337
Paris rue de la Justice	288		
Paris rue Euler	218	vendu en octobre 2007	
Paris boulevard Delessert	300		
Ile-de-France			
Montigny Le Bretonneux	223		
Velizy	342		
Saint Aubin	846	x	180
Courbevoie	1 602		
Levallois Jean Zay*	2 484		
Levallois Trézel*	1 204		
Issy-les-Moulineaux*	2 274		
Issy-les-Moulineaux	614		614
Boulogne rue de Sèvres	141		141
Rosny-sous-Bois	154		154
Villepinte	440		
Rungis*	3 101		
Régions			
Toulouse Labège	790	x	790
Toulouse Futuropolis	135	x	135
Eybens	1 606	x	798
La Chapelle St Mesmin	438	x	438
Nancy	356	x	178
Nancy	414		
Lille tertiaire	151		
Schiltigheim	682		336
Bron	212		
Bron Activillage	190		
Rouen Challenger	277		

* des travaux lourds de restructuration ont été entrepris sur ces immeubles au cours de l'année 2007.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation au 31 décembre 2007 s'élève à 92,27 % en loyer et 94,23 % en surface.

Taux d'occupation en 2007 par trimestre



Principales renégociations Renouvellement des baux

À Vélizy-Villacoublay et à Neuilly-sur-Seine, de nouveaux baux ont été renégociés avec les locataires en place, avec une augmentation significative de loyer.

Encaissement des loyers

Les loyers et charges facturés ont été encaissés à hauteur de 95,88 % fin 2007.

Le solde non encaissé correspond principalement à des décalages administratifs.

Le montant total des pertes de loyers et charges refacturées constaté sur l'exercice 2007 est de 104 302,19 €, ce qui représente 0,25 % du total des produits au 31/12/2007.

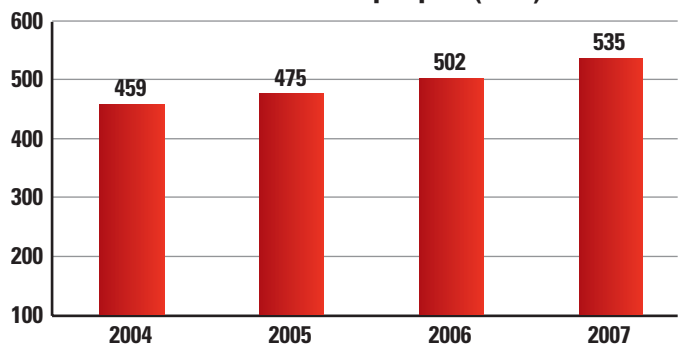
Expertise des immeubles

La société Atisreal Expertise a succédé en 2007 au cabinet Gestimo pour l'expertise d'une partie du patrimoine d'Elysées Pierre.

Les expertises 2007 ont donc été effectuées par Foncier Expertises et Atisreal Expertise.

L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, au 31/12/2007 s'élève à 476,8 Millions d'euros^(*), ce qui se traduit par une évolution de la valeur de réalisation par part de 535 € en 2007 contre 502 € en 2006.

Valeur de réalisation par part (ANR) en €



Les augmentations de valeurs les plus sensibles concernent les immeubles de Paris Tour Maine Montparnasse, Montigny-le-Bretonneux – Le Campus, Vincennes – 8 rue des Minimes, Levallois Perret – 6/8, place Jean Zay, Paris La Défense - Tour Areva, Neuilly-sur-Seine – 191/195, avenue du Général-de-Gaulle, et Paris – 50, rue Fabert.

Parmi les immeubles dont la valeur a été revue à la baisse, figurent notamment ceux de Rueil Malmaison – immeuble Ampère, et Grenoble – 84, rue des Alliés Parc d'Activités L'Alliance.

(*) Cette valeur au 31/12/2007 est calculée sur la base des expertises à laquelle s'ajoute le prix d'acquisition, hors droits et hors frais, de l'immeuble acheté en novembre 2007, situé à Vélizy-Villacoublay.

Évolution du patrimoine

Investissements 2007

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Ile-de-France			
NEUILLY-PLAISANCE (93) 2, 4, 6, 8, rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	4/01/07
ELANCOURT (78) 12, avenue Gay Lussac ZAC Clef de Saint Pierre	Activités, Entrepôts, Bureaux	9 838	30/03/07
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 10/16, avenue des 3 Peuples	Bureaux	1 555	30/05/07
RUNGIS 13/15, rue du Pont des Halles	Bureaux	3 912	27/08/07
VELIZY-VILLACOUBLAY 32/36, avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/07
Régions			
SAINT VULBAS (01) Allée des Cèdres Parc Industriel Plaine l'Ain	Activités, Entrepôts, Bureaux	8 617	28/02/07 VEFA

Arbitrage

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris			
Rue Euler	Bureaux	218	22/10/07
Régions			
BLOIS rue Honoré de Balzac	Bureaux	270	8/01/07
NANTES Château Bougon	Entrepôts	1 965	13/03/07
LYON Britannia	Bureaux	501	29/03/07

