



# Elysées Pierre

Rapport Annuel 2016

278-284, Avenue Aristide Briand  
Bagneux (92)

HSBC

# Elysées Pierre

## Rapport annuel 2016

### Edito

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

En 2016, Elysées Pierre a fêté ses 30 ans d'existence et franchi le cap des 2 milliards de capitalisation, gage de solidité, de résilience et de liquidité, et confirme ainsi sa place parmi les SCPI les plus importantes du marché. La presse spécialisée a également salué les qualités de gestion et la performance long terme de la SCPI. En attestent les 3 distinctions qui lui ont été décernées en avril 2016 : Au Grand Prix des SCPI, évènement organisé par le magazine Mieux Vivre Votre Argent, votre SCPI a reçu le prix de la « Meilleure SCPI dans la catégorie SCPI à capital variable de bureaux ». Aux Victoires de la Pierre Papier, événement organisé par Gestion de Fortune votre SCPI a reçu les prix de la « Meilleure performance globale sur 15 ans catégorie SCPI à capital variable : +12,52 % » et du « Meilleur Service aux Associés ».

Pour autant, ces faits gratifiants intervenus au cours de l'année écoulée ne doivent pas occulter la complexité du contexte dans lequel nous évoluons. Les taux d'intérêt toujours très bas maintiennent une prime de risque significative en faveur notamment de l'immobilier de bureau en Ile de France, l'un des marchés les plus profonds et liquides en Europe et dans le monde. Le marché de l'investissement y est ainsi particulièrement attractif compte tenu des rendements qu'il génère, et cette situation induit une forte compétition à l'achat d'immeubles de bureau sécurisés, et entraîne la rareté des bonnes opportunités.

Parallèlement le marché locatif demeure sous pression avec un taux de vacance qui reste globalement élevé. Certes, la situation s'améliore de façon très progressive, notamment à Paris intramuros (16 % de notre portefeuille) et aussi à La Défense (19 % de notre portefeuille), et nous constatons un nombre de prises à bail légèrement supérieur à celui de l'année passée. Mais l'offre reste abondante en Région Parisienne, ce qui conduit les propriétaires à consentir de sérieux efforts pour fidéliser les bons locataires et à accorder des mesures d'accompagnement pour en trouver de nouveaux. La croissance économique annoncée reste encore trop modeste pour générer de façon substantielle des créations d'emplois dans le secteur tertiaire, celui qui nécessite des bureaux, et améliorer ainsi de façon significative les conditions du marché locatif.

Conséquence d'une hausse des valeurs et d'une baisse relative des loyers, les rendements sont en recul sur toutes les catégories d'immeubles d'entreprise.

Ces difficultés à l'investissement conjuguées à la pression sur notre marché locatif ont impacté notre résultat net par part à la fin de l'année 2016 qui s'est établi à 29,01 € comparé à 30,71 € à fin 2015, soit une baisse de 5,5 %. Notre niveau de réserves de 27,3 M€ à fin 2016 soit 10,76 € par part nous a permis d'absorber cette baisse du résultat net et donc de maintenir le coupon global 2016 au niveau des années précédentes.

En parallèle, nous faisons face à la libération prévue pour l'été 2017 d'un important immeuble, de près de 15 200 M<sup>2</sup>, situé à La Défense et construit au milieu des années 1980. Acquis en juin 2012 au prix de 80 M €, nous considérons que la rénovation, restructuration et mise aux normes énergétiques de cet immeuble constituent une véritable opportunité, et nous permettront à l'issue des travaux, en mars 2019, de viser un rendement locatif d'environ 6 %.

En conséquence et compte tenu des perspectives 2017 de résultat net par part qui devrait s'établir autour de 27 €, il a été décidé de ramener le coupon 2017 à 30 € par part.

L'année 2017 sera certainement encore une année complexe, notamment sur le plan de l'investissement. Nous devons absolument éviter une croissance dilutive et pénalisante pour nos associés, et nous visons une collecte en harmonie avec nos investissements.

A cet effet, l'Assemblée Générale Mixte qui s'est tenue le 6 mars 2017 a notamment adopté 2 résolutions. Elles permettent d'améliorer l'adéquation entre les flux générés par la collecte et la réalisation d'investissements immobiliers compte tenu de l'allongement du délai d'investissement, et elles visent à favoriser une meilleure liquidité et fluidité du marché des parts.

Nous restons convaincus que notre stratégie qui reste concentrée sur la Région Parisienne, sera payante à terme pour nos porteurs de parts et vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire

# Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2017

## Sommaire

<b>Organes de Gestion et de Contrôle</b>	2
<b>Conseil de Surveillance</b>	3
<b>Rapport de la Société de Gestion</b>	4
Marché immobilier	4
Revenus distribués et évolution du capital	5
Marché des parts	5
Evolution et évaluation du patrimoine immobilier	10
Situation locative	13
Comptes de l'exercice	25
Annexes	32
<b>Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels</b>	42
<b>Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées</b>	43
<b>Organisation et contrôle</b>	44
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	46
<b>Résolutions</b>	48

# 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 93,67 % 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, agrément étendu par l'AMF au titre de la directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014.

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

Président	<b>Dominique PAULHAC</b> Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC FRANCE
Membres	<b>Patricia DUPONT-LIEVENS</b> Directeur Général HSBC REIM (France)
	<b>Christian HONORE</b> Secrétaire Général HSBC REIM (France)
Secrétaire	<b>Rodolphe NEIL</b>

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

Président	<b>Matteo PARDI</b> Directeur Général - HSBC Global Asset Management France
Vice-Président	<b>Stéphanie PATEL</b> Directeur du Développement Produits RBWM - HSBC France
Membres	<b>Christian CHARLAT</b> Directeur des Ventes et du Développement Patrimonial - HSBC France

**Julien COQUET**  
Chief Operating Officer – HSBC Global Asset Management France

### Eric EMORE

Directeur Général - HSBC ASSURANCES VIE (France)

### Mathieu GAUDIN

Responsable du Contrôle de Gestion – Direction Financière HSBC FRANCE

### Arnaud MALEZIEUX

Directeur Lending & Transaction Management – HSBC France

### Alexandra SERIZAY

Head of CVM / Directeur marchés Particuliers, Professionnels et Gestion de Patrimoine - RBWM | HSBC France

### Grégory TAILLARD

Chief Risk Officer, Continental Europe & France – HSBC Global Asset Management France

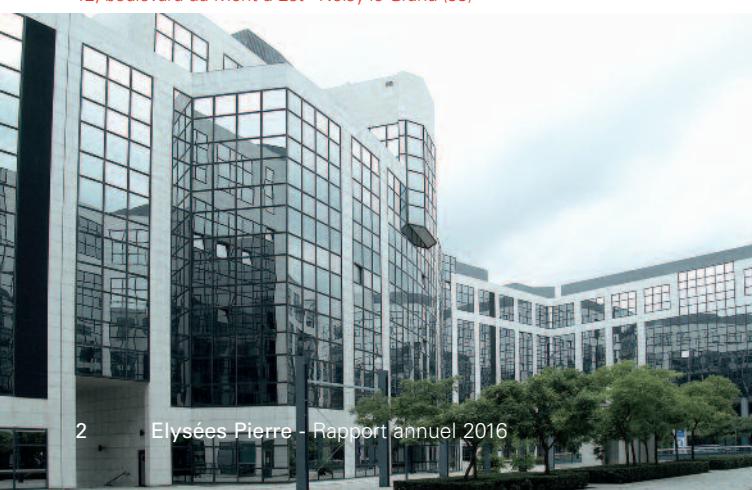
### Secrétariat Général: Christian HONORE

### Gestion et Commercialisation :

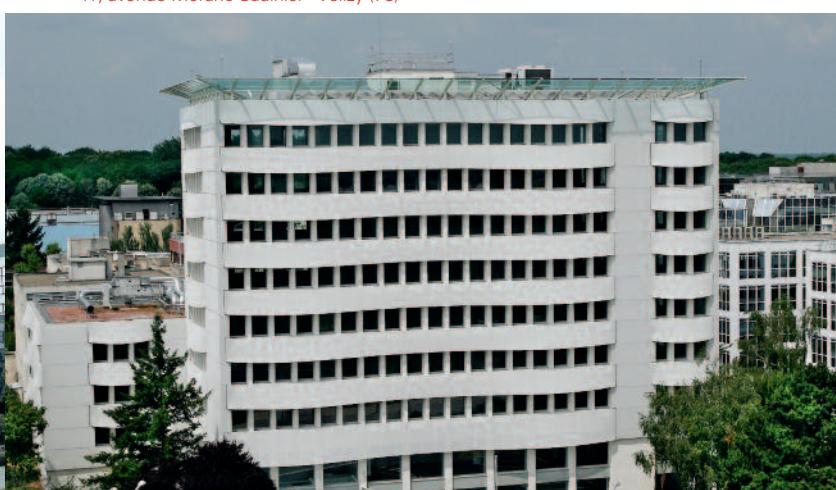
Gestion	<b>Maria Helena BODEREAU</b> Directeur Financier
---------	---

Commercialisation	<b>Jean-François CROSET</b> Directeur du Développement Tél : 01 58 13 81 32
-------------------	---

12, boulevard du Mont d'Est - Noisy le Grand (93)



11, avenue Morane Saulnier - Vélizy (78)



## Elysées Pierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 à L231-8 du Code de Commerce, par les articles L 214-86 à L 214-118, les articles R 214-130 à R 214- 160 du Code Monétaire et Financier et les articles 422-189 à 422-236 du Règlement Général de l'AMF.

