

Elysées Pierre

Rapport Annuel 2008



PARIS - Gare de Lyon

HSBC 

Votre banque, partout dans le monde

Elysées Pierre

Rapport annuel 2008

Édito

Chers Associés,

Dans un contexte général pour le moins morose, les résultats 2008 d'Elysées Pierre ont été conformes à nos prévisions avec une distribution par part de 33 € en croissance de 1,9 % par rapport à 2007 et une valeur d'expertise au 31 décembre 2008 de 538 € par part en progression de 0,6 % par rapport au 31 décembre 2007.

Ces résultats traduisent le travail constant des équipes de gestion d'HSBC REIM pour valoriser et gérer le patrimoine d'Elysées Pierre : d'excellentes relocations ont été signées au cours de l'exercice auprès de locataires solides permettant d'atteindre 94 % de taux d'occupation du patrimoine en fin d'année.

C'est aussi la conséquence d'une stratégie à long terme cohérente engagée par Elysées Pierre qui a consisté à acquérir au cours de ces dernières années des actifs de bureau en Ile de France à des loyers raisonnables, bien placés et offrant un rendement attractif.

Dans ce cadre, et dans l'attente d'opportunités, les fonds levés au cours de l'exercice 2008 de l'ordre de 50 M€ n'étaient pas investis au 31 décembre 2008, ce qui s'est traduit par une trésorerie disponible en fin d'exercice supérieure à 60 millions d'euros.

Au cours du 1^{er} trimestre 2009, tirant parti d'une ambiance générale très pessimiste, nous avons acquis des actifs à Paris et à la Défense à des prix attractifs procurant un rendement moyen supérieur à 7,5 % et loués à des groupes internationaux de premier plan.

Plus que jamais, nous restons donc sélectifs et soucieux de la qualité de votre patrimoine car l'environnement général est devenu difficile pour la relocation des surfaces vacantes, en particulier dans des zones secondaires et en régions.

Pour autant, les libérations constatées à fin mars 2009 sur les immeubles d'Elysées Pierre sont limitées. Il nous semble en effet que votre patrimoine, correctement entretenu, offre des loyers raisonnables qui incitent les entreprises à renouveler leurs baux.

Dans ces conditions, nos prévisions sur la base des éléments actuels, nous permettent d'envisager un coupon annuel pour 2009 dans la continuité de celui de 2008.

Enfin, à plus long terme et au-delà des soubresauts de la conjoncture, Elysées Pierre constitue vraisemblablement un véhicule d'investissement capable d'offrir des revenus pérennes et croissants, reflets d'un sous-jacent d'immobilier d'entreprise constitué de loyers pour la plupart indexés.

Soyez assurés des efforts de toute l'équipe d'HSBC REIM pour traverser ces lourdes turbulences économiques et financières dans les meilleures conditions possibles.

Très Cordialement,

Le Directoire

Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2009

Bercy



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 HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT, elle-même filiale détenue directement à 92,11 % et indirectement à 100 % par HSBC France
Siège social et Bureaux : 15, rue Vernet - 75008 PARIS
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille n°GP 08000013 avec effet au 30/05/2008.

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>Directeur Général en charge de l'Asset Management Immobilier</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 Global Asset Management (Europe)</i>
Vice-Président	Stéphanie PATEL <i>Directeur du développement produits – marché des particuliers et des professionnels - HSBC</i>
Membres	Olivier GREGOIR <i>Directeur Général HSBC ASSURANCES VIE (France)</i> Vincent LEDOUX <i>Directeur des Investissements pour HSBC PRIVATE BANK France</i>

Gestion et Commercialisation

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

Rue des Chauffours - Cergy Pontoise (95)



Av. de Longueuil - Maison Laffitte (78)



Elysées Pierre

Société Civile de Placement Immobilier

Régie par les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier

Siège social : 103, Avenue des Champs Elysées – PARIS 8^{ème}

Adresse postale : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08

SIREN : 334 850 575 RCS PARIS

Conseil de Surveillance

Président

Louis du MASLE

Ancien Conseiller financier

Vice-Président

Jean-Claude ROUVES

Ancien Président de société en retraite

Membres

Bernard BALAÏ

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*

**Christian GAZET
du CHATELIER**

Administrateur de sociétés

Bertrand de GELOES

*Chef d'entreprise dans le secteur
du Transport*

Jean-Bernard JULLIEN

*Conseil indépendant en gestion
de patrimoine*

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*

Eric RITTER

Chef d'entreprise

Henri TIESSEN

Ancien Inspecteur d'assurances

**Commissaires
aux Comptes**

**Ernst & Young et Autres
SNR Audit**

Av. du Gal. De Gaulle - Antony (92)

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



Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2009

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 2008 et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons la situation du capital social qui est désormais fermé, l'évolution du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles. ■

18, Rue Grange Dame Rose-Velizy



Le marché immobilier

Investissement France

Le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a chuté de 54 % en 2008 par rapport à l'année précédente. Avec 12,5 milliards d'euros échangés, c'est un retour au niveau de l'année 2004 qui a été enregistré.

Toutes les typologies d'actifs ont été touchées par cette forte baisse (bureaux, commerces, entrepôts,...). La proportion de bureaux représente 79 % de ce montant d'investissement, soit environ 10 milliards d'euros, contre 20 milliards en 2007.

Un léger rebond a cependant été enregistré au dernier trimestre, avec 2,9 milliards d'euros engagés, certains investisseurs étant contraints de vendre rapidement.

Bureaux Ile-de-France

En 2008, le marché de la location présente une demande placée en recul par rapport à 2007, passant de 2,7 à 2,4 millions de m². 44 % de cette demande placée l'a été dans des locaux neufs ou restructurés. La demande placée était de 2,8 millions de m² en 2006.

L'offre à un an augmente à 4,1 millions de m² au 1^{er} janvier 2009. Les taux de vacance oscillent entre 3,6 et 13 % selon la zone géographique.

Les loyers moyens « prime » dans le Croissant d'Or ont enregistré une légère baisse, passant de 750 à 716 €/m². Le loyer moyen pondéré en Ile de France s'élève à 322 €/m².

Bureaux Régions

La demande placée est en baisse de 17 % en 2008 par rapport à 2007, soit un volume de 1,2 million de m². Cette baisse s'inscrit majoritairement dans les bureaux de seconde main (-29 %), la demande placée dans les locaux neufs restant sensiblement identique à celle de 2007 (-2 %).

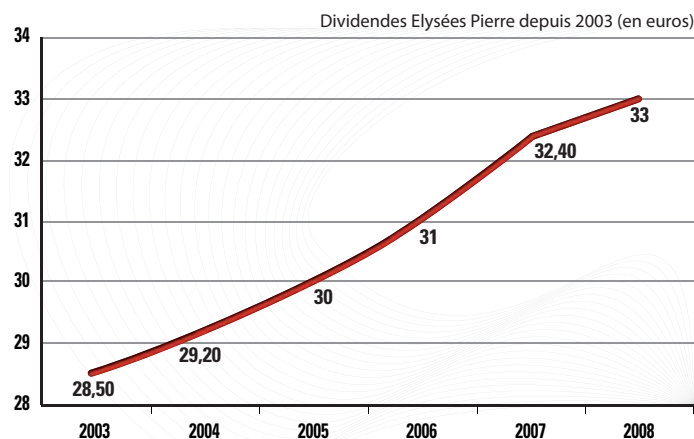
L'offre immédiate en régions s'inscrit à 1,7 million de m², contre 1,3 million de m² en 2007. Cette hausse s'inscrit principalement dans les locaux neufs, qui progressent de 76 % entre 2007 et 2008.

Les loyers « prime » que l'on retrouve principalement dans l'agglomération lyonnaise restent au même niveau qu'en 2007, à 250 €/m². Les loyers moyens en région sont à 172 €/m², principalement portés par Lyon, Aix en Provence, Marseille et Nice. Les loyers moyens de Lille,

Strasbourg, Toulouse et Nantes se situent plutôt aux alentours de 150 €/m².

Au niveau de votre SCPI

Le montant des revenus annuels distribués a atteint 33,00 € par part, soit une progression de 1,85 % par rapport à l'exercice précédent.



Le marché secondaire a connu une bonne fluidité : 20 163 parts ont été échangées au cours de l'exercice.

À la dernière confrontation de l'année 2008, les parts se sont échangées à 512,08 € tous frais inclus.