Travaux de grosses réparations

Les principales dépenses de grosses réparations facturées en 2007 ont concerné les immeubles suivants :

Locaux	Nature travaux	Montants
Paris		
Place de Catalogne 18, rue de Messine	Désamiantage Rénovation des locaux	35 501 € 262 723 €
Ile-de-France		
COURBEVOIE	Étanchéité toiture	51 081 €
LE KREMLIN	Remise en état	357 696 €
NOISIEL	Étanchéité toiture	35 612 €
VILLEPINTE	Remise en état	24 750 €
VINCENNES MINIMES	Remise en état	75 600 €
VÉLIZY EUROPE	Séparateur hydrocarbure	66 097 €
NEUILLY-PLAISANCE	Étanchéité	17 619 €
Régions		
BORDEAUX Chartres	Toiture	88 978 €
TOULOUSE Labège	Remise en état	270 132 €
LILLE	Travaux de copropriété et remise en état intérieure	162 264 €
ORLEANS	Remise en état	30 946 €
SCHILTIGHEIM	Remise en état	57 000 €

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2007

État du patrimoine	20
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	21
Compte de résultat	22
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	23
Bilan	24
Annexe	26
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	33
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	36
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	37
Organisation et contrôle	38
Rapport du Conseil de Surveillance	39
Résolutions	40

État du patrimoine

(en euros)

	31/12/2007		31/12/2006	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
• Terrains et constructions locatives	385 690 598,44	476 826 666,00	340 891 893,76	401 634 000,00
• Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
• Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 8 876 868,63		- 8 214 761,45	
• Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	376 813 729,81	476 826 666,00	332 677 132,31	401 634 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
• Associés capital souscrit non appelé				
• Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
• Immobilisations corporelles d'exploitation				
• Immobilisations financières	266 936,14	266 936,14	210 122,73	210 122,73
CRÉANCES				
• Locataires et comptes rattachés	1 367 340,43	1 367 340,43	993 148,24	993 148,24
• Autres créances	6 820 300,53	6 820 300,53	2 047 164,15	2 047 164,15
• Provisions pour dépréciation des créances	- 604 296,84	- 604 296,84	- 632 515,33	- 632 515,33
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
• Valeurs mobilières de placement	8 981 000,00	8 981 000,00	1 274 000,00	1 274 000,00
• Fonds de roulement				
• Autres disponibilités	11 913 223,11	11 913 223,11	7 809 968,49	7 809 968,49
DETTES				
• Dettes financières	- 6 254 772,00	- 6 254 772,00	- 19 763 911,78	- 19 763 911,78
• Dettes d'exploitation				
• Dettes diverses	- 14 146 763,65	- 14 146 763,65	- 11 409 641,73	- 11 409 641,73
TOTAL II	8 342 967,72	8 342 967,72	- 19 471 665,23	- 19 471 665,23
Comptes de régularisation actif et passif				
• Charges constatées d'avance	823,70	823,70	393,07	393,07
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
• Produits constatés d'avance	- 19 621,12	- 19 621,12	- 248,69	- 248,69
TOTAL III	- 18 797,42	- 18 797,42	144,38	144,38
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	385 137 900,11		313 205 611,46	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		485 150 836,30		382 162 479,15
Nombre de parts**	906 067	906 067	761 179	761 179
Valeur unitaire par part	425,07	535,45	411,47	502,07

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

** nombre total de parts (dont 70 184 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 01/01/2007	Affectation résultat N - 1 31/12/2006	Autres mouvements	Situation au 31/12/2007
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	232 159 595,00	0,00	44 190 840,00	276 350 435,00
Capital souscrit	220 719 350,00		28 365 000,00	249 084 350,00
Capital en cours de souscription	11 440 245,00		15 825 840,00	27 266 085,00
Primes d'émission	53 061 546,62	0,00	26 588 820,20	79 650 366,82
Primes d'émission	39 836 126,64		18 841 800,00	58 677 926,64
Régularisation (AGM 31/01/2000 - 1 ^{ère} résolution)	18 141 433,05		0,00	18 141 433,05
Primes d'émission en cours de souscription	7 599 323,40		10 512 508,80	18 111 832,20
Prélèvement sur prime d'émission	- 12 515 336,47		- 2 765 488,60	- 15 280 825,07
Primes de fusion	25 535 603,83		0,00	25 535 603,83
Ecarts d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00		0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00		0,00	0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	1 535 576,98		1 662 347,45	3 197 924,43
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	912 870,13	418,90	0,00	913 289,03
Distribution de report à nouveau			- 509 888,63	-509 888,63
Résultat de l'exercice	418,90	- 418,90	169,63	169,63
Résultat de l'exercice	22 434 188,90		0,00	25 097 448,25
Acomptes sur distribution	- 22 433 770,00		0,00	- 25 097 278,62
TOTAL GENERAL	313 205 611,46	0,00	71 932 288,65	385 137 900,11

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

Compte de Résultat

(en euros)