Siège social : 103, Avenue des Champs Elysées – PARIS 8<sup>ème</sup>

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

SIREN : 334 850 575 RCS PARIS

VISA SCPI n° 11-33 en date du 30 septembre 2011

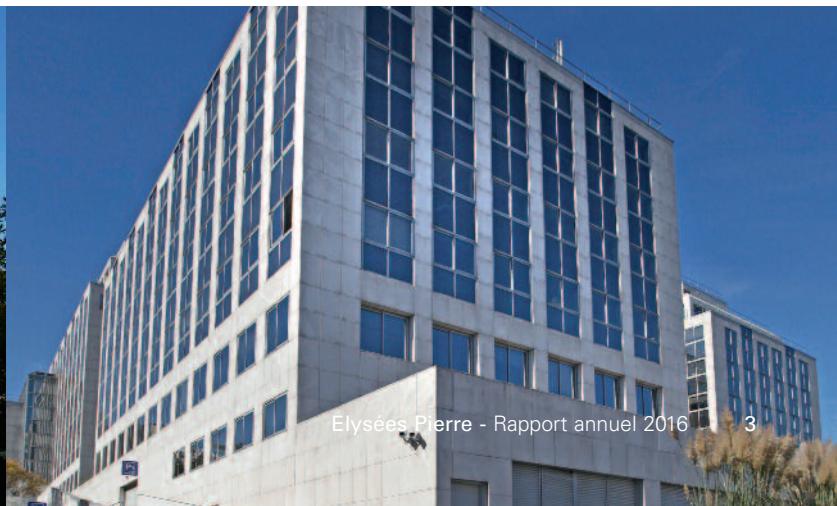
## Conseil de Surveillance

Président	<b>Christian GAZET du CHATELIER</b> Administrateur de sociétés	<b>SCI DIONYSOS</b> Représentée par M. André PERON
Vice-Présidents	<b>Jean-Bernard JULLIEN</b> Conseiller Patrimonial indépendant	<b>Fabien GROELLY</b> Pilote de ligne
	<b>Gérard POPPE</b> Retraité - Ancien Directeur régional de logistique	<b>Henri KLINGER</b> Universitaire
Membres	<b>Jean-Claude BACHER</b> Commissaire aux comptes – Président de la SAS Alliance Audit	<b>Christophe PERONI</b> Gérant de fonds d'actions européennes chez HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT
	<b>Marc BARATON</b> Ancien Intermédiaire en opérations d'assurances	<b>Eric RITTER</b> Chef d'entreprise
	<b>Pierre BOUCHER</b> Directeur d'un Cabinet de recrutement de Cadres expérimentés et de Cadres dirigeants	<b>SOCIETE D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE - SACRA</b> représentée par M. Stève BAUMANN
	<b>Michel CATTIN</b> Conseiller en Stratégie et Management des Entreprises agricoles	<b>SURAVENIR</b> représentée par M. Bernard LE BRAS
	<b>Geoffroy DELION</b> Président Directeur Général de la Société Ressources et Assurances	<b>Commissaires aux Comptes</b> <b>MAZARS</b> SNR Audit

215, avenue Clemenceau - Nanterre (92)



« Le Baudran » 27, rue de Stalingrad - Arcueil (94)



# Rapport de la société de gestion

Suite à l'adoption des résolutions présentées à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 06 mars 2017, les statuts et la Note d'information ont été modifiés afin de tenir compte, notamment des évolutions suivantes :

- ▶ Variabilité du capital : la période de compensation des retraits a été augmentée de deux trimestres. En conséquence les parts venant au retrait sont remboursées avec les fonds en provenance des souscriptions de parts du trimestre en cours et des deux trimestres précédents ;
- ▶ Jouissance des parts nouvellement créées : la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées est déterminée par la Société de gestion après information des Membres du Conseil de Surveillance, et elle est précisée dans la Note d'Information. A compter du 24 avril 2017, les parts nouvelles portent jouissance le premier jour du troisième trimestre qui suit le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription ;
- ▶ Frais de traitements administratifs des dossiers de mutation en ce compris les successions et donations : le forfait est fixé à 200 € HT par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire et il est à leur charge quel que soit le nombre de parts concerné.

## Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2017

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 2016 et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons l'évolution du capital social, la situation du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

## Le marché immobilier

### Investissement France

En 2016, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 23,6 milliards d'euros et ce malgré

un ralentissement enregistré sur les neuf premiers mois, faisant suite à un quatrième trimestre 2015 particulièrement actif. Cette performance est bien supérieure à la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 17 milliards d'euros.

La répartition géographique des acquisitions confirme la tendance de l'année dernière avec un ralentissement des investissements en région qui diminue encore cette année pour ne représenter que 14,3 % des volumes.

Ainsi l'Ile-de-France continue de bénéficier de l'intérêt des investisseurs pour les secteurs tertiaires les plus dynamiques (Paris et Quartiers des affaires de l'ouest). La région Parisienne a ainsi recueilli 20,2 milliards d'euros sur les 23,6 milliards d'euros investis.

La répartition par classe d'actif montre une très nette domination des bureaux, qui ont représenté 17,2 milliards d'euros, soit près de 73 % des investissements, le commerce en recul par rapport à l'année passée reste toutefois la deuxième performance de cette année avec 3,7 milliards d'euros investis.

On constate une nouvelle compression des taux sur les rendements des actifs répondant le mieux aux exigences des investisseurs. Ainsi le « prime » parisien s'établit à 3 % pour les bureaux contre 3,25 % en 2015 et à 2,85 % pour les commerces pieds d'immeubles contre 3 % en 2015.

Avec des taux de rendement au plus bas, les investisseurs qui disposent d'une feuille de route exigeant un niveau minimum de rémunération doivent s'adapter en assouplissant leur lecture du risque locatif. Cette tendance est très forte pour les acquisitions inférieures à 25 millions d'euros. Dans cette optique le marché a vu réapparaître les VEFA en blanc, notamment en 1<sup>ère</sup> couronne.

### Marché Locatif sur les bureaux Ile de France

En 2016, la demande placée francilienne est en hausse de 7 % par rapport à 2015. Cette dernière s'est élevée à 2,4 millions de m<sup>2</sup> contre 2,2 millions de m<sup>2</sup> placés l'an dernier. Le marché a été porté par un regain d'activité sur le marché des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, et par une belle performance dans Paris intramuros toutes surfaces confondues. Toutefois la demande placée en 2016 n'a été que de 4 % supérieure à la moyenne des dix dernières années.

Côté avantages commerciaux ces derniers demeurent conséquents 1,5 à 2 mois de franchises de loyers sont en moyenne accordés par année d'engagement ferme et l'on

# Rapport de la société de gestion

note parfois sur certains marchés des mesures d'accompagnement plus importantes allant de 2,5 à 3 mois.

Le stock disponible pour l'offre immédiate en Ile-de-France à fin 2016 enregistre une baisse de 10 % pour atteindre 3,5 millions de m<sup>2</sup>, mais reste à un taux moyen de vacance de l'ordre de 6,2 %. Dans le même temps Paris intramuros voit son taux de vacance atteindre 3,1 % avec dans certains secteurs une situation de sous-offre.

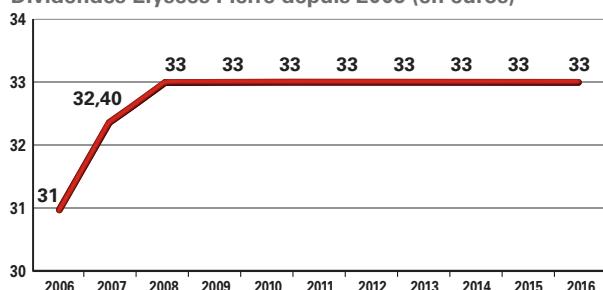
La baisse du taux de vacance dans Paris a entraîné un redressement des valeurs locatives après plusieurs années de baisse. Le loyer moyen pondéré facial en Ile-de-France est ainsi reparti légèrement à la hausse en 2016, affichant une moyenne à 300 € HT et HC / m<sup>2</sup> / an contre 296 € HT et HC / m<sup>2</sup> / an en 2015.

## Revenus distribués et évolution du capital

### Revenus distribués

Le montant des revenus annuels distribués est resté constant à 33,00 € par part.

Dividendes Elysées Pierre depuis 2006 (en euros)



### Capital social

Le 19 juillet 2011, le capital social s'élevait à 416 630 000 €, divisé en 1 366 000 parts de 305 € chacune.

Il s'agissait du capital atteint après clôture de la 9<sup>ème</sup> augmentation de capital, le 31 mars 2011.

Le 26 octobre 2011, après obtention du Visa de l'AMF, le capital social a été ouvert sur la base d'un prix de souscription de 650 € la part.

Le capital social maximum de la SCPI que la Société de Gestion est autorisée à fixer dans la limite de

1 000 000 145 €, a successivement été fixé à 488 000 000 €, 579 500 000 €, 701 500 000 € puis à 854 000 000 €, ce qui représente 2 800 000 parts de 305 € chacune.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2016 à 774 648 760 €, divisé en 2 539 832 parts réparties entre 12 513 associés. Ce montant a été publié au BALO du 1<sup>er</sup> février 2017.

## Marché des parts

Depuis le 26 octobre 2011, les associés peuvent intervenir sur les marchés des souscriptions/retraits ou sur le marché secondaire des parts qui continue d'exister.

### Le marché des souscriptions

Depuis le 21 janvier 2016, les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 800 € se décomposant en :

- valeur nominale : 305 €,
- prime d'émission : 447 €,
- commission de souscription maximum : 48 € représentant 6 % du prix de souscription toutes taxes incluses.

La collecte de l'année 2016 a été de 162,8 millions d'euros frais inclus.

### Les modalités de sortie

Les associés souhaitant sortir totalement ou partiellement de la SCPI ELYSEES PIERRE disposent de trois possibilités :

**1. le remboursement des parts par le biais d'une demande de retrait** faite à la Société de Gestion, au moyen de l'imprimé prévu à cet effet, adressé par courrier recommandé avec accusé de réception, sur la base du prix de retrait fixé depuis le 21 janvier 2016 à 752 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Dans ce cas, un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, ne pouvant concerner qu'un montant maximum de 1 000 parts plus 20 % du nombre de parts possédées par l'associé et représentant un maximum de 0,5 % du capital social effectif de la société au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours. En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf

instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode du 1<sup>er</sup> entré – 1<sup>er</sup> sorti.

Les demandes de retrait sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

**Jouissance des parts :** l'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> jour du trimestre au cours duquel a lieu leur annulation.

Au cours de l'exercice 2016, les retraits ont été servis par compensation avec les souscriptions du trimestre.

La collecte de l'année 2016 a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 71 286 parts, pour un montant de 53,6 millions d'euros.