Évolution du capital et du prix de la part

Capital social

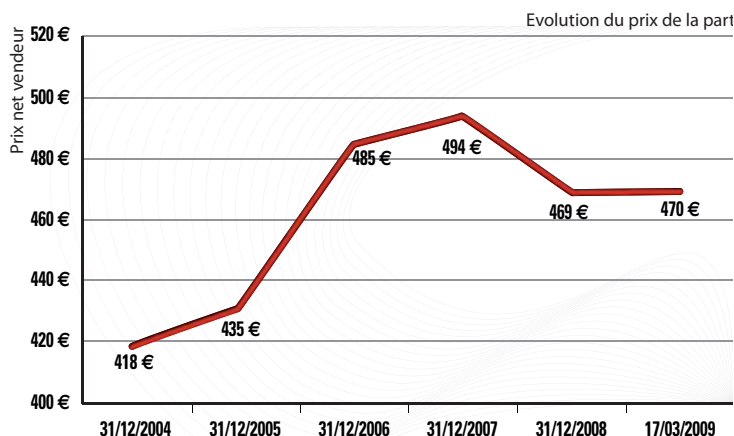
Le capital social de la SCPI ELYSÉES PIERRE, après clôture de la 6^{ème} tranche d'augmentation de capital le 17 octobre 2008, s'élève à 305 000 000 €, divisé en 1 000 000 de parts de 305 € nominal.

Clôture de la 6^{ème} tranche d'augmentation de capital

La sixième tranche d'augmentation de capital d'un montant de nominal de 27 550 650 € représentant la création de 90 330 parts, lancée le 19 mars 2008 a été clôturée par anticipation le 17 octobre 2008.

Entre le 15 avril 2004, date de la réouverture du capital social et le 17 octobre 2008, 500 330 parts d'une valeur nominale de 305 € ont été créées et le capital social a été augmenté de 152 600 650 €, passant de 152 399 350 € à 305 000 000 €.

Marché secondaire



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

Au cours de l'exercice 2008, 20 812 parts ont été échangées entre associés (dont 649 parts en gré à gré) soit sur le marché secondaire 2,14 % de la capitalisation au 31/12/2008, pour un montant net vendeur de 10 052 937 €.

Le prix moyen d'acquisition se situe à 544,38 €, soit une progression de 0,93 % par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre, le nombre total de parts en attente de cession était de 9 089, soit 0,91 % du nombre total de parts.

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 vendre ou à acheter 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^{ème} 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.

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

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.

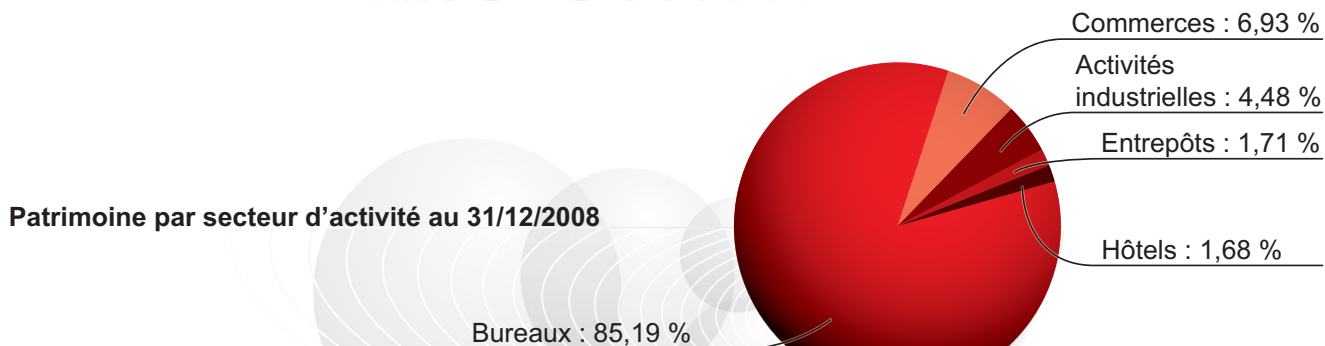
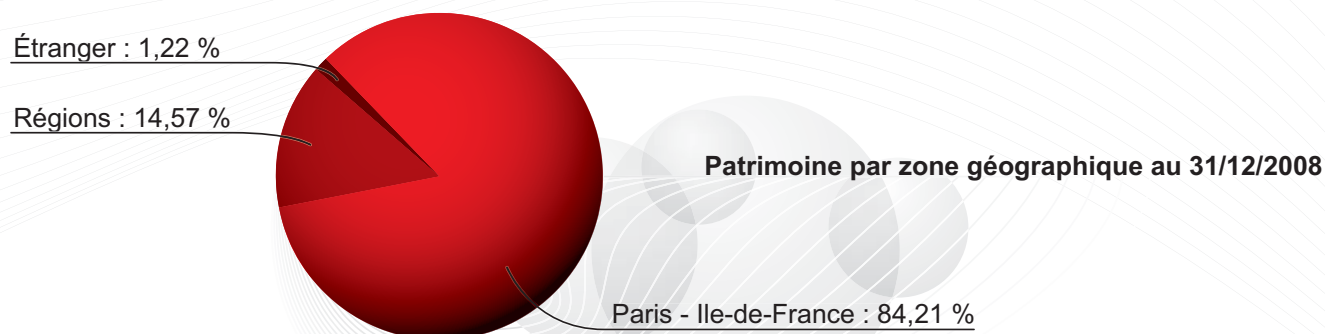
Lors des transactions, la Société de Gestion perçoit une commission de 3,5 % HT.

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.

Évolution et évaluation du patrimoine immobilier

Composition du patrimoine en valeur d'expertise

Au 31 décembre 2008, le patrimoine immobilier d'ELYSÉES PIERRE se compose de 124 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
31/12/2008	124	84,21 %	14,57%	1,22%
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%

État du patrimoine immobilier au 31 décembre 2008

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
PARIS (4 ^e) 41 Bd Henri IV	Commerces	153	28/05/90	579 306,27	BYE
PARIS (5 ^e) 3, Boulevard Saint Michel	Commerces	461	21/05/86	1 524 490,17	CELIO
PARIS (5 ^e) 2, Rue Lhomond	Bureaux	530	17/12/86	2 019 949,48	CONSULT VOYAGES CNRS
PARIS (6 ^e) 1, rue Cassette	Commerces	260	15/06/79	533 571,56	IL ETAIT UNE FOIS
PARIS (6 ^e) 25, Rue du Dragon	Commerces	130	30/04/80	426 857,25	SOLFI
PARIS (7 ^e) 16/18, avenue de Villars	Commerces	201	18/03/77	640 285,87	HSBC
PARIS (7 ^e) 72, rue de Sèvres	Bureaux	165	09/01/79	609 796,07	ASSOCIATION VALENTIN HAUY
PARIS (7 ^e) 50, Rue Fabert	Bureaux	1 555	18/10/02	8 624 000,00	NATEXIS IMMO
PARIS (8 ^e) 2/4, 4 bis Rue Lord Byron 13, 15, 17, rue Chateaubriand	Bureaux	542	06/11/85	4 068 421,14	HABITAT & TERRITOIRE VMS France
PARIS (8 ^e) 18, Avenue de MESSINE	Bureaux	500	27/11/86	3 243 493,44	JUNG ALLEGRET BARERA PROD
PARIS (9 ^e) 6, Avenue du Coq	Bureaux	195	22/10/82	457 347,05	EVF
PARIS (10 ^e) 126 rue du Fg St Denis	Bureaux	816	19/06/90	702 332,62	SNCF
PARIS (75010) 228 rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 562	30/06/08	8 000 000,00	PRANHEL CAFE - LA POSTE, DNEC - MEIMOUN - MARINVEST SIDACTION - DNEC MARCELLESI - VALLADE, LOISEAU

Kremlin-Bicêtre



19 bd. Delessert - Paris (16^e)



Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
PARIS (14 ^e) Place de Catalogne	Commerces	270	16/12/77	274 408,23	PHARMACIE RAHAINGO
PARIS (14 ^e) 2-17, rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/79	1 614 777,43	ANPE
PARIS (14 ^e) 2, boulevard Jourdan	Bureaux	97	01/07/81	213 428,62	ELIOR GESTION
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	6 905 458,11	SOCIETE GENERALE
PARIS (16 ^e) 7, Rue Mesnil	Bureaux prof.	112	12/04/78	396 367,44	RADIOLOGIE REVERDITO
PARIS (16 ^e) 19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/86	1 372 041,16	CIPANGO
PARIS (18 ^e) 102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	745	25/07/79	954 343,91	NEW DORI PICARD SURGELES
PARIS (18 ^e) 85, Rue Caulaincourt	Bureaux prof.	405	26/05/81	1 143 367,63	SOCIETE CIVILE DE MOYENS CAULAINCOURT
PARIS (18 ^e) 133, Rue Damrémont	Commerces	380	23/11/82	594 551,17	ED
PARIS (20 ^e) 10/16, Rue de la Justice	Bureaux	1 029	06/06/79	1 707 428,99	DROGUES INFO SERVICES
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 grande allée du 12 février 34 ZI de NOISIEL (77)	Bureaux	483	17/02/87	579 797,49	GRETA
BRIE COMTE ROBERT (77) Parc Commercial	Commerces	1 440	30/05/90	945 183,91	PICARD SURGELES - CARGLASS JDF - TM DIFF

13/15 rue du Pont des Halles - Rungis (94)



Espace Gallieni - Boulogne (92)



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	4 306 370,00	ATOS ORIGIN
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 6 rue J P Timbaud "Le Campus"	Bureaux	1 091	04/07/88	2 150 474,31	SMART FORMATION, RESSOURCES SI ICARE
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 INTERNATIONAL PAPER ASSTEC 2 - PERI
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 TELECOM
TRAPPES (78190) 6, Avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/06	1 825 000,00	FRIZAT MOPS
VOISINS 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
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 10/16, avenue des 3 peuples	Bureaux	1 555	30/05/2007 date achèvement : 05/10/2007	1 780 000,00	CLIP DISPLAY
VELIZY VILLACOUBLAY (78140) 32/36, avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/07	12 532 125,00	CRECHE ATTITUDE - SERVICE INNOVATION GROUP France, MEDIBRIDGE - SRC, DISTRIOLOGIE + vacant
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial VALDOLY	Commerces	2 125	27/06/88	1 692 184,09	ANDRE LEADER PRICE

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
SAINT AUBIN (91) Les Algorithmes "Homère" 24 rue G. Picot	Bureaux	697	30/04/92	731 755,28	MEGATEC - BROOKS AUTOMATION - LATTICE, DMRKYNETEC FRANCE
SAINT AUBIN (91190) bâtiment Epicure - Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/06	1 900 000,00	SINAPSE GRAPHIC - AT20 - SAT France
COURBEVOIE (92) 2-4/6 9/23 Rue Paul Bert 112 boulevard de Verdun	Activités	9263	26/12/76	7 132 870,19	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	6 930 509,85	GIPEC
BOULOGNE (92) 86-88, Bd Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/87	320 142,94	FREMEAUX DELORME
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156-158 rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/87	3 799 534,63	CMGL, DEVELOPPEMENT 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	2 623 993,97	CAFEINE BONZAI INTERACTIVE BOX OFFICE
RUEIL MALMAISON (92) 57/59 rue de Chatou Immeuble Ampère	Bureaux	1 976	17/04/90	4 116 123,47	CPDC URBAINE DE PETROLE
COLOMBES (92) 14/30 route de Mantes Le Charlebourg	Bureaux	1 441	20/12/90	1 855 939,19	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	3 964 740,89	SOGERES, PAPIER METTLER VIRIS EXPERT
LA DEFENSE (92) TOUR FRAMATOME - 39 ^{ème} étage - Aile Sud - Aile Nord	Bureaux	2 128	30/11/94	7 576 716,16	AREVA

Situation	Description sommaire	m²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
NEUILLY S/SEINE (92) 191/195, Av. Charles de Gaulle	Bureaux	1 100	14/01/02	3 822 223,30	DELOITTE
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/04	12 026 812,59	SOGETI
LA DEFENSE (92) TOUR FRANKLIN Terrasse Boieldieu	Bureaux	2 060	15/02/05	9 182 000,00	GIE GERS - VIE PLUS
NANTERRE (92) 183, Avenue Georges Clémenceau	Bureaux	331	08/09/06	850 000,00	MACIF
MONTROUGE (92) 201, Av Pierre Brossolette	Bureaux	1 667	11/12/06	4 696 735,06	STORING France - ASSOCIES EN EDITION - RVB EDITIONS - 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	VILLE ET AVENIR - 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	995	29/12/83	1 392 762,35	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 DEVELOPPEMENT
KREMLIN BICETRE (94) 91/97 Avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 733	08/07/87	7 051 765,55	SCM RADIOLOGIES COIFFURE DISCOUNT FERME DU SUD IDEAL CONNAISSANCES PHONE & PHONE - ERDF
VINCENNES (94) 8, rue des Minimes 39-43, Rue Anatole France	Bureaux	5 815	09/12/04	15 796 931,71	CNC - SFERE - SAS INSTITUTE, PROSPICA - RHI FRANCE - ALPHANIM - FEEL EUROPE - NOVEN

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
CRETEIL (94) 11/13 RUE Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/06	5 822 364,00	DEP VAL DE MARNE - CCIP France HABITATION PREVOIR VIE - SCM PYTHAGORE
RUNGIS (94150) 13/15, Rue du Pont des Halles	Bureaux	11 967	01/12/2006 22 & 27/08/2007	18 270 651,66	UNIQ-FOOD + OTV vacants - Petits 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	VACANT, PEUGEOT
ARGENTEUIL (95) 145, Rue Michel Carré Bâtiment EURIPIDE	Bureaux	3 495	11/12/06	4 917 542,18	GENERAL MOTORS France COMPRENDRIUM EATON POWER
SAINT VULBAS (01) Allée des Cèdres Parc Industriel Plaine l'Ain	Bureaux	8 617	28/02/07 date achèvement : 02/07/2008	6 011 269,69	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 et rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/80	457 347,05	ED
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	1 360 195,26	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	LES CITADINES

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
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	MFP
TOULOUSE - Labège (31) Technoparc B2 VOIE 5 5, rue du Complexe	Bureaux	971	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
MEYLAN (38) 14 chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 773	30/05/80	924 413,74	SCHNEIDER
GRENOBLE - L'Alliance (38) 84 rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/89	686 020,58	SPIP ISERE
GRENOBLE- EYBENS (38) 8-9 Rue Roland Garros	Bureaux	784	06/12/90	686 020,58	APAJH - TECHNOMATIX CTI INGETIQUE
ZIRST DE MEYLAN (38) 35 Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 471	28/12/90	1 356 796,25	COTRANET - CYBERSYS H3C ENERGIES - OPENSUGAR
GRENOBLE -EYBENS (38) Bât C Mini Parc Alpes Congrès	Bureaux	1 606	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 DEPARTEMENTALE DES INTERVENTIONS SOCIALES DU DEPARTEMENT ATLANTIQUE
REZE (44400) 30, rue Jean Monnet & rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/08	2 720 000,00	Cie DES EAUX ET DE L'OZONE
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Miccy	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

Situation	Description sommaire	m ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)	Locataires
LILLE - LT6 (59) 45 Boulevard Jean Jaurès	Bureaux	2 187	17/01/89	2 081 976,29	TECHNOPOLE LILLE METROPOLE DRASS
COMPIEGNE (60) ZAC La Croix Saint Ouen 60200 COMPIEGNE	Bureaux	1 088	18/02/92	884 204,30	SAUR, SOGEA
SCHILTIGHEIM (67011) 1/3, Rue Jean Monnet	Bureaux	2 522	11/12/06	3 699 919,36	COUVERT DU MOUROUX - CRAV INTER MUTUELLES HABITAT CAISSE D'EPARGNE
BRON - (69) 132 Avenue 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	667 930,78	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	720	17/06/88	859 242,85	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	829	21/04/89	771 691,81	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 ^{ème} régiment d'aviation Bd des Droits de l'homme	Bureaux	1 513	12/07/90	1 046 130,92	PORTAFEU - VISIOM LYON VANNES TRADI France
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	1 182	12/06/80	807 979,79	OUEST VOYAGES SCP FAUCHEUX - PICK AND GO
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

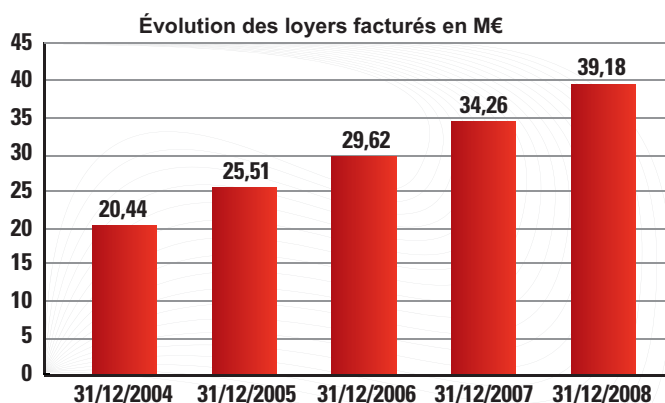
Situation locative

Exercice clos le 31 décembre 2008

Évolution des loyers

Les loyers, hors charges, s'élèvent à 39,18 millions d'euros en 2008 contre 34,26 millions d'euros en 2007.