	31/12/2007	31/12/2006
Charges (hors taxes)		
Charges immobilières	12 265 077,08	10 848 214,04
• Charges ayant leur contrepartie en produits	8 624 062,56	7 164 064,25
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	436 187,06	801 234,03
• Grosses réparations	1 655 400,32	1 879 842,09
• Autres charges immobilières	1 549 427,14	1 003 073,67
Charges d'exploitation de la société	7 407 290,86	6 237 660,27
• Diverses charges d'exploitation	4 681 460,11	3 843 678,77
• Dotation aux amortissements d'exploitation	35 006,56	35 006,56
• Dotation aux provisions d'exploitation	2 542 205,87	2 336 892,85
- Provisions pour créances douteuses	226 205,87	476 892,85
- Provisions pour grosses réparations	2 316 000,00	1 860 000,00
• Autres charges	148 618,32	22 082,09
Charges financières	433 547,96	45 571,06
• Charges financières diverses	433 547,96	45 571,06
• Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
• Charges Exceptionnelles	0,00	0,00
• Dotation aux amortissements et aux provisions charges exceptionnelles	0,00	0,00
Total charges	20 105 915,90	17 131 445,37
Solde créditeur = bénéfice	25 097 448,25	22 436 188,90
TOTAL GÉNÉRAL	45 203 364,15	39 567 634,27
Produits (hors taxes)		
Produits de l'activité immobilière	42 879 597,39	36 788 537,75
• Produits de l'activité immobilière	42 879 597,39	36 788 537,75
- Loyers	34 255 534,83	29 624 473,50
- Charges facturées	8 624 062,56	7 164 064,25
• Produits Annexes	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	1 929 747,94	2 194 139,41
• Reprises d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
• Reprises de provisions d'exploitation	1 805 622,85	1 876 560,25
- Provisions pour créances douteuses	151 730,03	14 071,77
- Provisions pour grosses réparations	1 653 892,82	1 862 488,48
• Transfert de charges d'exploitation	1 507,50	17 353,61
• Autres produits	122 617,59	300 225,55
Produits financiers	394 018,82	584 957,11
• Produits financiers	394 018,82	584 957,11
• Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00
• Produits exceptionnels	0,00	0,00
• Reprises d'amortissement et provisions exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	45 203 364,15	39 567 634,27
Solde débiteur = perte		
TOTAL GÉNÉRAL	45 203 364,15	39 567 634,27

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	31/12/2007		31/12/2006	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	330 089 732,42	394 645 000,00	288 760 941,30	329 136 000,00
Bureaux professionnels	1 539 735,07	2 665 000,00	2 390 759,29	3 720 000,00
Locaux d'activité	15 021 186,09	23 775 000,00	15 021 186,09	22 340 000,00
Commerces	20 228 487,90	33 260 000,00	20 226 950,35	29 883 000,00
Entrepôts	6 254 509,81	8 400 000,00	7 642 014,27	8 854 000,00
Hôtels	6 850 042,46	8 131 666,00	6 850 042,46	7 701 000,00
TOTAL	379 983 693,75	470 876 666,00	340 891 893,76	401 634 000,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	5 706 904,69	5 950 000,00*		
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	5 706 904,69	5 950 000,00		
TOTAL GENERAL	385 690 598,44	476 826 666,00	340 891 893,76	401 634 000,00

* Immeuble en VEFA achevé - en attente de la levée de réserve au 31/12/2007.

Pour mémoire

Bilan au 31 décembre 2007

Établi selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général

Actif

	Situation au 31/12/2007			31/12/2006
	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	14 781 015,29	14 781 015,29	0,00	738 836,23
• Frais d'établissement	14 781 015,29	14 781 015,29	0,00	0,00
• Frais de fusion	0,00		0,00	738 836,23
Immobilisations locatives et autres immo.	385 968 684,76	278 086,32	385 690 598,44	340 891 893,76
• Terrains et constructions locatives	370 021 663,73	278 086,32	369 743 577,41	336 915 687,75
• Immobilisations en cours	5 706 904,69		5 706 904,69	0,00
• Travaux	8 511 348,13		8 511 348,13	2 247 437,80
• Autres immobilisations corporelles	1 728 768,21		1 728 768,21	1 728 768,21
Immobilisations financières	266 936,14		266 936,14	210 122,73
TOTAL I	401 016 636,19	15 059 101,61	385 957 534,58	341 840 852,72
Actif circulant				
Créances	8 187 640,96	604 296,84	7 583 344,12	2 407 797,06
• Locataires et comptes rattachés	1 367 340,43	604 296,84	763 043,59	360 632,91
• Créances fiscales et sociales	1 000 509,10		1 000 509,10	558 058,85
• Associés impôts retenus sur cessions	171 432,07		171 432,07	46 189,89
• Créances à recevoir augmentation capital	3 201 660,00		3 201 660,00	0,00
• Autres créances	2 446 699,36		2 446 699,36	1 442 915,41
Valeurs mobilières de placement	8 981 000,00		8 981 000,00	1 274 000,00
Disponibilités	11 913 223,11		11 913 223,11	7 809 968,49
• Fonds de remboursement	0,00		0,00	
• Autres disponibilités	11 913 223,11		11 913 223,11	7 809 968,49
TOTAL II	29 081 864,07	604 296,84	28 477 567,23	11 491 765,55
Comptes de régularisation				
• Charges constatées d'avance	823,70		823,70	393,07
• 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	823,70	0,00	823,70	393,07
TOTAL GÉNÉRAL I + II+ III	430 099 323,96	15 663 398,45	414 435 925,51	353 333 011,34