**2. la vente des parts sur le marché secondaire** en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion.

La confrontation des ordres d'achat et de vente de parts continue d'avoir lieu le 3<sup>ème</sup> mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 3<sup>ème</sup> mardi est un jour férié ou chômé, la détermination du prix d'exécution intervient le deuxième jour ouvré suivant à 11 heures. Les associés désirant acquérir ou céder des parts sur le marché secondaire doivent adresser directement à la Société de Gestion avant 16 heures 30, la veille de la confrontation, un mandat d'achat ou de vente disponible sur le site internet de la Société de Gestion, dûment rempli et signé, complété des documents obligatoires nécessaires demandés dans le mandat.

**Jouissance des parts :** en cas de cession, les acomptes sur le revenu des parts sont acquis à l'acquéreur, dès le 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil au cours duquel intervient la cession, quelle que soit la date de cession des parts.

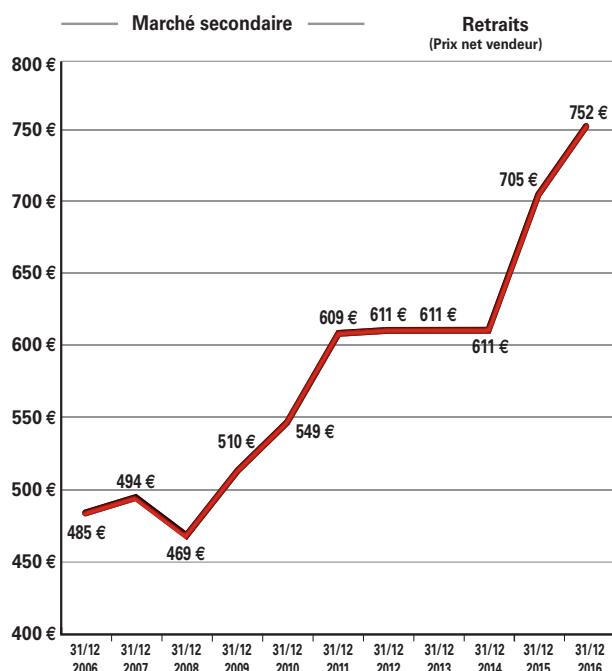
Au cours de l'exercice 2016, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré).

**3. la vente des parts de gré à gré**, qui a lieu directement entre les associés, sans l'intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre les intéressés.

Lors des opérations de gré à gré, les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier soit 240 € TTC.

En 2016, 250 parts ont été échangées de gré à gré. Ces transactions ont représenté un montant de 163 750 d'euros.

## Evolution du prix de la part



Depuis le 26 octobre 2011, il y a coexistence du retrait et du marché secondaire.

L'option pour le retrait des parts au prix de retrait fixé par la Société de Gestion et l'option pour la vente des parts sur le marché secondaire au prix proposé par l'associé constituent deux options distinctes et non cumulatives.

Si l'associé constate que sa demande de retrait n'est pas satisfaita dans le délai souhaité et que ses parts restent en attente de nouvelles souscriptions, il peut alors annuler sa demande de retrait et passer un ordre de vente de ses parts sur le marché secondaire.

Par ailleurs, si l'associé constate que son ordre de vente sur le marché secondaire n'est pas exécuté, il peut alors l'annuler et adresser une demande de retrait à la Société de Gestion.

Le transfert d'un ordre d'un marché à l'autre ne peut se faire que sur l'ordre exprès de l'associé.

A titre informatif, le Taux de Rendement Interne (TRI) calculé au 31 décembre 2016 ressort à 7,76 % sur une période de 5 années et à 8,67 % sur une période de 10 ans. Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est de 4,20 % en 2016 (soit pour une part, distribution au titre de 2016 de 33 €/ prix d'acquisition moyen de l'exercice).

## Rappels fiscaux

► Taxe sur les plus-values immobilières (Article 70 de la Loi de Finances rectificative pour 2012).

Cette taxe, exigible pour toute cession effectuée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value imposable supérieure à 50 000 € après abattement pour durée de détention, est toujours en vigueur.

L'administration admet, par mesure de tempérament, que le seuil soit apprécié au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux seuls droits des associés redevables de l'impôt sur le revenu.

► Revenus financiers (Article 9 de la Loi de Finances pour 2013).

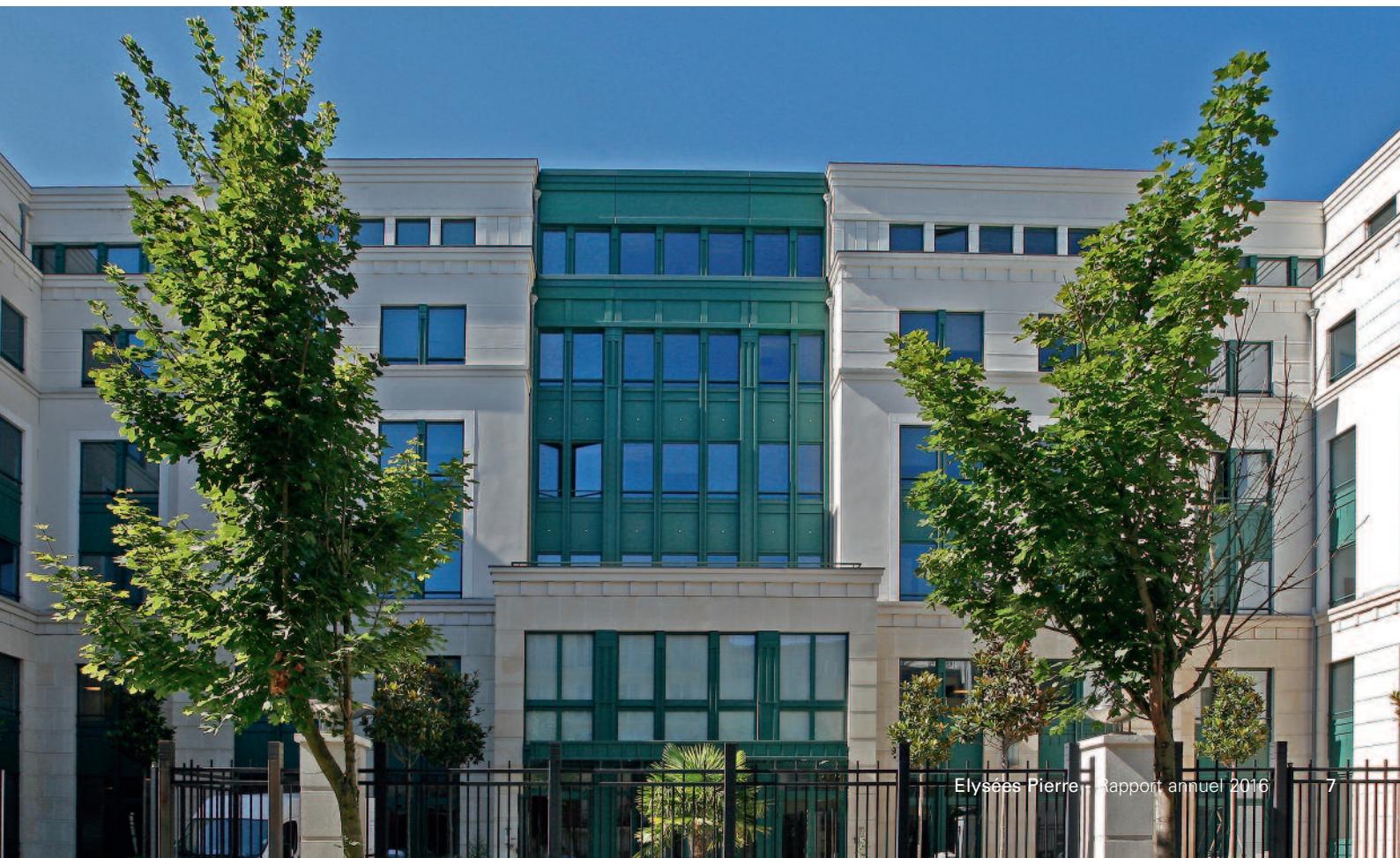
Les revenus financiers de la SCPI sont soumis obligatoirement au barème progressif de l'impôt sur le revenu, avec un prélèvement obligatoire au taux de 24 % faisant office d'acompte d'impôt sur le revenu, sauf exceptions.

Tout associé peut contacter la société de gestion HSBC REIM (France) afin d'être dispensé du versement de cet acompte sous réserve du respect des dispositions fiscales en vigueur.

Un dispositif est mis en place pour dispenser certains contribuables de l'application de l'acompte eu égard à leur revenu fiscal de référence. A cet effet, le contribuable doit attester sous sa seule responsabilité que le revenu fiscal de référence de son foyer fiscal (figurant sauf cas particuliers sur l'avis d'imposition afférent aux revenus N-2) est inférieur à 25 000 € pour les célibataires, divorcés ou veufs et à 50 000 € pour les couples soumis à imposition commune.

Cette attestation est établie sous la seule responsabilité du client. La présentation par le contribuable d'une attestation établie à tort entraînerait l'application par l'administration fiscale d'une amende égale à 10 % du montant de l'acompte qui n'a pas été prélevé à tort.