Cette hausse des loyers provient des indexations, des relocations, des révisions de loyers et également des loyers facturés sur les nouveaux investissements.



6/8 place Jean Zay - Levallois (92)



Photo : B. Chazarenc

Mouvements locatifs

Le stock des surfaces vacantes au 1^{er} janvier 2008 était de 25 336 m², dont 10 301 m² sur lesquels des travaux lourds de restructurations ont été entrepris.

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008 :

- 8 590 m² ont été libérés ;
- 13 376 m² ont été reloués, dont 12 536 m² sur les vacances antérieures.

Les principaux mouvements des locataires intervenus au cours de l'année 2008 sont les suivants :

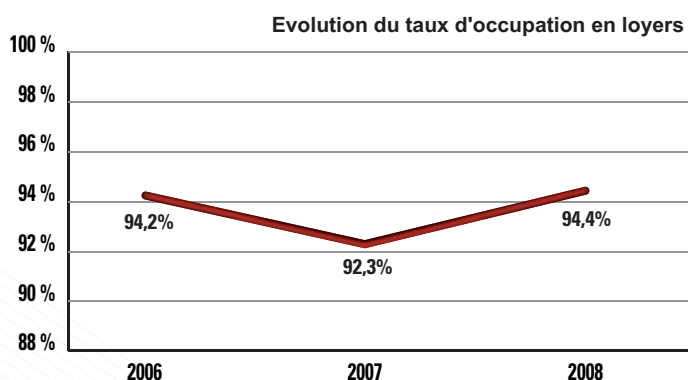
Locaux libérés	Surface libérée en m ²	reloué	Surface relouée en m ²
Ile de France			
La Défense	168		
Le Pecq	855	x	615
La Varenne Saint Hilaire	262	x	225
Guyancourt	980		
Montrouge	278		
Rueil Malmaison	1 316		
Villepinte	400		
Cergy Pontoise	3 150		
Régions			
Schiltigheim	551		
Le Mans	630		

Sur les vacances antérieures, les relocations sont les suivantes :

Locaux reloués	Surface relouée en m ²
Paris	
Paris 16 ^{ème} Bd Delessert	303
Ile de France	
Levallois Jean Zay	2 484
Issy Les Moulineaux	2 274
Kremlin Bicêtre	1 306
Kremlin Bicêtre	1 238
Levallois Trézel	573
Kremlin Bicêtre	461
Levallois Trézel	451
Villepinte	440
La Varenne St Hilaire	109
Créteil	284
Montigny Bretonneux	217
Levallois Trézel	180
Kremlin Bicêtre	179
Saint Aubin	130
Argenteuil	180
Régions	
Eybens	808
Lille Tertiaire VI	451
Meylan	278
Bron Activillage	190

Taux d'occupation

Le taux d'occupation au 31/12/2008 s'élève à 94,4 % en loyer et 92,7 % en surface.



Encaissement des loyers

Les loyers et charges facturés en 2008 ont été encaissés à hauteur de 97,8 % au 31/12/2008.

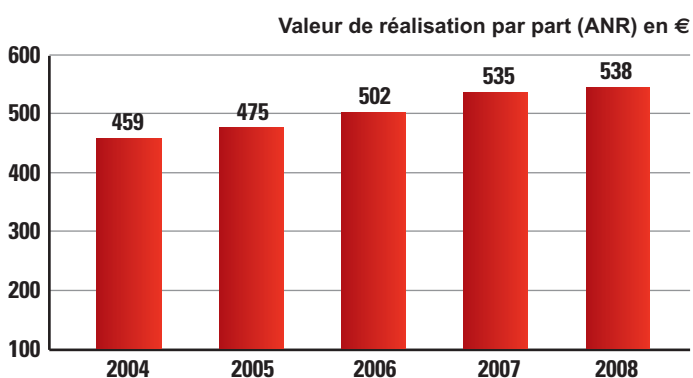
Au 5/03/2009, ce taux passe à 98,5 %.

Expertise des immeubles

Les expertises 2008 ont été effectuées par Foncier Expertises et Atisreal Expertise.

L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, au 31/12/2008 s'élève à 489,9 millions d'euros, ce qui se traduit par une évolution de la valeur de réalisation par part de 538,37 € en 2008 contre 535,45 € en 2007.

À périmètre constant, l'expertise du patrimoine reste stable.



Les augmentations de valeur les plus sensibles concernent les immeubles du Kremlin Bicêtre - 95/97 avenue de Fontainebleau, Rueil Malmaison - 6/8 rue Eugène Peugeot, Rungis - 13/15 rue du Pont des Halles, Vélizy - 32/36 avenue de l'Europe, Vélizy - 11 rue Morane Saulnier ou encore Levallois Perret - 6/8 Place Jean Zay.

Parmi les immeubles dont la valeur a été revue à la baisse figurent notamment ceux de Courbevoie - 2/11 rue Paul Bert, Boulogne Billancourt - 19 rue de Sèvres ou encore Neuilly Plaisance - 2/8 rue Paul Cézanne.

Évolution du patrimoine

Investissements 2008

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris			
Faubourg Saint-Martin	Bureaux	2 562	30/06/08
Régions			
Rézé (44)	Bureaux	1 320	17/01/08

Investissements 2009

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris / Île de France			
La Défense - Tour Areva (37 ^{ème} et 38 ^{ème} étages)	Bureaux	3 994	12/02/09
Paris 12 ^e - Tour de Bercy (10 ^{ème} et 11 ^{ème} étages)	Bureaux	2 243	4/03/09

Arbitrage

Locaux	Nature	Surface en m ²	Date
Paris			
Bd Saint Germain	Bureaux	626	23/07/08
Île de France			
Verrières le Buisson	Bureaux	1 238	31/03/08
Neuilly sur seine	Parkings	2 parkings	16/06/08
Régions			
Nice - 33 bd Dubouchage	Bureaux	137	4/04/08

Travaux

Les principales dépenses de grosses réparations et de travaux d'investissement facturées en 2008 ont concerné les immeubles suivants :

Locaux	Nature travaux	Montants
Paris		
PARIS TOUR MONTPARNASSE	Désamiantage	20 343 €
Île de France		
RUNGIS	Restructuration	2 988 335 €
ISSY LES MLX	Climatisation - Rénovation	736 405 €
LEVALLOIS JEAN ZAY	Climatisation - Rénovation	733 725 €
COURBEVOIE	Restructuration	658 769 €
KREMLIN BICETRE	Rénovation de la façade	422 135 €
LEVALLOIS TREZEL	Climatisation - Rénovation	373 128 €
MONTRouGE	Climatisation - Rénovation	196 735 €
CRETEIL	Climatisation	122 364 €
MONTIGNY CAMPUS	Climatisation - Rénovation	83 710 €
VELIZY ENERGY	Rénovation	55 125 €
LA VARENNE	Restructuration	51 211 €
Régions		
SCHILTIGHEIM	Climatisation - Restructuration	533 624 €
BRON ATRIUM	Climatisation - Rénovation	126 620 €
TOTAL		7 102 230 €

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2008

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)