Passif

	31/12/2007	31/12/2006
	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	11 440 245,00
• Augmentation Capital au 31 mars 2007	16 924 755,00	0,00
• Augmentation Capital au 30 juin 2007	5 859 965,00	0,00
• Augmentation Capital au 30 septembre 2007	10 425 205,00	0,00
• Augmentation Capital au 31 décembre 2007	10 980 915,00	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	79 650 366,82	53 061 546,62
- Prime d'émission	94 931 191,89	65 576 883,09
- (-) Prélèvement sur prime d'émission	-15 280 825,07	-12 515 336,47
• Prime de fusion	25 535 603,83	26 274 440,06
• Ecart d'évaluation	0,00	0,00
- Ecart de réévaluation	0,00	0,00
- Ecart 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	3 197 924,43	1 535 576,98
• Report à nouveau	913 289,03	912 870,13
- Distribution Report à nouveau	-509 888,63	0,00
• Résultat de l'exercice :		
- Résultat au 31.12. 2007	25 097 448,25	22 434 188,90
- (-) Acomptes sur distribution	-25 097 278,62	-22 433 770,00
TOTAL I	385 137 900,11	313 944 447,69
Provisions pour risques et charges		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices :	8 876 868,63	8 214 761,45
- Provisions pour grosses réparations	8 876 868,63	8 214 761,45
• Autres provisions pour risques et charges	0,00	0,00
TOTAL II	8 876 868,63	8 214 761,45
Dettes		
20 401 535,65	20 401 535,65	31 173 553,51
• Dettes financières	6 254 772,00	19 763 911,78
- Dépôts de garantie	6 254 772,00	5 763 911,78
- Emprunts	0,00	14 000 000,00
• Dettes d'exploitation :	0,00	0,00
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	14 146 763,65	11 409 641,73
- Dettes fiscales et sociales	759 785,43	513 718,39
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,00
- Dettes associés	6 920 773,01	5 733 936,87
- Autres dettes diverses	6 466 205,21	5 161 986,47
Comptes de régularisation	19 621,12	248,69
• Produits constatés d'avance	19 621,12	248,69
TOTAL III	20 421 156,77	31 173 802,20
TOTAL GÉNÉRAL I + II+ III	414 435 925,51	353 333 011,34

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007

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 comptabilisé :

- 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 2007. 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 2007.

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.

Faits marquants de l'exercice 2007

La quatrième tranche d'augmentation de capital, ouverte le 3 juillet 2006 et dont la clôture était prévue le 30 juin 2007, a été clôturée par anticipation le 30 mars 2007, le montant de 47 206 800 € (nominal et prime d'émission) ayant été intégralement souscrit à cette date.

Une cinquième tranche d'augmentation de capital a été lancée le 8 juin 2007, d'un montant nominal de 28 365 000 € soit 47 206 800 € prime d'émission incluse, représentant la création de 93 000 parts.

Cette augmentation de capital dont la clôture était prévue le 30 juin 2008 a été clôturée par anticipation le 31 janvier 2008, à l'issue de la souscription de la totalité des 93 000 parts.

Grâce aux fonds collectés au cours du premier trimestre 2007 dans le cadre de la quatrième tranche d'augmentation de capital et à ceux collectés à partir du 8 juin 2007 dans le cadre de la cinquième tranche d'augmentation de capital, la SCPI ELYSEES PIERRE a investi pour 44,2 millions d'euros (frais d'acquisition inclus) sur la base d'un rendement moyen de 7,53 % dans des immeubles à usage de bureaux, d'activités et à usage industriel. Ce taux ne tient pas compte de l'acquisition de l'immeuble de RUNGIS qui fait l'objet de travaux conséquents.

L'ensemble de la collecte a concerné 545 clients. L'augmentation de capital a été souscrite par les anciens associés à hauteur de 36 % et par de nouveaux souscripteurs à hauteur de 64 %.

Annexe spécifique aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007

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 2007 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 2007 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 Atis Real Expertise nommé lors de l'AG du 13 juin 2007.