1, rue Galmy - Chessy (77)



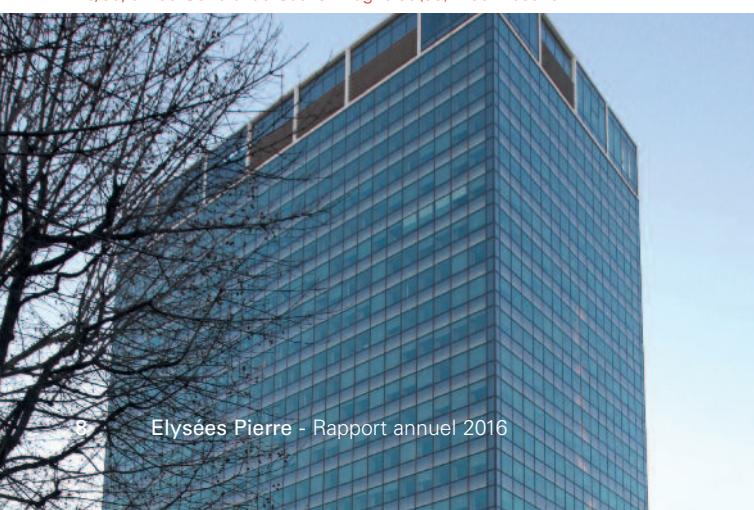
# Elysées Pierre en synthèse

## Chiffres Clés

	2016	2015	2014
Capitalisation (hors frais) au 31/12	1 909 953 664 €	1 694 765 010 €	1 360 068 281 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	2 031 865 600 €	1 802 941 500 €	1 446 881 150 €
Nombre d'associés	12 232	12 163	11 772
Prix de souscription frais inclus au 31/12	800 €	750 €	650 €
Nombre de parts émises au 31/12	2 539 832	2 403 922	2 225 971
Nombre d'immeubles	124	125	125
Surface du patrimoine	479 334 m <sup>2</sup>	480 422 m <sup>2</sup>	454 538 m <sup>2</sup>
Taux d'encaissement	99,07 %	98,90 %	98,26 %
Taux d'occupation financier*	90,21 %	90,76 %	90,50 %
Valeur de réalisation au 31/12	1 691 398 022 €	1 575 283 708 €	1 342 780 056 €
ANR par part (Actif Net Réévalué)	666 €	655 €	603 €
Dividende par part	33,00 €	33,00 €	33,00 €
Résultat net par part	29,01 €	30,71 €	30,75 €
DVM (taux de distribution sur la valeur de marché)	4,20 %	4,72 %	5,15 %
VPM (variation du prix moyen de la part)	12,29 %	9,25 %	N.C
TRI 10 ans (taux de rendement interne)	8,67 %	9,70 %	9,09 %

\* taux d'occupation retraité

78/80, av. du Général de Gaulle - Bagnolet (93) - Tour Eastview



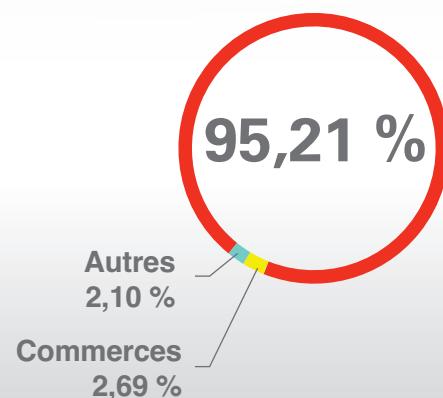
# Composition du patrimoine, en valeurs d'expertises



**Patrimoine investi  
à Paris/Ile-de-France  
en %**



**Patrimoine investi  
en immobilier de bureau  
en %**



# Evolution du patrimoine

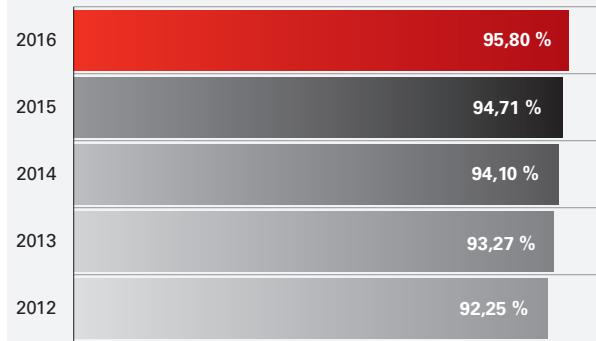
## Patrimoine immobilier : chiffres clés



## Répartition du patrimoine

	Actifs Immobiliers	Paris / Ile-de-France	Régions
2016	124	95,80 %	4,20 %
2015	125	94,71 %	5,29 %
2014	125	94,10 %	5,90 %
2013	125	93,27 %	6,73 %
2012	124	92,25 %	7,75 %

Patrimoine localisé à Paris & IDF 2012-16, en %



## Expertises des immeubles

Les expertises 2016 ont été effectuées par Crédit Foncier Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation France.

L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, s'élève à 1 622 millions d'euros au 31/12/2016. A périmètre égal par rapport à 2015, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de 2,3 %.

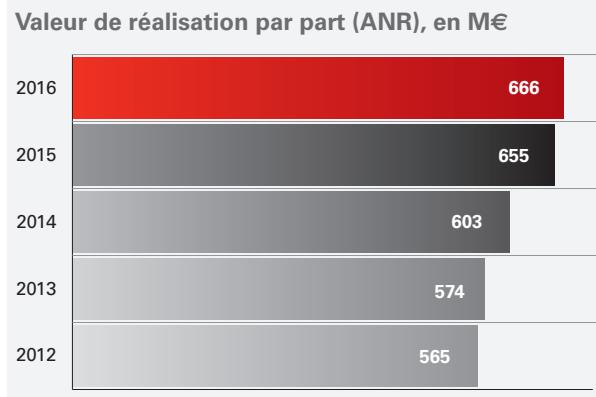
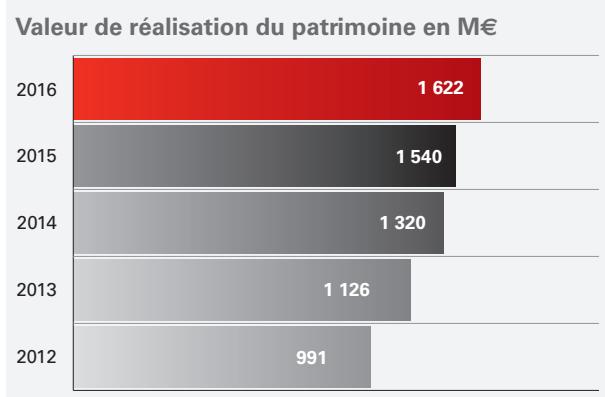
Les augmentations de valeurs les plus sensibles concernent les immeubles de :

- ▶ Courbevoie Louis Blanc
- ▶ Levallois Victor Hugo
- ▶ Bagnolet Eastview
- ▶ Paris 19, Les Ardennes

Parmi les immeubles dont la valeur a été revue à la baisse figurent notamment ceux situés à :

- ▶ Schiltigheim Le Magellan
- ▶ La Défense Le Balzac
- ▶ Le Pecq Parc des Grillons

Ces valeurs d'expertises contribuent à la détermination de la valeur de réalisation, c'est-à-dire de l'actif net réévalué. Au 31/12/2016, elle s'établit à 666 € par part.



## Acquisitions

En 2016, les acquisitions représentent plus de 11 765 m<sup>2</sup> et s'élèvent à 47 millions d'euros, hors frais et hors droits.

### BAGNEUX

#### *L'Aristide*

Acquisition de l'immeuble de bureaux d'une surface de 10 774 m<sup>2</sup>, situé à Bagneux (92220), 278-284 avenue Aristide Briand, via l'acquisition des titres d'une SCI le 30/06/2016.

Intégration de cette SCI dans Elysées Pierre le 19/08/2016 par Transmission Universelle de Patrimoine. Le montant de cette acquisition hors frais et hors droits est de 43,3 M€.



### LA DEFENSE

#### *Tour Atlantique*

Acquisition le 05/12/2016 du 5<sup>e</sup> étage de bureaux d'une surface de 986 m<sup>2</sup> situé Tour Atlantique à Puteaux (92800), 81 avenue du Général de Gaulle pour un prix d'achat hors frais et hors droit de 3,4 millions d'euros.



## Financement & Trésorerie

Les acquisitions de l'année 2016 ont été financées à 100 % grâce à la collecte. Aucune ligne de crédit n'a été utilisée. La trésorerie disponible au 31/12/2016, après distribution du coupon, est de l'ordre de 91 millions d'euros.

## Cessions

Les cessions réalisées en 2016 ont permis de dégager une plus-value comptable de 2,1 M€.

	Date	Surface
<b>Limonest Dardilly</b> 565 Rue du Sans Souci Parc d'activité du Limonest	26/01/2016	2 616
<b>Rosny-sous-Bois</b> 5, Rue de Rome ZAC de Nanteuil	07/03/2016	270
<b>Saint Aubin</b> Route de l'Orme Im. Homère Parc Des Algorithmes	22/04/2016	183
<b>Saint Vulbas</b> Allée Des Cèdres Parc Industriel Plaine L'Ain	06/09/2016	8 617
<b>Paris 8<sup>e</sup></b> 2/4/4 Bis Rue Lord Byron 13/15/17, Rue Chateaubriand	21/09/2016	73
<b>Nantes</b> 2-4, Rue André Tardieu	21/11/2016	2 954

## Travaux

<b>Locaux</b>	<b>Nature travaux</b>	<b>Montants (€)</b>
COURBEVOIE (92) 47, Rue Louis Blanc	Restructuration	6 580 945
LEVALLOIS (92) 164, Avenue Victor Hugo	Restructuration	2 713 281
COURBEVOIE - LAFAYETTE (92) 2, Place Des Vosges	Climatisation, électricité et remise en état	1 420 392
ISSY LES MOULINEAUX DIDEROT (92) - 37, Rue Du Gouverneur Général Eboué	Climatisation	666 099
GENTILLY (94) 9-9 BIS, Rue d'Arcueil	Rénovation hall, Création ascenseur pour personnes à mobilité réduite	459 158
TOUR FRANKLIN - LA DEFENSE (92) 100, Terrasse Boieldieu	Aménagement locataires	418 825
PARIS MADELEINE (75) 25-29, Place De La Madeleine	Mise en conformité incendie de la copropriété	382 329
COURBEVOIE - LE BALZAC (92) 10 Place Des Vosges	Etanchéité dalle extérieure (copropriété)	375 966
MARSEILLE LECA (13) 33-35, Rue J.F Leca 11-13 Rue Mazenod	Mise en conformité incendie	298 532
VELIZY ENERGY PARK (78) 33-26, Avenue De L'Europe	Etanchéité toiture terrasse	273 344
BOULOGNE - GALLIENI (92) 148-156 Boulogne Galliéni	Remise en état	258 634
PARIS ST MARTIN (75) 228 Rue Du Faubourg St Martin	Ravalement	253 388
VELIZY - DAME ROSE (78) 18, Rue Grande Dame Rose	Remise en état	243 144

## Assurances

Les immeubles de votre SCPI sont assurés en valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre, en pleine propriété ou en complément à la police souscrite par le syndic de copropriété, par le biais de trois polices multirisques souscrites par HSBC REIM (France) pour le compte de la SCPI auprès de la Compagnie AXA. Chaque police comprend une limitation contractuelle d'indemnité différente : 19,9 M€, 49,9 M€ et 100 M€ qui représente la limite maximale d'indemnisation en cas de sinistre. Chaque immeuble est logé dans une de ces trois polices, en fonction de sa valeur. Au-delà de la limite maximale d'indemnisation de 100 M€ en cas de sinistre, des polices individuelles sont le cas échéant mises en place pour garantir l'immeuble concerné.