	31/12/2008		31/12/2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
• Terrains et constructions locatives	400 195 110,74	489 931 666,00	385 690 598,44	476 826 666,00
• Immobilisations en cours				
• Commissions de souscription				
• Frais de recherche des immeubles				
• TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
• Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
• Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 10 195 797,04		- 8 876 868,63	
• Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	389 999 313,70	489 931 666,00	376 813 729,81	476 826 666,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
• Associés capital souscrit non appelé				
• Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
• Immobilisations corporelles d'exploitation				
• Immobilisations financières	265 889,14	265 889,14	266 936,14	266 936,14
CRÉANCES				
• Locataires et comptes rattachés	2 747 945,07	2 747 945,07	1 367 340,43	1 367 340,43
• Autres créances	4 157 318,35	4 157 318,35	6 820 300,53	6 820 300,53
• Provisions pour dépréciation des créances	-1 056 656,78	-1 056 656,78	- 604 296,84	- 604 296,84
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
• Valeurs mobilières de placement	62 688 000,00	62 688 000,00	8 981 000,00	8 981 000,00
• Fonds de roulement				
• Autres disponibilités	1 243 024,42	1 243 024,42	11 913 223,11	11 913 223,11
DETTES				
• Dettes financières	-7 089 325,35	-7 089 325,35	- 6 254 772,00	- 6 254 772,00
• Dettes d'exploitation				
• Dettes diverses	-14 513 626,36	-14 513 626,36	- 14 146 763,65	- 14 146 763,65
TOTAL II	48 442 568,49	48 442 568,49	8 342 967,72	8 342 967,72
Comptes de régularisation actif et passif				
• Charges constatées d'avance	384,15	384,15	823,70	823,70
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
• Produits constatés d'avance	-	-	- 19 621,12	- 19 621,12
TOTAL III	384,15	384,15	- 18 797,42	- 18 797,42
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	438 442 266,34		385 137 900,11	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		538 374 618,64		485 150 836,30
Nombre de parts**	1 000 000	1 000 000	906 067	906 067
Valeur unitaire par part	438,44	538,37	425,07	535,45

* 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 souscrites

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

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture 01/01/2008	Affectation résultat N - 1 31/12/2007	Autres mouvements	Situation au 31/12/2008
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	276 350 435,00		28 649 565,00	305 000 000,00
Capital souscrit	276 350 435,00		28 649 565,00	305 000 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	79 650 366,82		19 657 699,85	99 308 066,67
Primes d'émission	76 789 758,84		20 304 478,80	97 094 237,64
Régularisation (AGM 31/01/2000 - 1 ^{ère} résolution)	18 141 433,05			18 141 433,05
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-15 280 825,07		-646 778,95	-15 927 604,02
Primes de fusion	25 535 603,83			25 535 603,83
Ecarts d'évaluation	0,00			0,00
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00			0,00
Plus values réalisées sur cessions	3 197 924,43		1 098 888,99	4 296 813,42
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	3 197 924,43		6 098 888,99	9 296 813,42
Distribution de plus value			-5 000 000,00	-5 000 000,00
Réserves	0,00			0,00
Report à nouveau	403 400,40	169,63		403 570,03
Distribution de report à nouveau				
Résultat de l'exercice	169,63	-169,63	3 898 212,39	3 898 212,39
Résultat de l'exercice	25 097 448,25			30 923 197,74
Acomptes sur distribution	-25 097 278,62			-27 024 985,35
TOTAL GÉNÉRAL	385 137 900,11	0,00	53 304 366,23	438 442 266,34

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

Compte de Résultat

(en euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Charges (hors taxes)		
Charges immobilières	12 319 514,60	12 265 077,08
• Charges ayant leur contrepartie en produits	9 093 778,96	8 624 062,56
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	363 946,56	436 187,06
• Grosses réparations	1 277 305,69	1 655 400,32
• Autres charges immobilières	1 594 483,39	1 549 427,14
Charges d'exploitation de la société	8 699 844,22	7 407 290,86
• Diverses charges d'exploitation	5 180 535,01	4 681 460,11
• Dotation aux amortissements d'exploitation	35 006,56	35 006,56
• Dotation aux provisions d'exploitation	3 112 042,88	2 542 205,87
- Provisions pour créances douteuses	517 575,38	226 205,87
- Provisions pour grosses réparations	2 594 467,50	2 316 000,00
• Autres charges	372 259,77	148 618,32
Charges financières	34 983,29	433 547,96
• Charges financières diverses	34 983,29	433 547,96
• Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières		
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Total charges	21 054 342,11	20 105 915,90
Solde créditeur = bénéfice	30 923 197,74	25 097 448,25
TOTAL GÉNÉRAL	51 977 539,85	45 203 364,15
Produits (hors taxes)		
Produits de l'activité immobilière	48 260 972,78	42 879 597,39
• Produits de l'activité immobilière	48 260 972,78	42 879 597,39
- Loyers	39 177 193,82	34 255 534,83
- Charges facturées	9 083 778,96	8 624 062,56
• Produits Annexes		
Autres produits d'exploitation	1 723 199,88	1 929 747,94
• Reprises d'amortissement d'exploitation		
• Reprises de provisions d'exploitation	1 339 471,92	1 805 622,85
- Provisions pour créances douteuses	63 932,83	151 730,03
- Provisions pour grosses réparations	1 275 539,09	1 653 892,82
• Transfert de charges d'exploitation	1 766,60	1 507,50
• Autres produits	381 961,36	122 617,59
Produits financiers	1 993 367,19	394 018,82
• Produits financiers	1 993 367,19	394 018,82
• Reprises de provisions sur charges financières		
Produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	51 977 539,85	45 203 364,15
Solde débiteur = perte		
TOTAL GÉNÉRAL	51 977 539,85	45 203 364,15

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31/12/2008		31/12/2007	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	350 551 597,96	414 785 000,00	330 089 732,42	394 645 000,00
Bureaux professionnels	1 539 735,07	2 600 000,00	1 539 735,07	2 665 000,00
Locaux d'activité	14 978 689,87	21 965 000,00	15 021 186,09	23 775 000,00
Commerces	20 020 535,57	33 930 000,00	20 228 487,90	33 260 000,00
Entrepôts	6 254 509,81	8 400 000,00	6 254 509,81	8 400 000,00
Hôtels	6 850 042,46	8 251 666,00	6 850 042,46	8 131 666,00
TOTAL	400 195 110,74	489 931 666,00	379 983 693,75	470 876 666,00
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 GÉNÉRAL	400 195 110,74	489 931 666,00	385 690 598,44	476 826 666,00

* Immeuble en VEFA achevé

Pour mémoire

Bilan au 31 décembre 2008

Établi selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général

Actif

	Situation au 31/12/2008			31/12/2007
	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	15 427 794,24	15 427 794,24	0,00	0,00
• Frais d'établissement	15 427 794,24	15 427 794,24	0,00	0,00
• Frais de fusion	0,00		0,00	0,00
Immobilisations locatives et autres immo.	400 508 203,62	313 092,88	400 195 110,74	385 690 598,44
• Terrains et constructions locatives	383 019 572,72	313 092,88	382 706 479,84	369 743 577,41
• Immobilisations en cours	0,00		0,00	5 706 904,69
• Travaux	15 759 862,69		15 759 862,69	8 511 348,13
• Autres immobilisations corporelles	1 728 768,21		1 728 768,21	1 728 768,21
Immobilisations financières	265 889,14		265 889,14	266 936,14
TOTAL I	416 201 887,00	15 740 887,12	400 460 999,88	385 957 534,58
Actif circulant				
Créances	6 905 263,42	1 056 656,78	5 848 606,64	7 583 344,12
• Locataires et comptes rattachés	2 747 945,07	1 056 656,78	1 691 288,29	763 043,59
• Créances fiscales et sociales	1 065 680,91		1 065 680,91	1 000 509,10
• Associés impôts retenus sur cessions	0,00		0,00	171 432,07
• Créances à recevoir augmentation capital	0,00		0,00	3 201 660,00
• Autres créances	3 091 637,44		3 091 637,44	2 446 699,36
Valeurs mobilières de placement	62 688 000,00		62 688 000,00	8 981 000,00
Disponibilités	1 243 024,42		1 243 024,42	11 913 223,11
• Fonds de remboursement				
• Autres disponibilités	1 243 024,42		1 243 024,42	11 913 223,11
TOTAL II	70 836 287,84	1 056 656,78	69 779 631,06	28 477 567,23
Comptes de régularisation				
• Charges constatées d'avance	384,15		384,15	823,70
• 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	384,15	0,00	384,15	823,70
TOTAL GÉNÉRAL I + II+ III	487 038 558,99	16 797 543,90	470 241 015,09	414 435 925,51