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

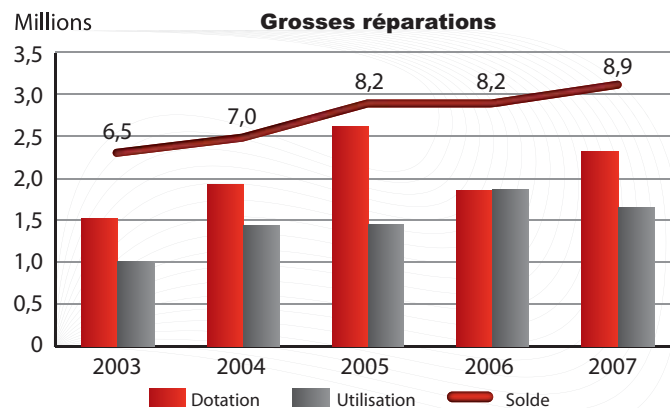


Photo : B. Chazarenc

B/ Provision pour grosses réparations

Au cours de l'exercice 2007, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 2 316 000 € contre 1 860 000 € en 2006. Au cours de l'exercice, cette provision a été utilisée pour 1 653 892,82 €. À la clôture de l'exercice, elle s'élève à 8 876 868,63 € ce qui représente 1,86 % de la valeur comptable du patrimoine immobilier contre 2,05 % à la clôture de l'exercice précédent.

Le détail de l'évolution de la provision pour grosses réparations sur les 5 derniers exercices est le suivant :



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).

Les capitaux propres comptables s'établissent à 385 137 900,11 € au 31 décembre 2007 contre 313 205 611,46 € au 31 décembre 2006.

La valeur de réalisation s'établit à 485 150 836,30 € au 31 décembre 2007 contre 382 162 479,15 € au 31 décembre 2006.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 385 690 598,44 € au 31.12.2007 contre 340 891 893,76 € au 31.12.2006. Cette augmentation de 44,799 M€ – soit 13,14 % – résulte des mouvements suivants :

	31/12/2007
• les acquisitions de l'exercice	41,495 M€
• les travaux d'investissement	6,261 M€
• les cessions de l'exercice	- 2,922 M€
• la dotation aux amortissements (bail à construction)	- 0,035 M€
	44,799 M€

La provision pour grosses réparations est de 8 876 868,63 € au 31 décembre 2007, en augmentation de 662 107,18 € par rapport au 31 décembre 2006.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 476 826 666 € contre 401 634 000 € au 31.12.2006 ce qui représente une progression de 18,72 %.

1.2. Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation est de 8 342 967,72 € au 31 décembre 2007, comparé à un total de (- 19 471 665,23 €) au 31 décembre 2006.

1.2.1 Les autres actifs immobilisés (hors placements immobiliers)

Les autres actifs immobilisés concernent exclusivement les immobilisations financières pour un montant de 266 936,14 € contre 210 122,73 € au 31 décembre 2006 – représentant les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

1.2.2. Les créances

Le poste "locataires et comptes rattachés" représente les loyers et charges facturés et non encore encaissés pour un montant brut de 1 367 340,43 € contre 993 148,24 € au 31.12.2006. Cette augmentation est consécutive à l'augmentation du montant total des loyers facturés et à des facturations tardives en fin d'exercice 2007, suite à des renouvellements de baux. Ces factures ont été réglées en début d'exercice 2008.

Le montant des provisions pour créances douteuses est de 604 296,84 € contre 632 515,33 € au 31.12.2006. Les litiges portent, principalement, sur trois locataires :

- Un locataire ayant occupé l'immeuble du Kremlin-Bicêtre (94) qui a contesté la facture de remise en état des locaux au moment de son départ et pour lequel une provision a été constatée pour 290 K€ HT,
- Le locataire de l'immeuble situé à la Varenne-Saint-Hilaire, qui a déposé son bilan : une créance de 81 k€ HT reste due à la SCPI ELYSEES PIERRE.
- Un locataire en place dans l'immeuble de Vélizy, qui a bloqué un trimestre de loyer sur exercice antérieur d'un montant de 108 k€ HT, en raison d'un litige sur la climatisation des locaux.

Le montant total des pertes de loyers et charges refacturées constaté sur l'exercice 2007 est de 104 771 €, ce qui représente 0,25 % du total de ces produits au 31 décembre 2007.

Les autres créances s'élèvent à 6 820 300,53 € et concernent :

	31/12/2007
• les créances fiscales (TVA à récupérer)	1 000 509,10 €
• les indemnités à recevoir des assureurs	2 277,22 €
• les charges à facturer aux locataires	2 179 011,15 €
• les débiteurs divers	265 410,99 €
• les prélèvements d'impôts sur plus-values de cession*	171 432,07 €
• la collecte sur augmentation de capital	3 201 660,00 €
TOTAL	6 820 300,53 €

* Ce prélèvement d'impôt sur les plus-values de cession - issu de la réforme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2004 – sera régularisé ultérieurement.

1.2.3 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Elles sont constituées de certificats de dépôt négociables de courte durée pour 8 981 000,00 € au 31.12.2007 contre 1 274 000,00 € au 31.12.2006, et de la trésorerie disponible pour 11 913 223,11 € contre 7 809 968,49 € l'exercice précédent.