29, place de la Madeleine - Paris (8<sup>e</sup>)



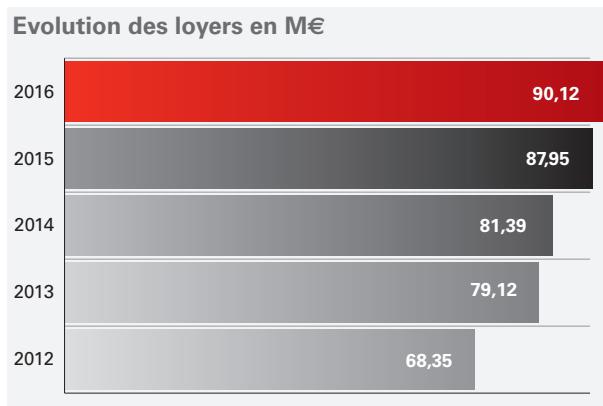
# Situation locative

Chiffres clés au 31/12/2016

Revenus locatifs <b>90 M€</b>	Surface du patrimoine <b>479 334 m<sup>2</sup></b>	Taux d'encaissement <b>99,07 %</b>	Nombre de locataires <b>337</b>
----------------------------------	---	---------------------------------------	------------------------------------

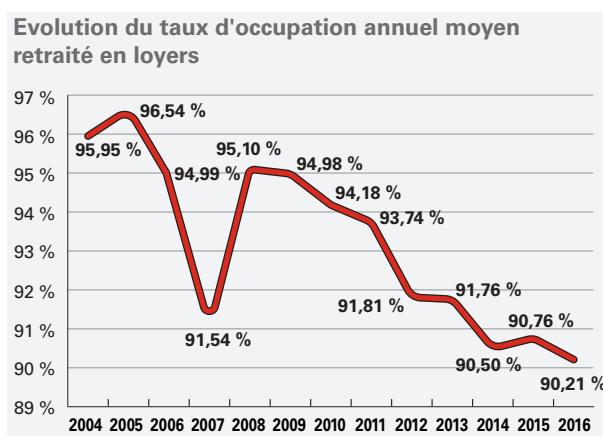
## Évolution des loyers

Les loyers hors charges s'élèvent à 90 millions d'euros en 2016 contre 88 millions d'euros en 2015.



Cette hausse s'explique principalement par l'effet loyer année pleine des acquisitions réalisées en 2015 et par l'effet loyer au prorata temporis de l'acquisition en 2016 de l'immeuble situé à Bagneux.

## Evolution du taux d'occupation

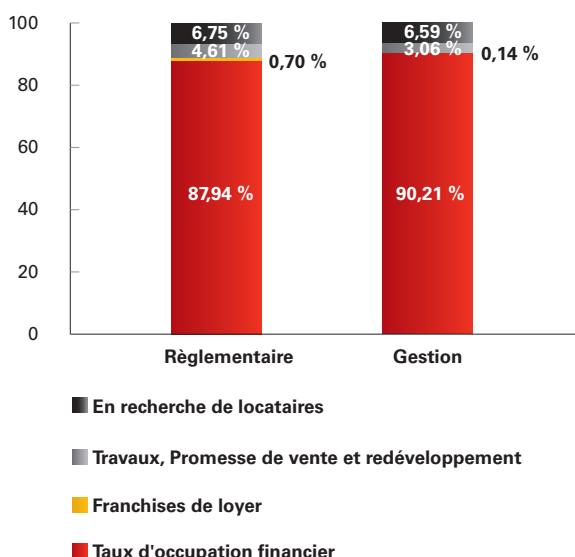


## Taux d'occupation financier

Le taux moyen annuel 2016 calculé selon les normes de la profession, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, qui ne retraitent pas des locaux immobilisés pour cessions, travaux, restructuration, redéveloppement, ou des franchises de loyers, ressort à 87,94 % en loyer et 87,52 % en surface.

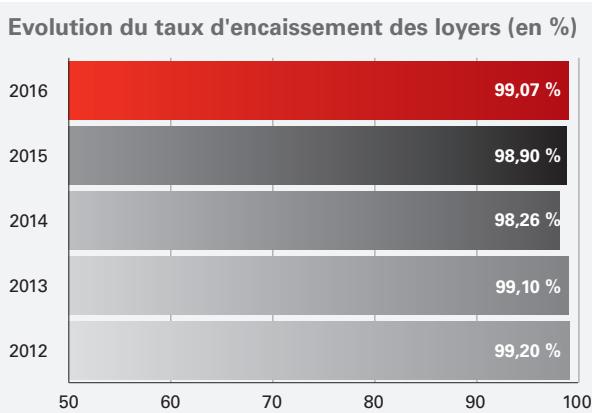
Le taux d'occupation moyen annuel retraité en 2016, compte tenu de l'immobilisation d'un site à Courbevoie et de l'immobilisation de deux autres sites (Issy Les Moulineaux et la dernière acquisition de la Tour Atlantique), dans la perspective d'un développement futur, s'élève à 90,21 % en loyer et 89,88 % en surface au 31/12/2016.

## Taux d'occupation financier



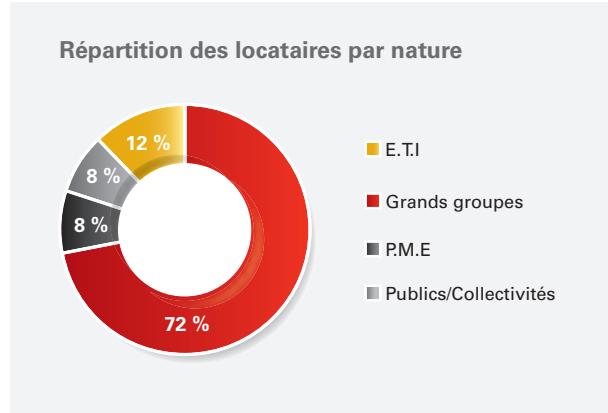
## Taux d'encaissement

Les loyers et charges facturées au titre de l'année 2016 ont été encaissés à hauteur de 99,07 % au 09/02/2017.



## Profil des locataires

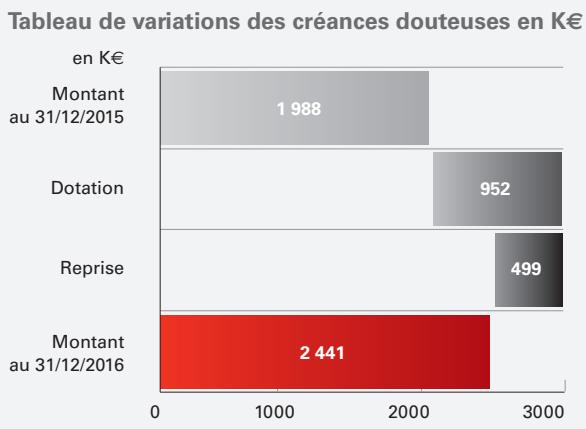
Les locataires d'Elysées Pierre sont composés en majorité de grands groupes.



## Provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses en 2016 s'élèvent à 2,44 M€.

Le montant des reprises de l'exercice 2016 est composé des passages en pertes à hauteur de 27 K€ et des recouvrements pour le solde.



4/12, Rue Truillot - Ivry-sur-Seine (94)



## Mouvements locatifs

Les principaux mouvements des locataires de l'année 2016 sont les suivants :

Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>	Commentaires
<b>PARIS (12<sup>e</sup>)</b> Rue de Bercy	3 141	Reloué en 2016
<b>NANTES</b> 2-4, Rue André Tardieu 44000	2 954	Site vendu en 2016
<b>COURBEVOIE (92) Lafayette</b> 2, Place des Vosges	2 400	
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 18, Rue Grange Dame Rose	1 833	
<b>COURBEVOIE (92)</b> Rue Paul Bert	1 808	Site en restructuration
<b>LA DEFENSE (92)</b> Tour FRANKLIN	1 216	
<b>COURBEVOIE (92)</b> 47, Rue Louis Blanc	930	
<b>AUTRES</b>	7 036	
<b>Total</b>	<b>21 318</b>	

Locaux loués	Surfaces louées
<b>ISSY LES MOULINEAUX (92)</b> 17, Rue Ernest Renan	2 062 *
<b>VELIZY VILLACOUBLAY (78)</b> 2, Rue Nieuport	1 319
11, Avenue Morane Saulnier	
<b>VINCENNES (94)</b> 8, Rue des Minimes	1 266
39/43, Rue Anatole France	
<b>BOULOGNE (92)</b> Espace Gallieni	1 172
156/158, Rue Gallieni	
<b>VELIZY VILLACOUBLAY (78)</b> 32/36, Avenue de l'Europe	910
<b>IVRY (94)</b> 1, Boulevard Hippolyte Marquès	820
<b>PARIS (10<sup>e</sup>)</b> 126, Rue du Faubourg Saint Denis	820
<b>AUTRES</b> (dont Paris 12 <sup>e</sup> Rue de Bercy)	9 724
<b>Total</b>	<b>18 093</b>

\* date d'effet en 2017

12, avenue Gay Lussac - ZAC Clef de Saint Pierre - Elancourt (78)



# Etat du patrimoine immobilier au 31 décembre 2016

<b>Situation</b>	<b>Description sommaire</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Date d'acquisition</b>	<b>Valeurs comptables 31/12/2016 (€)</b>
PARIS (4 <sup>e</sup> )				
41, Boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/1990	579 306
PARIS (6 <sup>e</sup> )				
1, Rue Cassette	Commerces	260	15/06/1979	533 572
PARIS (7 <sup>e</sup> )				
16/18, Avenue de Villars	Commerces	201	18/03/1977	640 286
PARIS (7 <sup>e</sup> )				
39/41, Avenue Bosquet	Bureaux	2 606	23/03/2010	17 794 973
PARIS (8 <sup>e</sup> )				
2/4/4 Bis, Rue Lord Byron				
13/15/17, Rue Chateaubriand	Bureaux	470	06/11/1985	3 905 217
PARIS (8 <sup>e</sup> )				
29, Place de la Madeleine	Bureaux	2 604	28/02/2011	21 618 746
PARIS (10 <sup>e</sup> )				
126, Rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/1990	729 985
PARIS (10 <sup>e</sup> )				
228, Rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 563	30/06/2008	8 397 112
PARIS (12 <sup>e</sup> )				
2 <sup>ème</sup> , 7 <sup>ème</sup> , 8 <sup>ème</sup> , 10 <sup>ème</sup> et 11 <sup>ème</sup> niveaux			04/03/2009	
185, Rue de Bercy	Bureaux	5 395	et 08/09/2010	26 200 000
PARIS (14 <sup>e</sup> )				
2/17, Rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/1979	1 233 551
PARIS (14 <sup>e</sup> )				
2, Boulevard Jourdan	Bureaux	97	01/07/1981	213 429
PARIS (14 <sup>e</sup> )				
"Héron Building"				
66, Avenue du Maine	Bureaux	1 227	26/06/1992	3 704 510