Passif

	31/12/2008	31/12/2007
	Valeur nette	Valeur nette
Capitaux propres		
• Capital	152 399 350,00	152 399 350,00
• Augmentation de capital de 2005 à 2008 (6 tranches)	152 600 650,00	123 951 085,00
	305 000 000,00	276 350 435,00
• Prime d'émission nette	99 308 066,67	79 650 366,82
- Prime d'émission	115 235 670,69	94 931 191,89
- (-) Prélèvement sur prime d'émission	-15 927 604,02	-15 280 825,07
• Prime de fusion	25 535 603,83	25 535 603,83
• Ecart d'évaluation		
• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		
• Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles locatifs	4 296 813,42	3 197 924,43
• Report à nouveau	403 570,03	913 289,03
- Distribution Report à nouveau		-509 888,63
• Résultat de l'exercice :		
- Résultat	30 923 197,74	25 097 448,25
- (-) Acomptes sur distribution	-27 024 985,35	-25 097 278,62
TOTAL I	438 442 266,34	385 137 900,11
Provisions pour risques et charges		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices :	10 195 797,04	8 876 868,63
- Provisions pour grosses réparations	10 195 797,04	8 876 868,63
• Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL II	10 195 797,04	8 876 868,63
Dettes		
• Dettes financières	21 602 951,71	20 401 535,65
- Dépôts de garantie	7 089 325,35	6 254 772,00
- Emprunts	7 089 325,35	6 254 772,00
	0,00	0,00
• Dettes d'exploitation :	0,00	0,00
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	14 513 626,36	14 146 763,65
- Dettes fiscales et sociales	801 428,27	759 785,43
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0,00
- Associés versements non encaissés	8 163 284,74	6 920 773,01
- Autres dettes diverses	5 548 913,35	6 466 205,21
Comptes de régularisation	0,00	19 621,12
• Produits constatés d'avance	0,00	19 621,12
TOTAL III	21 602 951,71	20 421 156,77
TOTAL GÉNÉRAL I + II+ III	470 241 015,09	414 435 925,51

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Information sur les règles générales d'évaluation

Dans le cadre des règles comptables applicables aux SCPI, ELYSÉES 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 2008. 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 2008.

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 2008

L'exercice 2008 a vu la clôture par anticipation de deux tranches d'augmentation de capital, à l'issue de la souscription de la totalité des parts dont l'émission était proposée :

- le 31 janvier 2008 : clôture de la cinquième tranche 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,
- le 17 octobre 2008 : clôture de la sixième tranche lancée le 19 mars 2008, d'un montant nominal de 27 550 650 € soit 47 125 161 € prime d'émission incluse, représentant la création de 90 330 parts.

Les fonds collectés ont permis à la SCPI ELYSÉES PIERRE d'acquérir deux nouveaux immeubles pour un montant global de 11,6 millions d'euros (frais d'acquisition inclus) sur la base d'un rendement moyen de plus de 7 % dans des immeubles à usage de bureaux.

La collecte de la sixième tranche d'augmentation de capital a concerné 482 clients : 193 anciens associés (40 %) et 289 nouveaux souscripteurs (60 %).

Annexe spécifique aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008

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 2008 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 2008 ont été réalisées par les experts désignés : le cabinet Foncier Expertise nommé lors de l'Assemblée du 3 juin 1998 - et renouvelé par les Assemblées du 5 juin 2002 et du 14 juin 2006 - et le cabinet Atis Real Expertise nommé lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2007.

19 bd. Delessert - Paris (16^e)

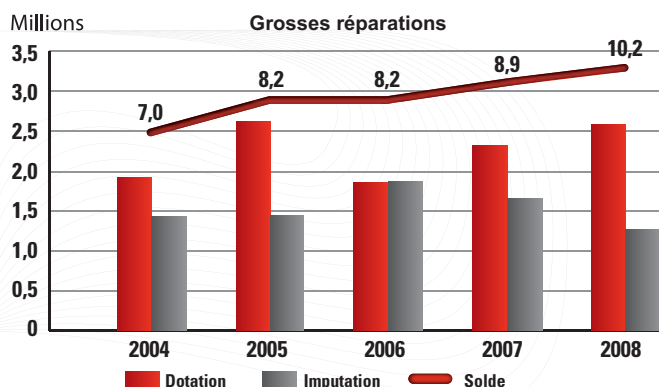


Photo : B. Chazanenc

B/ Provision pour grosses réparations

Au cours de l'exercice 2008, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 2 594 467,50 € contre 2 316 000 € en 2007. Au cours de l'exercice, cette provision a été utilisée pour 1 275 539,09 €. À la clôture de l'exercice, elle s'élève à 10 195 797,04 € ce qui représente 2,55 % de la valeur comptable du patrimoine immobilier contre 1,86 % 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 438 442 266,34 € au 31 décembre 2008 contre 385 137 900,11 € au 31 décembre 2007.

La valeur de réalisation s'établit à 538 374 618,64 € au 31 décembre 2008 contre 485 150 836,30 € au 31 décembre 2007.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 400 195 110,74 € au 31.12.2008 contre 385 690 598,44 € au 31 décembre 2007. Cette augmentation de 14,505 M€ - soit 3,76 % - résulte des mouvements suivants :

	31/12/2008
• les acquisitions de l'exercice (HD)	11,02 M€
• les travaux d'investissement	7,25 M€
• les cessions de l'exercice	- 3,73 M€
• la dotation aux amortissements (bail à construction)	- 0,035 M€
	14,505 M€

La provision pour grosses réparations est de 10 195 797,04 € au 31 décembre 2008, en augmentation de 1 318 928,41 € par rapport au 31 décembre 2007.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 489 931 666 € contre 476 826 666 € au 31.12.2007, ce qui représente une progression de 2,74 %.

1.2. Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation est de 48 442 268,49 € au 31 décembre 2008, comparé à un total de 8 342 967,72 € au 31 décembre 2007.

Cette augmentation de 40,1 M€ s'explique principalement par une augmentation de la trésorerie de 43 M€.

1.2.1 Les autres actifs immobilisés (hors placements immobiliers)

Les autres actifs immobilisés concernent exclusivement les immobilisations financières pour un montant de 265 889,40 € - contre 266 936,14 € au 31 décembre 2007 - 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 2 747 945,07 € contre 1 367 340,43 € au 31 décembre 2007. Cette augmentation est consécutive à l'augmentation du montant total des loyers, à l'octroi de franchises, à des délais de règlement accrus pour certains locataires et à une augmentation des créances douteuses.

Le montant des créances douteuses HT est de 1 429 990,65 € en fin d'exercice et celui des provisions pour créances douteuses de 1 056 656,78 € comparé à 604 296,84 € au 31 décembre 2007.

Les litiges portent principalement sur cinq locataires :

- Deux locataires situés à Courbevoie, qui connaissent des problèmes de solvabilité et restent devoir à la SCPI ELYSÉES PIERRE 320 241,17 €
- Un locataire situé à Montrouge qui connaît également des difficultés de trésorerie et dont le montant des créances impayées au 31 décembre 2008 est de 76 089,86 €
- 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,
- Un locataire en place dans l'immeuble de Vélizy, qui a bloqué un trimestre de loyer sur exercice antérieur d'un montant de 102 K€ HT, en raison d'un litige sur la climatisation des locaux.

Le montant total des loyers et charges refacturées passé en pertes en 2008 est de 1 282,61 € contre 104 302,19 € au 31 décembre 2007.

Les créances des locataires non douteux ont été réglées pour les trois quarts en 2009.

Les autres créances s'élèvent à 4 157 318,35 € et concernent :

	31/12/2008	31/12/2007
• les créances fiscales (TVA à récupérer)	1 065 680,91 €	1 000 509,10 €
• les indemnités à recevoir des assureurs	4 043,82 €	2 277,22 €
• les charges à facturer aux locataires	2 549 470,35 €	2 179 011,15 €
• les débiteurs divers	538 123,27 €	265 410,99 €
• les prélèvements d'impôts sur plus-values de cession*	0,00 €	171 432,07 €
• la collecte sur augmentation de capital	0,00 €	3 201 660,00 €
TOTAL	4 157 318,35 €	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 - a été régularisé en 2008.