1.2.4 Les dettes

Les dettes financières, d'un montant de 6 254 772,00 € au 31 décembre 2007 sont en nette baisse par rapport au 31 décembre 2006. Elles ne représentent que les dépôts de garantie des locataires qui étaient de 5 763 911,78 € au 31.12.2006. L'emprunt à court terme de 14 000 000 € contracté auprès d'HSBC France fin 2006 a été remboursé au cours du premier semestre 2007.

Les dettes diverses s'élèvent à 14 146 763,65 € au 31.12.2007 contre 11 409 641,73 € au 31.12.2006 et se décomposent comme suit :

	31/12/2007
Solde distribué en janvier 2008 sur le résultat de l'exercice 2007 (8,25 € x 835 883 parts)	6 896 034,75 €
Dettes fiscales (TVA)	759 785,43 €
Dettes envers les associés	24 738,26 €
Autres dettes diverses	6 466 205,21 €
- charges à payer	2 588 490,63 €
<i>Solde des honoraires de la Société de Gestion</i>	<i>597 886,71 €</i>
<i>Solde des honoraires des Commissaires aux Comptes</i>	<i>35 001,64 €</i>
<i>Jetons de présence</i>	<i>14 400,00 €</i>
<i>Factures fournisseurs à recevoir</i>	<i>1 941 202,28 €</i>
- crédeurs divers	956 789,61 €
<i>Dégrèvements d'impôts et redditions de charges</i>	<i>251 517,67 €</i>
<i>Commissions de souscription sur le marché primaire du 4^e trimestre 2007</i>	<i>697 420,80 €</i>
<i>Chèques non encaissés</i>	<i>7 851,14 €</i>
- indemnités d'assurances	8 205,80 €
- avances reçues des locataires (1^{er} trimestre 2008)	2 912 719,17 €
TOTAL	14 146 763,65 €

1.3 Comptes de régularisation actif et passif

Les charges constatées d'avance – pour 823,70 € – représentent des appels de charges de mandataires, réglés en 2007 et concernant l'exercice 2008.

Les produits constatés d'avance – soit 19 621,12 € – représentent les intérêts perçus d'avance sur les certificats de dépôt négociables à échoir en 2008.



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

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 71 932 288,65 € passant de 313 205 611,46 € au 31 décembre 2006 à 385 137 900,11 € au 31.12.2007. Cette variation est due :

- à l'augmentation de capital : 44 190 840,00 € au titre du capital et 26 588 820,20 € au titre de la prime d'émission, déduction faite des régularisations sur acquisitions 2006 et des frais d'acquisition des 6 immeubles acquis en 2007 pour 2 765 488,60 €, imputés sur les capitaux propres,
- aux cessions d'immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus value nette de 1 662 347,45 €,
- au résultat non distribué de l'exercice 2007 pour 169,63 €,
- à la distribution d'une partie du report à nouveau à hauteur de 509 888,63 €.

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 2007 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2007, la valeur comptable par part s'élève à 425,07 € pour 906 067 parts contre 411,47 € pour 761 179 parts au 31 décembre 2006.

3. Renseignements concernant les Eléments Hors bilan

3.1. Engagements reçus

Les engagements reçus au 31 décembre 2007 sont des cautions reçues en garantie des loyers. Elles s'élèvent à 2 621 075 € à la clôture de l'exercice.

3.2. Engagements donnés

Une promesse d'achat portant sur un immeuble situé à REZE (44400) a été signée fin octobre 2007. Le prix d'acquisition hors droits stipulé dans l'acte est de 2 720 000 €. Cette acquisition a eu lieu le 17 janvier 2008 au prix convenu.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 45 203 364,15 €, et les charges ressortent à 20 105 915,90 €.

Le résultat s'établit ainsi à 25 097 448,25 € contre 22 434 188,90 € au 31/12/2006.

Analyse des charges

Les charges immobilières s'élèvent à 12 265 077,08 € pour l'exercice 2007 et sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Charges immobilières	31/12/2007
- Charges refacturables	8 624 062,56 €
- Charges non récupérables	2 091 587,38 €
Entretien du patrimoine locatif	436 187,06 €
Grosses réparations	1 655 400,32 €
- Autres charges immobilières	1 549 427,14 €
Charges de copropriété	613 434,73 €
Impôts locaux	829 660,41 €
Assurances	106 332,00 €
TOTAL	12 265 077,08 €

Les charges d'exploitation de la société s'élèvent à 7 407 290,86 € et comprennent :

- Les diverses charges d'exploitation pour un total de 4 681 460,11 €

Rémunération de la société de gestion	3 677 994,29 €
Honoraires de commercialisation	453 717,25 €
Honoraires d'expertise des immeubles	174 268,00 €
Honoraires des commissaires aux comptes	60 043,39 €
Honoraires de conseils et d'avocats	148 222,52 €
Frais de publicité légale	52 153,00 €
Jetons de présence	14 400,00 €
TVA non récupérable	68 247,53 €
Frais de déplacement	5 043,48 €
Autres	27 370,65 €

- La dotation aux amortissements de 35 006,56 €
- La dotation aux provisions pour créances douteuses qui s'élève pour l'exercice à 226 205,87 €. Compte tenu des reprises de provisions de 151 730,03 € et des pertes constatées sur l'exercice, le montant des provisions pour créances douteuses au 31 décembre 2007 est de 604 296,84 €, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2006. 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 2 316 000 € contre 1 860 000 € l'an passé.
- Les autres charges s'élèvent à 148 618,32 € – contre 22 082,09 € en 2006 – et concernent essentiellement les pertes sur créances douteuses.