2/4, rue Maryse Hiltz - Toulouse (31)



60, route de Sartrouville - Le Pecq (78)



<b>Situation</b>	<b>Description sommaire</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Date d'acquisition</b>	<b>Valeurs comptables 31/12/2016 (€)</b>
PARIS (15 <sup>e</sup> )				
Tour Montparnasse	Bureaux	1 755	26/01/2001	6 929 741
PARIS (16 <sup>e</sup> )				
7, Rue Mesnil	Bureaux	112	12/04/1978	396 367
PARIS (16 <sup>e</sup> )				
19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/1986	1 375 610
PARIS (17 <sup>e</sup> )				
"Le Brochant"				
141, Avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/2010	14 656 364
PARIS (18 <sup>e</sup> )				
102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	699	25/07/1979	954 344
PARIS (18 <sup>e</sup> )				
85, Rue Caulaincourt	Bureaux	405	26/05/1981	1 155 908
PARIS (18 <sup>e</sup> )				
133, Rue Damrémont	Commerces	380	23/11/1982	594 551
PARIS (19 <sup>e</sup> )				
21/23, Rue des Ardennes	Bureaux	14 250	30/09/2011	48 864 326
PARIS (20 <sup>e</sup> )				
10/16, Rue de la Justice	Bureaux	538	06/06/1979	958 135
BRIE COMTE ROBERT (77)				
ZAC Haie Passart				
Rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/1990	963 502
CHESSY (77) Sirius				
23 place d'Ariane	Bureaux	3 590	25/05/2013	7 951 124

« Le Brochant » 141, avenue de Clichy - Paris (17<sup>e</sup>)



« Victor Hugo » 164, rue Victor Hugo - Levallois (92)



<b>Situation</b>	<b>Description sommaire</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Date d'acquisition</b>	<b>Valeurs comptables 31/12/2016 (€)</b>
CHESSY (77) Cassiopée				
1 rue Galmy	Bureaux	9 151	25/05/2013	20 710 906
CHESSY (77) Antares				
3 rue de la Galmy	Bureaux	9 561	18/11/2014	25 713 962
CROISSY BEAUBOURG (77)				
4, Rue des Vieilles Vignes	Bureaux	2 435	23/10/2006	5 989 826
NOISIEL (77)				
ZI de Noisiel				
Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/1987	630 948
ELANCOURT (78)				
ZAC Clef de Saint Pierre				
12, Avenue Gay Lussac	Bureaux	11 213	30/03/2007	10 163 447
GUYANCOURT (78)				
Rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/1990	3 025 204
LE PECQ (78)				
60, Route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/2005	8 702 025
MAISONS LAFFITTE (78)				
Avenue Longueil / Avenue du prieuré	Commerces	1 181	05/12/2000	3 323 468
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)				
"Le Campus"				
6, Rue J P Timbaud	Bureaux	1 091	04/07/1988	2 187 224
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)			VEFA	
10/16, Avenue des 3 Peuples			date acquisition : 30/05/2007	
	Bureaux	1 555	date achèvement: 05/10/2007	1 790 000
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)				
1, Rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/2005	36 543 106
POISSY (78)				
1/3, Boulevard de l'Europe	Bureaux	15 971	15/10/2015	41 500 000
TRAPPES (78)				
6, Avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/2006	1 825 000
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
Bâtiment Avenir				
18, Rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/1994	6 853 265
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
1 rue du Petit Clamart	Bureaux	10 335	17/06/2014	26 976 264
VELIZY VILLACOUBLAY (78)				
2, Rue Nieuport				
11, Avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/2005	23 248 203

<b>Situation</b>	<b>Description sommaire</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Date d'acquisition</b>	<b>Valeurs comptables 31/12/2016 (€)</b>
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 16/18, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 431	26/01/2006	7 571 873
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/2007	13 025 477
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 160, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	2 197	11/12/2006	2 037 963
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/1994	1 219 592
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Epicure				
Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/2006	2 043 434
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Homère				
Parc des Algorithmes	Bureaux	514	30/04/1992	550 893
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/1988	1 718 087
ANTONY (92) Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/1989	2 771 314
BOULOGNE (92) Espace Gallieni				
156/158, Rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/1987	3 946 195
BOULOGNE (92) 19, Rue de Sèvres	Bureaux	1 435	20/01/1993	4 554 191
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/2010	11 671 213
BOULOGNE (92) 86/88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987	320 143
COLOMBES (92) "Le Charlebourg"				
14/30, Route de Mantes	Bureaux	1 441	20/12/1990	1 855 939
COURBEVOIE (92) 2/4/6/9/23, Rue Paul Bert				
112, Boulevard de Verdun	Activités	9 104	26/12/1976	9 323 384
COURBEVOIE (92) 2, Place des Vosges	Bureaux	14 029	28/12/2011	70 952 755
COURBEVOIE (92) 10, Place des Vosges	Bureaux	15 217	12/06/2012	80 126 151

<b>Situation</b>	<b>Description sommaire</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Date d'acquisition</b>	<b>Valeurs comptables 31/12/2016 (€)</b>
COURBEVOIE (92)				
47, Rue Louis Blanc	Bureaux	7 031	16/02/2011	42 317 531
ISSY LES MOULINEAUX (92)				
"Le Diderot"			23/12/1991	
39/33, Rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	et 07/04/2009	6 942 548
ISSY LES MOULINEAUX (92)				
17, Rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/2004	12 041 763
LA DEFENSE (92)				
Tour AREVA				
37 <sup>ème</sup> , 38 <sup>ème</sup> , 39 <sup>ème</sup> niveaux				
1, Place de la Coupole	Bureaux	6 122	30/11/1994	31 895 924
LA DEFENSE (92)				
Tour FRANKLIN				
22 <sup>ème</sup> , 27 <sup>ème</sup> , 28 <sup>ème</sup> niveaux			15/02/2005	
100, Terrasse Boieldieu	Bureaux	6 271	et 23/03/2010	28 700 825
LA DEFENSE (92)				
Tour ATLANTIQUE				
81 Avenue Du Général De Gaulle	Bureaux	986	05/12/2016	3 420 960
LEVALLOIS PERRET (92)				
18, Rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/1990	2 657 894
LEVALLOIS (92)				
6/8, Place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/1986	10 939 504
LEVALLOIS (92)				
164, Avenue Victor Hugo	Bureaux	4 460	11/09/2015	21 458 084
MONTROUGE (92)				
201, Avenue Pierre Brossolette	Bureaux	1 668	11/12/2006	4 931 679
NANTERRE (92)				
119/223, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	6 590	10/01/2011	17 649 540
NANTERRE (92)				
183, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	331	08/09/2006	850 000
NEUILLY S/SEINE (92)				
191/195, Avenue Charles de Gaulle	Bureaux	1 100	14/01/2002	3 822 223
RUEIL MALMAISON (92)				
"Immeuble Ampère"				
8, Rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	2 010	17/04/1990	5 429 727
SURESNES (92)				
"Immeuble Le Franklin"				
34 avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	6 080	30/09/2013	26 315 000

<b>Situation</b>	<b>Description sommaire</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Date d'acquisition</b>	<b>Valeurs comptables 31/12/2016 (€)</b>
SURESNES (92)				
ZAC Louis Pasteur				
4, Rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/1989	3 784 754
BAGNEUX (92)				
278-284, Avenue Aristide Briand	Bureaux	10 774	30/06/2016	43 310 703
BAGNOLET (93) Tour EASTVIEW				
78/80, Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	26 942	11/12/2014	97 760 000
NEUILLY PLAISANCE (93)				
2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/2007	11 782 667
NOISY LE GRAND (93)				
12, Boulevard du Mont d'Est				
7/10, Porte Neuilly	Bureaux	1 188	27/09/2006	2 087 114
ROSNY SOUS BOIS (93)				
ZAC de Nanteuil				
5, Rue de Rome	Bureaux	154	28/11/1991	230 147
ROSNY SOUS BOIS (93)				
ZA La Garenne	Entrepôts	6 387	15/11/1991	1 673 840
SAINT-OUEN (93)				
10, Boulevard Biron				
20, Rue Dieumegard	Bureaux	19 803	03/07/2012	48 000 000
VILLEPINTE (93)				
1/3, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	5 667	11/06/1993	3 458 440
ARCUEIL (94)				
47, Avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/1980	254 103
ARCUEIL (94)				
27, Rue de Stalingrad	Bureaux	9 048	30/07/2015	24 518 895
CRETEIL (94)				
11/13, Rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/2006	6 069 111
GENTILLY (94)				
9 rue d'Arcueil	Bureaux	9 550	09/07/2014	15 676 287
IVRY (94)				
IVry Est Rive gauche				
4-12 rue Truillot	Bureaux	17 010	25/03/2013	63 000 000
IVRY (94)				
1, Boulevard Hippolyte Marquès	Bureaux	9 445	16/12/2011	29 312 599
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94)				
93, Rue du Bac	Commerces	994	29/12/1983	1 665 621
KREMLIN BICETRE (94)				
Angle 52/54, Avenue de Fontainebleau				
5/7, Rue de la Convention	Commerces	3 537	02/07/1987	1 696 000