1.2.3 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Elles sont constituées de certificats de dépôt négociables de courte durée pour 62 688 000,00 € au 31 décembre 2008 contre 8 981 000,00 € au 31 décembre 2007, et de la trésorerie disponible pour 1 243 024,42 € contre 11 913 223,11 € l'exercice précédent.

1.2.4 Les dettes

Les dettes financières, d'un montant de 7 089 325,35 € au 31 décembre 2008 sont en augmentation de 834 553,35 € par rapport au 31 décembre 2007. Elles représentent les dépôts de garantie des locataires.

Les dettes diverses s'élèvent à 14 513 626,36 € au 31 décembre 2008 contre 14 146 763,65 € au 31 décembre 2007 et se décomposent comme suit :

	31/12/2008	31/12/2007
Solde distribué en janvier 2009 sur le résultat de l'exercice 2008 (8,25 € x 985,216 parts)	8 128 032,00 €	6 896 034,75 €
Dettes fiscales (TVA)	801 428,27 €	759 785,43 €
Dettes envers les associés	35 252,74 €	24 738,26 €
Autres dettes diverses	5 548 913,35 €	6 466 205,21 €
- charges à payer	2 315 265,59 €	2 588 490,63 €
<i>Solde des honoraires de la Société de Gestion</i>	<i>399 194,83 €</i>	<i>597 886,71 €</i>
<i>Solde des honoraires des Commissaires aux Comptes</i>	<i>42 988,99 €</i>	<i>35 001,64 €</i>
<i>Jetons de présence</i>	<i>14 400,00 €</i>	<i>14 400,00 €</i>
<i>Factures fournisseurs à recevoir</i>	<i>1 858 681,77 €</i>	<i>1 941 202,28 €</i>
- créiteurs divers	502 025,56 €	956 789,61 €
<i>Dégrèvements d'impôts et redditions de charges</i>	<i>494 174,42 €</i>	<i>251 517,67 €</i>
<i>Commissions de souscription sur le marché primaire du 4^e trimestre</i>	<i>0,00 €</i>	<i>697 420,80 €</i>
<i>Chèques non encaissés</i>	<i>7 851,14 €</i>	<i>7 851,14 €</i>
- indemnités d'assurances	18 162,34 €	8 205,80 €
- avances reçues des locataires (1 ^{er} trimestre 2009)	2 713 459,86 €	2 912 719,17 €
TOTAL	14 513 626,36 €	14 146 763,65 €

1.3 Comptes de régularisation actif et passif

Les charges constatées d'avance – pour 384,15 € – représentent des appels de charges de mandataires, réglés, concernant l'exercice 2009.

Noisy Le Grand



Photo : B. Chazarenc

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

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 53 304 366,23 € passant de 385 137 900,11 € au 31 décembre 2007 à 438 442 266,34 € au 31 décembre 2008. Cette variation est due :

- à l'augmentation de capital : 28 649 565 € au titre du capital et 20 304 478,80 € au titre de la prime d'émission, déduction faite des régularisations sur acquisitions 2007 et des frais d'acquisition des 2 immeubles acquis en 2008 pour 646 778,95 €, imputés sur les capitaux propres,
- aux cessions d'immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus value nette de 6 098 888,99 €,
- à la distribution d'une partie de la plus-value pour 5 000 000 €,
- et au résultat non distribué de l'exercice 2008 pour 3 898 212,32 €.

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 2008 de l'État du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2008, la valeur comptable par part s'élève à 438,44 € pour 1 000 000 parts en circulation contre 425,07 € pour 906 067 parts au 31 décembre 2007.

3. Renseignements concernant les Éléments Hors bilan

3.1. Engagements reçus

Les engagements reçus au 31 décembre 2008 sont des cautions reçues en garantie des loyers. Elles s'élèvent à 3 667 623 € à la clôture de l'exercice.

3.2. Engagements donnés

Aucun engagement donné au 31 décembre 2008.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 51 977 539,85 €, et les charges ressortent à 21 054 342,11 €.

Le résultat s'établit ainsi à 30 923 197,74 € contre 25 097 448,25 € au 31 décembre 2007.

Analyse des produits

Les loyers progressent de 12,55 % par rapport à l'an dernier : 39 177 193,82 € contre 34 255 534,83 €. Cette progression est due principalement aux relocations en fin d'année 2007 et sur l'année 2008, ainsi qu'aux

indexations de loyers et, dans une moindre mesure, aux loyers sur nouvelles acquisitions.

Les autres produits d'exploitation sont de 1 723 199,88 € au 31 décembre 2008 comparés à 1 929 747,94 € au 31 décembre 2007. Ils sont composés principalement :

- des reprises de provisions pour grosses réparations de 1 275 539,09 € qui correspondent aux coûts des travaux de grosses réparations effectués sur l'exercice,
- d'un droit d'entrée versé par un nouveau locataire de l'immeuble de la Varenne Saint Hilaire en compensation d'indemnités versées pour les départs des anciens locataires d'un montant de 370 977,16 €
- des reprises de provisions pour créances douteuses de 63 932,83 € et des reprises de provisions au titre des créances irrécouvrables.

Analyse des charges

Les charges immobilières s'élèvent à 12 319 514,60 € pour l'exercice 2008 et sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Charges immobilières	31/12/2008	31/12/2007
- Charges refacturables	9 083 778,96 €	8 624 062,56 €
- Charges non récupérables	1 641 252,25 €	2 091 587,38 €
Entretien du patrimoine locatif	363 946,56 €	436 187,06 €
Grosses réparations	1 277 305,69 €	1 655 400,32 €
- Autres charges immobilières	1 594,483,39 €	1 549 427,14 €
Charges de copropriété	673 768,76 €	613 434,73 €
Impôts locaux	699 910,44 €	829 660,41 €
Assurances	220 804,19 €	106 332,00 €
TOTAL	12 319 514,60 €	12 265 077,08 €

Les charges d'exploitation de la société s'élèvent à 8 699 844,22 € et comprennent :

- Les diverses charges d'exploitation : 5 180 535,01 €

	31/12/2008	31/12/2007
Rémunération de la société de gestion	4 219 162,34 €	3 677 994,29 €
Honoraires de commercialisation	384 535,35 €	453 717,25 €
Honoraires d'expertise des immeubles	161 791,96 €	174 268,00 €
Honoraires des commissaires aux comptes	63 575,11 €	60 043,39 €
Honoraires de conseils et d'avocats	203 825,73 €	148 222,52 €
Frais de publicité légale	46 926,50 €	52 153,00 €
Jetons de présence	14 400,00 €	14 400,00 €
TVA non récupérable	44 973,94 €	68 247,53 €
Frais de déplacement	5 783,10 €	5 043,48 €
Autres	35 560,98 €	27 370,65 €
	5 180 535,01 €	4 681 460,11 €

- La dotation aux amortissements pour l'exercice de 35 006,56 €
- La dotation aux provisions pour créances douteuses qui s'élève pour l'exercice à 517 575,38 €. Compte tenu des reprises de provisions de 63 932,83 € et des pertes constatées sur l'exercice, le montant des provisions pour créances douteuses au 31 décembre 2008 est de 1 056 656,78 €, comparé à 604 296,84 € au 31 décembre 2007. 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 2 594 467,50 € contre 2 316 000 € l'an passé.
- Les autres charges s'élèvent à 372 259,77 € - contre 148 618,32 € en 2007 - et concernent essentiellement des indemnités versées lors du départ de locataires situés à la Varenne Saint Hilaire.

Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2008.

5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 489 931 666 €.

6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 438 442 266,34 €, soit 438,44 € par part
- La valeur de réalisation s'établit à 538 374 618,64 €, soit 538,37 € par part.
- Et la valeur de reconstitution ressort à 605 053 597,80 €, soit 605,05 € par part.

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

19 rue de Sèvres - Boulogne (92)



Photo : B. Charazenc

7. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 30 923 197,74 € a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2008 30 923 197,74 €
+ Report à nouveau 403 570,03 €

Bénéfice distribuable 31 326 767,77 €

Bénéfice distribué (en quatre acomptes :
avril, juillet, octobre 2008 et janvier 2009) 27 024 985,35 €

Report à nouveau au 31/12/2008
(après distribution du dernier acompte
de janvier 2009) 4 301 782,42 €

La distribution unitaire par part attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice est de 33 €/part composé :

- d'un revenu unitaire avant impôts de 29,35 € constitué de revenus fonciers et financiers,
- et d'une plus value de cession d'immeuble unitaire après impôt de 3,65 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France)

Le revenu unitaire attribué aux parts de pleine jouissance était de 32,40 € en 2007, 31,00 € en 2006, 30,00 € en 2005, 29,20 € en 2004 et 28,50 € en 2003.