Analyse des produits

Les loyers progressent de 15,63 % par rapport à l'an dernier : 34 255 534,83 € contre 29 624 473,50 €. Cette progression est due, pour partie, aux loyers facturés sur les nouveaux investissements de l'exercice, aux indexations et révisions de loyers.

Les autres produits d'exploitation sont de 1 929 747,94 € au 31 décembre 2007 comparés à 2 194 139,41 € au 31 décembre 2006. Ils sont composés principalement :

- des reprises de provisions pour grosses réparations de 1 653 892,82 € qui correspondent aux coûts des travaux de grosses réparations effectués sur l'exercice,
- des reprises de provisions pour créances douteuses de 151 730,03 € et des reprises de provisions au titre des créances irrécouvrables.

Produits et charges exceptionnels

Il n'y pas eu de produits exceptionnels au titre de l'exercice. Les produits exceptionnels qui s'élevaient à 300 225,55 € au 31 décembre 2006, ont été reclassés dans la présentation des comptes au 31 décembre 2007 dans le poste "Autres produits d'exploitation". Ces produits étaient constitués au 31 décembre 2006 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 €.

Il n'y pas eu de charges exceptionnelles au titre de l'exercice 2007. Les charges exceptionnelles de 22 082,09 € au 31 décembre 2006, qui représentaient des régularisations comptables sur exercices antérieurs et une perte de change pour 2 275,48 € ont été reclassés dans la présentation des comptes au 31 décembre 2007 dans le poste "Autres charges de gestion courante".

5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 476 826 666 €. Cette valeur au 31/12/2007 est calculée sur la base des expertises à laquelle s'ajoute le prix d'acquisition, hors droits et hors frais, de l'immeuble acheté en novembre 2007, situé à Vélizy-Villacoublay.



6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 385 137 900,11 €, soit 425,07 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 485 150 836,30 €, soit 535,45 € par part.
- et la valeur de reconstitution ressort à 547 568 180,42 €, soit 604,34 € par part.

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

7. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 25 097 448,25 € a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2007	25 097 448,25 €
+ Report à nouveau (avant distribution du dernier acompte de janvier 2008)	913 289,03 €
Bénéfice distribuable	26 010 737,28 €
Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2007, janvier 2008)	25 607 167,25 €
Report à nouveau au 31/12/2007 (après distribution du dernier acompte)	403 570,03 €

Le revenu unitaire avant impôt attribué aux parts de pleine jouissance au titre de l'exercice, s'établit à 32,40 € (contre 31,00 € en 2006, 30,00 € en 2005, 29,20 € en 2004 et 28,50 € en 2003) se composant pour 2007 exclusivement de revenus fonciers nets avant impôts.

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 2008.

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

Jouissance	Revenu global	Se ventilant 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 2007	32,40	8,00	-	-	32,40	8,00	8,00	8,00	8,00
Avril 2007	24,40	8,00	-	-	24,40		8,00	8,00	8,00
Juillet 2007	16,40	8,15	-	-	16,40			8,15	8,15
Octobre 2007	8,25	8,25	-	-	8,25				8,25

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2007	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				12,75 %	1,99 %		14,74 %
Ile-de-France			1,54 %	60,06 %	3,66 %	4,37 %	69,62 %
Régions	1,70 %		0,22 %	10,44 %	1,33 %	0,62 %	14,31 %
Étranger				1,33 %			1,33 %
TOTAL	1,70 %	0,00 %	1,76 %	84,57 %	6,98 %	4,99 %	100,00 %

31/12/2006	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				13,48 %	2,09 %		15,57 %
Ile-de-France			1,64 %	57,38 %	3,94 %	4,89 %	67,86 %
Régions	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 %
Ile-de-France			1,29 %	52,10 %	4,14 %	6,46 %	63,99 %
Régions	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 %

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) ⁽²⁾	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)
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
2007	249 084 350	27 266 085	906 067 ⁽¹⁾	8 358	3 430 941	540

(1) Ce chiffre prend en compte les parts souscrites au titre de la 5^e tranche d'augmentation de capital.

(2) Avant rétrocession aux réseaux de distribution.

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	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions (en € H T)
2003	17 269	3,45	Entre 15 jours à 1 mois selon le prix de cession proposé	1 265	212 848,73
2004	20 876	4,18		909	246 382,39
2005	22 940	4,20		1 448	342 821,26
2006	28 935	3,80		610	467 282,10
2007	24 813	3,00		915	361 957,89

IV - Évolution du prix de la part

	2003	2004	2005	2006	2007
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	330,00 €	394,00 €	420,00 €	435,00 €	485,00 €
Dividende versé au titre de l'année	28,50 €	29,20 €	30,00 €	31,00 €	32,40 €
Rentabilité de la part ⁽¹⁾	8,02 %	7,13 %	6,97 %	6,53 %	6,56 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	0,32 €	0,50 €	0,45 €	1,20 €	0,45 €

(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.