<b>Situation</b>	<b>Description sommaire</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Date d'acquisition</b>	<b>Valeurs comptables 31/12/2016 (€)</b>
KREMLIN BICETRE (94) 91/97, Avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 733	08/07/1987	7 925 674
RUNGIS (94) 13/15, Rue du Pont des Halles	Bureaux	11 543	01/12/2006 22 & 27/08/2007	22 696 937
VINCENNES (94) 126/146, Rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/1980	747 000
VINCENNES (94) 8, Rue des Minimes				
39/43, Rue Anatole France	Bureaux	5 808	09/12/2004	16 366 584
ARGENTEUIL (95) Bâtiment Euripide				
145, Rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/2006	4 963 915
PARIS NORD II (95) Les Erables				
20/23, Allée des Erables	Bureaux	2 422	28/07/1989	2 759 289
CAGNES SUR MER (06) "Le Valinco"				
22, Allée des Pins				
25, Avenue du Général Leclerc	Commerces	1 333	25/05/1979	1 189 102
CARROS LE NEUF (06) Rue de l'Eusièvre et Rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/1980	457 347
NICE (06) "Le Consul"				
37/39 & 41, Boulevard Dubouchage	Commerces	243	27/11/1984	548 816
AIX EN PROVENCE (13) Hôtel du Roy René				
24, Boulevard du Roi René	Hôtels	1 700	25/10/1988	4 060 225
MARSEILLE (13) 33/35, Rue Leca - 11, Rue Mazenod	Bureaux	2 642	25/06/1980	1 677 770
VELAUX (13) ZAC de Levun				
Avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/1980	296 312
VITROLLES (13) Les Bureaux du Parc				
DIJON (21) 3, Avenue J. Bertin & 1, Rue L. Broglie	Bureaux	883	19/07/1984	651 072
TOULOUSE (31) Futuropolis				
Rue M Huret et 2/4, Rue M Hiltz	Bureaux	2 000	05/07/1990 29/03/1990	739 866 2 467 215

<b>Situation</b>	<b>Description sommaire</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Date d'acquisition</b>	<b>Valeurs comptables 31/12/2016 (€)</b>
TOULOUSE LABEGE (31)				
Technoparc B2 voie 5 5, Rue du Complexe	Bureaux	971	29/12/1988	1 127 866
BORDEAUX (33)				
1, Allée de Chartres 11, Quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/1984	1 899 562
BORDEAUX PESSAC (33)				
142, Avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/1999	5 874 841
GRENOBLE (38)				
"L'Alliance" 84, Rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/1989	836 864
GRENOBLE-EYBENS (38)				
2, Rue Rolland Garros	Bureaux	1 606	19/11/1991	1 610 408
MEYLAN (38)				
14, Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 601	30/05/1980	855 615
REZE (44)				
30, Rue Jean Monnet & Rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/2008	2 820 565
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45)				
ZA les Portes de Micy	Bureaux	820	28/03/1991	695 447
ORLEANS - LA SOURCE (45)				
Angle Rue Coulomb/ Rue Carbone	Bureaux	911	28/04/1993	808 449
ORLEANS (45)			VEFA	
Parc d'activités Buffon Rue Cuvier	Entrepôts	7 390	date acquisition : 14/04/2009 date achèvement: 29/04/2010	5 189 600
REIMS (51)				
39/45, Impasse R. Fulton	Activités	1 340	03/10/1980	502 481
LILLE - LT6 (59)				
45, Rue Jean Jaurès	Bureaux	2 187	17/01/1989	2 086 987
COMPIEGNE (60)				
ZAC La Croix Saint Ouen	Bureaux	1 088	18/02/1992	915 364
SCHILTIGHEIM (67)				
1/3, Rue Jean Monnet	Bureaux	2 558	11/12/2006	3 472 620
BRON - ACTIVILLAGE (69)				
18, Rue du 35 <sup>ème</sup> Régiment d'aviation Boulevard des Droits de l'Homme	Bureaux	1 513	12/07/1990	1 087 378

<b>Situation</b>	<b>Description sommaire</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Date d'acquisition</b>	<b>Valeurs comptables 31/12/2016 (€)</b>
BRON (69) "L'Atrium"				
1, Rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/1988	929 302
BRON (69) 132, Avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/1983	450 455
LYON - GERLAND (69) Les Jardins d'Entreprises				
213, Rue du Château de Gerland	Bureaux	616	16/05/1990	602 296
LYON (69) "Le Britannia"				
20, Boulevard Eugène Deruelle	Bureaux	833	21/04/1989	827 801
ST GENIS LAVAL (69) 15, Rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/1988	755 787
ROUEN (76) "Le Challenger"				
3, Rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/1989	3 151 323
ROUEN (76) 22/24, Rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/1990	1 356 091

# Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2016

## Sommaire

<b>Etat du patrimoine au 31/12/2016</b>	<b>26</b>
<b>Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres</b>	<b>27</b>
<b>Compte de résultat</b>	<b>28</b>
<b>Tableau récapitulatif des placements immobiliers</b>	<b>29</b>
<b>Bilan</b>	<b>30</b>
<b>Annexes</b>	<b>32</b>
<b>Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion</b>	<b>39</b>
<b>Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels</b>	<b>42</b>
<b>Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées</b>	<b>43</b>
<b>Organisation et contrôle</b>	<b>44</b>
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>46</b>
<b>Résolutions</b>	<b>48</b>

## Etat du patrimoine au 31/12/2016

(en euros)

SCPI ELYSEES PIERRE	31-12-2016		31-12-2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	1 281 557 634,19	1 621 556 658,10	1 235 674 245,91	1 539 866 658,10
Immobilisations en cours	878 664,00			
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Poissy				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-13 148 907,06		-13 020 171,73	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>1 269 287 391,13</b>	<b>1 621 556 658,10</b>	<b>1 222 654 074,18</b>	<b>1 539 866 658,10</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	476 073,06	476 073,06	446 702,53	446 702,53
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	12 187 442,20	3 285 281,53****	13 223 703,03	13 223 703,03
Autres créances	12 980 257,01	12 980 257,01	14 970 159,31	14 970 159,31
Provisions pour dépréciation des créances	-2 440 706,80	-2 440 706,80	-1 988 076,80	-1 988 076,80
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	48 000 000,00	48 000 000,00
Fonds de roulement				
Autres disponibilités	109 549 784,03	102 728 562,44***	13 264 971,06	9 758 760,69
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-13 387 772,89	-13 387 772,89	-13 408 167,27	-13 408 167,27
Dettes d'exploitation	0,00		0,00	
Dettes diverses	-34 199 633,09	-34 199 633,09	-36 185 363,69	-36 185 363,69
<b>TOTAL II</b>	<b>85 165 443,52</b>	<b>69 442 061,26</b>	<b>38 323 928,17</b>	<b>34 817 717,80</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	412 275,68	412 275,68	599 331,83	599 331,83
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-12 973,28	-12 973,28	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>399 302,40</b>	<b>399 302,40</b>	<b>599 331,83</b>	<b>599 331,83</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>				
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>	<b>1 354 852 137,05</b>	<b>1 691 398 021,76</b>	<b>1 261 577 334,18</b>	<b>1 575 283 707,73</b>
Nombre de parts**	2 539 832	2 539 832	2 403 922	2 403 922
Valeur unitaire par part	533,44	665,95	524,80	655,30

\* 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

\*\*\* La trésorerie correspondant à la collecte à investir au 31/12/2016 a été diminuée du montant des droits d'enregistrement estimés sur une base de taux de 7,50 %

\*\*\*\* Diminution du montant des franchises restants à étailler à la date d'arrêté.

## Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres<sup>(1)</sup> (en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture au 01-01-2016	Affectation résultat N - 1 31-12-2015	Autres mouvements	Situation au 31-12-2016
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>	<b>733 196 210,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41 452 550,00</b>	<b>774 648 760,00</b>
Capital souscrit	733 196 210,00		41 452 550,00	774 648 760,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
<b>Primes d'émission</b>	<b>467 488 227,72</b>	<b>0,00</b>	<b>59 856 306,58</b>	<b>527 344 534,30</b>
Primes d'émission	528 791 506,69		60 751 770,00	589 543 276,69
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-61 303 278,97		-895 463,42	-62 198 742,39
<b>Primes de fusion</b>	<b>25 528 103,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 528 103,83</b>
<b>Ecart d'évaluation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ecart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00		0,00	0,00
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Plus values réalisées sur cessions</b>	<b>32 174 418,57</b>	<b>0,00</b>	<b>-6 928 663,02</b>	<b>25 245 755,55</b>
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	40 796 710,77		2 043 799,93	34 218 218,50
Distribution de plus-value	-8 622 292,20		-8 972 462,95	-8 972 462,95
<b>Réserves</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>9 686 246,20</b>	<b>21 755,62</b>	<b>0,00</b>	<b>9 708 001,82</b>
<b>Distribution de report à nouveau</b>	<b>-6 517 627,76</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 134 652,38</b>	<b>-7 652 280,14</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>21 755,62</b>	<b>-21 755,62</b>	<b>29 261,69</b>	<b>29 261,69</b>
Résultat de l'exercice	67 765 071,84			69 379 067,62
Acomptes sur distribution	-67 743 316,22			-69 349 805,93
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 261 577 334,18</b>	<b>0,00</b>	<b>93 274 802,87</b>	<b>1 354 852 137,05<sup>(1)</sup></b>

(1) correspond à la colonne "valeurs bilançables" de l'Etat du patrimoine.