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 2009.

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

Jouissance	Revenu global*	Se ventilant en		Prélèvement Taux 29 %** 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 2008	29,35	8,06	0,19	0,06	29,29	8,25	8,25	4,60	8,25
Avril 2008	21,10	7,90	0,35	0,10	21,00		8,25	4,60	8,25
Juillet 2008	12,85	3,85	0,75	0,22	12,63			4,60	8,25
Octobre 2008	8,25	7,46	0,79	0,24	8,01				8,25

* hors distribution de plus-value de cession d'immeubles de 3,65 € par part après impôt

** taux porté à 30,1 % pour les revenus du 4^{ème} trimestre 2008 versés en janvier 2009

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2008	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				13,47 %	1,98 %		15,45 %
Ile-de-France			1,49 %	59,67 %	3,73 %	3,87 %	68,76 %
Régions	1,68 %		0,22 %	10,83 %	1,22 %	0,61 %	14,57 %
Étranger				1,22 %			1,22 %
TOTAL	1,68 %	0,00 %	1,71 %	85,19 %	6,93 %	4,48 %	100,00 %

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 %

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)
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	8 358	3 430 941	540
2008	305 000 000	28 649 565	1 000 000 ⁽¹⁾	8 467	2 067 035	(3)

(1) Ce chiffre prend en compte les parts souscrites au titre de la 6^{ème} tranche d'augmentation de capital.

(2) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

(3) Pas d'augmentation de capital en cours au 31 décembre 2008

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 € HT)
2004	20 876	4,18	Entre 15 jours à 1 mois selon le prix de cession proposé	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
2008	20 163 ^(*)	2,02	Entre 1 et 3 mois	9 089	346 784,76

(*) hors 649 parts cédées de gré à gré

IV - Évolution du prix de la part

	2004	2005	2006	2007	2008
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	394,00 €	420,00 €	435,00 €	485,00 €	494,00 €
Dividende versé au titre de l'année	29,20 €	30,00 €	31,00 €	32,40 €	33,00 €
Rentabilité de la part ⁽¹⁾	7,13 %	6,97 %	6,53 %	6,56 %	6,06 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	0,50 €	0,45 €	1,20 €	0,45 €	4,30 €

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

(2) Report à Nouveau, après affectation du résultat 2008 non distribué, rapporté au nombre de parts en circulation.

8 rue des Minimes - Vincennes (94)



60 route de Sartrouville - Le Pecq (78)



V - Évolution par part des résultats financiers

Année	2004	% du total des revenus	2005	% du total des revenus	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus
REVENUS										
• Recettes locatives brutes	48,85	92,98	51,16	92,22	52,31	92,92	54,28	94,60	52,56	92,95
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,57	1,08	0,63	1,14	0,83	1,47	0,49	0,85	2,13	3,76
• Produits divers	3,12	5,94	3,68	6,64	3,16	5,61	2,61	4,54	1,86	3,29
TOTAL	52,54	100,00	55,48	100,00	56,29	100,00	57,38	100,00	56,54	100,00
CHARGES										
• Commission de gestion	4,20	7,99	5,12	9,22	5,36	9,52	5,92	10,32	5,55	9,82
• Charges locatives non récupérées et divers	6,19	11,78	5,66	10,20	5,51	9,79	5,52	9,62	4,05	7,17
• Charges locatives récupérables	9,01	17,15	9,22	16,62	10,25	18,21	10,83	18,88	9,96	17,62
Sous-total charges externes	19,40	36,92	20,00	36,04	21,12	37,52	22,27	38,82	19,57	34,61
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	3,73	7,10	4,20	7,58	2,64	4,70	2,92	5,08	2,82	4,99
- autres	0,17	0,32	0,24	0,43	0,72	1,28	0,33	0,58	0,59	1,05
Sous-total charges internes	3,90	7,42	4,44	8,01	3,36	5,97	3,25	5,66	3,42	6,04
TOTAL	23,30	44,35	24,44	44,05	24,48	43,49	25,52	44,48	22,99	40,65
Résultat courant	29,24	55,65	31,04	55,95	31,81	56,51	31,86	55,52	33,55	59,35
• Montants distribués avant prélèvement libératoire	29,20		30,00		31,00		32,40		33,00	
• Montants distribués après prélèvement libératoire ⁽¹⁾	29,05		29,83		30,94		32,40		32,39	

(1) pour les associés ayant opté. Le taux de prélèvement libératoire est passé de 29% à 30,1% à partir du 1^{er} janvier 2009 conformément à la loi n°2008-1249 sur la taxe additionnelle.

VI - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2007 (*)	Durant l'année 2008	Total au 31/12/2008
Fonds collectés*	203 401 672	51 426 218	254 827 890
- commissions de souscription	-11 357 435	-2 472 174	-13 829 609
Fonds collectés nets	192 044 237	48 954 044	240 998 281
+ cessions d'immeubles	16 508 084	9 800 025	26 308 109
- achat d'immeubles	-187 621 212	-11 020 365	-198 641 577
- frais d'acquisition prélevés sur prime émission	-11 361 345	-652 065	-12 013 410
- travaux d'investissements	-8 511 348	-7 248 515	-15 759 863
- distribution plus value	-832 221	-5 000 000	-5 832 221
Sommes restant à investir	226 196	34 833 124	35 059 320

* Total cumulé depuis le lancement de la 1^{ère} tranche d'augmentation de capital en 2004.

Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, 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 spécifiques 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 d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, déterminés 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 que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 :

1. La note en première partie de l'annexe relative aux méthodes d'évaluations retenues pour certains postes du bilan indique les points 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 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, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 27 mars 2009

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 2008

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres 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 ou leur bien-fondé. Il vous appartient, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leurs approbations.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 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 de Gestion HSBC REIM (France) s'est élevée à 4 439 892,62 € hors taxes.

Par ailleurs la Société de Gestion HSBC REIM (France) a perçu un montant global de 2 087 677,94€ au titre des commissions de souscription.

Enfin HSBC REIM (France) a perçu 346 784, 76 € hors taxes au titre de sa rémunération sur les cessions de parts.

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 27 mars 2009

SNR AUDIT
Gérard ANREP

Les Commissaires aux Comptes

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 leur est adressé quelques jours avant la séance. Il est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal adressé pour remarques 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.

85 rue Caulaincourt - Paris



13/15 rue du Pont des Halles - Rungis (94)



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 19 mars 2009 le projet de rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

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

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

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

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

En ce qui concerne le Conseil de Surveillance, les cinq Membres dont les mandats arrivent à échéance en ont tous sollicité le renouvellement.

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion a fait appel à candidatures dans le bulletin trimestriel d'information adressé aux Associés et huit candidatures ont été reçues.

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

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

Le Président

Tour Areva



Suresnes (92)



Résolutions

Soumises à l'assemblée générale ordinaire du 11 juin 2009

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 2008, 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 27 024 985,35 € le montant du bénéfice à répartir aux associés et décide de reporter à nouveau la somme de 4 301 782,42 €.

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 s'établit à 33 € provenant :

- d'un revenu unitaire avant impôts de 29,35 € constitué de revenus fonciers et financiers,
- et d'une plus value de cession d'immeuble unitaire après impôt de 3,65 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France).

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 fixe le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, à 14 400 € pour 2008.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société déterminées par la Société de Gestion et s'élevant au 31 décembre 2008 respectivement à 438 442 266,34 €, à 538 374 618,64 € et 605 053 597,80 €.

Résolutions 6 à 10 : Désignation des membres du conseil de surveillance

Seuls les cinq membres représentant le plus grand nombre de suffrages seront élus parmi les 13 candidats dont les coordonnées figurent sur la convocation et sur le formulaire de vote.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Dominique BOULOIS 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 2011.

Septième résolution

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Bernard JULLIEN arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

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

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Gilles LAMARQUE 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 2011.

Neuvième résolution

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

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

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Claude ROUVES arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

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

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

Onzième 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.



Douzième 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 ».

Treizième 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.

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 HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT, elle-même filiale détenue directement à 92,11%
et indirectement à 100% par HSBC France
Adresse internet : <http://www.hsbc-reim.com>