St Aubin (91)



Issy-les-Moulineaux (92)



V - Évolution par part des résultats financiers

Année	2003	% du total des revenus	2004	% du total des revenus	2005	% du total des revenus	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus
REVENUS										
• Recettes locatives brutes	47,59	94,46	48,85	92,98	51,16	92,22	52,31	92,92	54,28	94,60
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,58	1,15	0,57	1,08	0,63	1,14	0,83	1,47	0,49	0,85
• Produits divers	2,21	4,39	3,12	5,94	3,68	6,64	3,16	5,61	2,61	4,54
TOTAL	50,38	100,00	52,54	100,00	55,48	100,00	56,29	100,00	57,38	100,00
CHARGES										
• Commission de gestion	4,07	8,08	4,20	7,99	5,12	9,22	5,36	9,52	5,92	10,32
• Charges locatives non récupérées et divers	5,11	10,14	6,19	11,78	5,66	10,20	5,51	9,79	5,52	9,61
• Charges locatives récupérables	9,12	18,10	9,01	17,15	9,22	16,62	10,25	18,21	10,83	18,88
Sous-total charges externes	18,30	36,32	19,40	36,92	20,00	36,04	21,12	37,52	22,27	38,81
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	3,05	6,05	3,73	7,10	4,20	7,58	2,64	4,70	2,92	5,08
- autres	0,26	0,52	0,17	0,32	0,24	0,43	0,72	1,28	0,33	0,58
Sous-total charges internes	3,31	6,57	3,90	7,42	4,44	8,01	3,36	5,97	3,25	5,66
TOTAL	21,61	42,89	23,30	44,35	24,44	44,05	24,48	43,49	25,52	44,48
• Revenus distribués avant prélèvement	28,50		29,20		30,00		31,00		32,40	
• Revenus distribués après prélèvement ⁽¹⁾	28,36		29,05		29,83		30,94		32,40 ⁽²⁾	

(1) pour les associés ayant opté.

(2) aucun produit financier distribué en 2007.

Argenteuil (95)



35, chemin du Vieux Chêne - Zirst de Meylan (38)



Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2007

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 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI 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 Atisreal Expertise, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 13 juin 2007. 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 n° 98-06 du CNC et règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables de présentations.

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.

Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2008

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 2007

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 HSBC REIM (France)

Nature et objet

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

Modalités

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

La rémunération versée à la Société HSBC REIM (France) s'est élevée à 3 461 089,02 € hors taxes au titre de l'exercice 2007.

Par ailleurs, la Société de Gestion HSBC REIM (France) a perçu un montant global de 363 157,90 € au titre de sa rémunération sur les cessions de parts.

Enfin, HSBC REIM (France) a perçu 3 430 941,47 € 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.

Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2008

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 trois fois.

Les convocations sont faites, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil est remis en séance et est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal adressé pour remarques à tous les membres du Conseil puis soumis à l'approbation du prochain Conseil. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.

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

Votre Conseil de Surveillance est composé de 15 membres. 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.

8, rue des Minimes - Vincennes (94)



14-30, route de Mantes - Colombes (92)



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 27 mars 2008 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 outre, il nous semble justifié d'allouer à la Société de Gestion un forfait de 150 € HT par dossier, pour le traitement administratif des dossiers de donation.

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 10 candidatures ont été reçues.

Il y aura en conséquence, 15 candidats pour cinq postes à pourvoir.

Nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale Ordinaire.

Le Président

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



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



Résolutions

Soumises à l'assemblée générale ordinaire du 19 juin 2008

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 2007, 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 25 607 167,25 € le montant du bénéfice à répartir aux associés et décide de reporter à nouveau la somme de 403 570,03 €.

Le revenu unitaire avant tout impôt, attribué aux parts de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 s'établit à 32,40 € provenant des revenus fonciers nets avant impôts.

L'Assemblée 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).

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'allouer à la Société de Gestion un forfait de 150 € HT par dossier, pour le traitement administratif des dossiers de donation, à la charge des donataires.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, à 14 400 € pour 2007.

Sixième 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 2007 respectivement à 385 137 900,11 € à 485 150 836,30 € et 547 568 180,42 €.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Bernard BALAÏ 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 2010.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Marc BARATON 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 2010.

Neuvième résolution

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

Elle décide en conséquence, soit de le renouveler s'il obtient un nombre suffisant de voix, soit de le remplacer par le candidat qui aura obtenu un plus grand nombre de voix.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

Dixième résolution

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

Elle décide en conséquence, soit de le renouveler s'il obtient un nombre suffisant de voix, soit de le remplacer par le candidat qui aura obtenu un plus grand nombre de voix.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Henri TIESSEN 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 2010.

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 confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du poste "Report à nouveau".

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire 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.