## Compte de résultat (en euros)

	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
<b>Charges (hors taxes)</b>		
<b>Charges immobilières</b>	<b>39 209 500,04</b>	<b>37 438 948,44</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 336 140,42	29 152 879,31
Charges d'entretien du patrimoine locatif	320 910,50	404 639,73
Grosses réparations	3 023 394,67	2 847 221,30
Autres charges immobilières	5 529 054,45	5 034 208,10
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>17 119 993,55</b>	<b>16 327 390,78</b>
Diverses charges d'exploitation	11 828 180,38	10 538 172,97
Dotation aux amortissements d'exploitation	55 000,00	55 000,00
Dotation aux provisions d'exploitation	4 152 079,89	4 424 713,02
- Provisions pour créances douteuses	952 079,89	1 024 713,02
- Provisions pour grosses réparations	3 200 000,00	3 400 000,00
Autres charges	1 084 733,28	1 309 504,79
<b>Charges financières</b>	<b>200 681,68</b>	<b>275 021,27</b>
Charges financières diverses	200 681,68	275 021,27
Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières	0,00	0,00
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>56 530 175,27</b>	<b>54 041 360,49</b>
<b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>	<b>69 379 067,62</b>	<b>67 765 071,84</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>125 909 242,89</b>	<b>121 806 432,33</b>
<b>Produits (hors taxes)</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>121 684 361,63</b>	<b>117 104 934,72</b>
Produits de l'activité immobilière	120 459 214,19	117 104 934,72
- Loyers	90 123 073,77	87 952 055,41
- Charges facturées	30 336 140,42	29 152 879,31
Produits Annexes	1 225 147,44	0,00
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>3 930 604,58</b>	<b>4 557 510,48</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Reprises de provisions d'exploitation	3 570 714,56	4 039 295,77
- Provisions pour créances douteuses	499 449,89	1 192 074,47
- Provisions pour grosses réparations	3 071 264,67	2 847 221,30
Transfert de charges d'exploitation	315 501,88	487 895,96
Autres produits	44 388,14	30 318,75
<b>Produits financiers</b>	<b>294 276,68</b>	<b>143 987,13</b>
Produits financiers	75 205,11	143 987,13
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Résultat TUP	219 071,57	
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>125 909 242,89</b>	<b>121 806 432,33</b>
<b>SOLDE DEBITEUR = PERTE</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>125 909 242,89</b>	<b>121 806 432,33</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euros)

Placements immobiliers	31-12-2016		31-12-2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	1 243 836 960,51	1 543 930 000,00	1 188 451 075,79	1 454 350 000,00
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	14 072 402,55	18 300 000,00	22 680 859,99	28 010 000,00
Commerces	16 227 457,84	43 560 000,00	16 227 457,84	42 470 000,00
Entrepôts	4 254 626,85	7 200 000,00	4 254 626,85	6 470 000,00
Hôtels	4 044 850,44	8 566 658,10	4 060 225,44	8 566 658,10
<b>TOTAL</b>	<b>1 282 436 298,19</b>	<b>1 621 556 658,10</b>	<b>1 235 674 245,91</b>	<b>1 539 866 658,10</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 282 436 298,19</b>	<b>1 621 556 658,10</b>	<b>1 235 674 245,91</b>	<b>1 539 866 658,10</b>

# Bilan au 31 décembre 2016

(en euros)

Etabli selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général.

## Actif

	Valeur Brute	Situation au 31-12-2016 Corrections de valeurs	Valeur nette	31-12-2015 Valeur nette
<b>Actif immobilisé</b>				
• Associés Capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>59 683 640,41</b>	<b>59 683 640,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
• Frais d'établissement	59 683 640,41	59 683 640,41	0,00	0,00
• Frais de fusion	0,00		0,00	0,00
<b>Immobilisations locatives et autres immobilisations</b>	<b>1 283 130 616,69</b>	<b>694 318,50</b>	<b>1 282 436 298,19</b>	<b>1 235 674 245,91</b>
• Terrains et constructions locatives	1 281 287 563,54	694 318,50	1 280 593 245,04	1 229 644 211,06
• Immobilisations en cours			0,00	0,00
• Travaux - Immobilisations en cours	878 664,00		878 664,00	4 385 462,51
• Autres immobilisations corporelles	964 389,15		964 389,15	1 644 572,34
<b>Participations et créances rattachées</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>476 073,06</b>		<b>476 073,06</b>	<b>446 702,53</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>1 343 290 330,16</b>	<b>60 377 958,91</b>	<b>1 282 912 371,25</b>	<b>1 236 120 948,44</b>
<b>Actif circulant</b>				
<b>Créances</b>	<b>25 167 699,21</b>	<b>2 440 706,80</b>	<b>22 726 992,41</b>	<b>26 205 785,54</b>
• Locataires et comptes rattachés	12 187 442,20	2 440 706,80	9 746 735,40	11 235 626,23
• Crédits fiscaux et sociaux	1 714 382,21		1 714 382,21	3 114 620,52
• Associés impôts retenus sur cessions et produits financiers	64 661,48		64 661,48	63 208,68
• Crédits à recevoir augmentation capital	3 672 232,58		3 672 232,58	5 520 583,10
• Autres crédits	7 528 980,74		7 528 980,74	6 271 747,01
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>48 000 000,00</b>
<b>Disponibilités</b>	<b>109 549 784,03</b>		<b>109 549 784,03</b>	<b>13 264 971,06</b>
• Fonds de remboursement				
• Autres disponibilités	109 549 784,03		109 549 784,03	13 264 971,06
<b>TOTAL II</b>	<b>134 717 483,24</b>	<b>2 440 706,80</b>	<b>132 276 776,44</b>	<b>87 470 756,60</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
• Charges constatées d'avance	412 275,68		412 275,68	599 331,83
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00
- Commission de souscription				
- Frais de recherche des immeubles				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
- Autres frais d'acquisition des immeubles				
- Autres charges à étailler				
<b>TOTAL III</b>	<b>412 275,68</b>	<b>0,00</b>	<b>412 275,68</b>	<b>599 331,83</b>
<b>TOTAL GENERAL I + II+ III</b>	<b>1 478 420 089,08</b>	<b>62 818 665,71</b>	<b>1 415 601 423,37</b>	<b>1 324 191 036,87</b>

## Passif

	31-12-2016 Valeur nette	31-12-2015 Valeur nette
<b>Capitaux propres</b>		
• Capital	774 648 760,00	733 196 210,00
• Prime d'émission nette	527 344 534,30	467 488 227,72
- Prime d'émission	589 543 276,69	528 791 506,69
- (-) Prélèvement sur prime d'émission	-62 198 742,39	-61 303 278,97
• Prime de fusion	25 528 103,83	25 528 103,83
• Ecart d'évaluation		
- Ecart de réévaluation		
- Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs		
• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	25 245 755,55	32 174 418,57
• Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles locatifs	3 190 374,06	5 049 627,17
• Report à nouveau		
- Distribution report à nouveau	-1 134 652,38	-1 881 008,73
• Résultat de l'exercice	69 379 067,62	67 765 071,84
- (-) Acomptes de l'exercice	-69 349 805,93	-67 743 316,22
<b>TOTAL I</b>	<b>1 354 852 137,05</b>	<b>1 261 577 334,18</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices :	13 148 907,06	13 020 171,73
- Provisions pour grosses réparations	13 148 907,06	13 020 171,73
• Autres provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL II</b>	<b>13 148 907,06</b>	<b>13 020 171,73</b>
<b>Dettes</b>		
• Dettes financières	<b>47 600 379,26</b>	<b>49 593 530,96</b>
- Dépôts de garantie	13 387 772,89	13 408 167,27
- Emprunts	13 387 772,89	13 408 167,27
0,00	0,00	0,00
• Dettes d'exploitation :		
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
• Dettes diverses :		
- Dettes fiscales et sociales	34 199 633,09	36 185 363,69
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 576 147,39	2 252 131,29
- Dettes envers les associés	22 565 306,42	20 106 758,63
- Autres dettes diverses	10 058 179,28	13 826 473,77
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>12 973,28</b>	<b>0,00</b>
- Produits constatés d'avance	12 973,28	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>47 600 379,26</b>	<b>49 593 530,96</b>
<b>TOTAL GENERAL I + II+ III</b>	<b>1 415 601 423,37</b>	<b>1 324 191 036,87</b>

# Annexes

## Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

### 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 (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 sont intervenus en novembre 2016 afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2016. 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 2016.

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 frais d'établissement (frais sur acquisition et augmentation de capital) ont été amortis chaque année sur les primes d'émission.

La Société de Gestion perçoit une commission de 8,5 % HT sur les produits locatifs, constitués par les loyers et les charges refacturées aux locataires, et les produits financiers, encaissés. Cette commission fait l'objet chaque année d'une résolution soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire.

### Faits marquants de l'exercice 2016

ELYSEES PIERRE a acquis, au cours de l'exercice 2016, les parts de la SCI 278 Briand propriétaire d'un immeuble situé à Bagneux (92) et, en direct, le 5<sup>ème</sup> étage de la Tour Atlantique (92), ce qui représente un investissement global de 46,7 M€ hors droits. La SCI a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) à ELYSEES PIERRE au cours de l'exercice qui s'est traduite par un résultat financier positif de 219.071,57 €.

La SCPI a cédé 6 actifs, dont un situé à Paris, deux en Ile de France et trois situés en province, pour un montant total de 15,6 M€ comparé à une valeur comptable de 13,6 M€.

ELYSEES PIERRE a bénéficié ainsi en 2016 d'une plus-value comptable de 2,0 M€.

La collecte nette sur l'année 2016 s'élève à 102,2 M€.

## Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

### 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 2016 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.

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

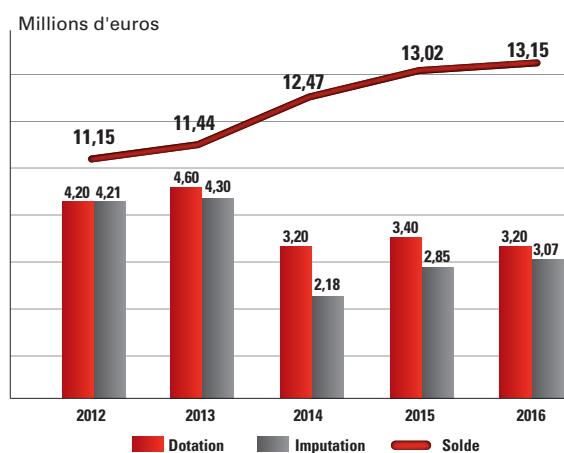


Les évaluations retenues au 31 décembre 2016 ont été réalisées par les experts désignés : le cabinet Crédit Foncier Expertise (anciennement dénommé Foncier Expertise), dont le mandat a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale du 5 juin 2014 et BNP-PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France (anciennement dénommée Atis Real Expertise), renouvelé par l'Assemblée du 11 juin 2015.

### B/ Provision pour grosses réparations

La société de gestion établit un plan prévisionnel de travaux sur 5 ans immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est constituée au fil de l'eau pour permettre de réaliser les travaux inscrits au budget.

Au cours de l'exercice 2016, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 3.200.000 € contre 3.400.000 € en 2015. Elle a été utilisée pour 3.071.264,67 €. A la clôture de l'exercice, elle s'élève à 13.148.907,06 €, en augmentation de 1 % par rapport à l'exercice précédent.



## C/ Analyse des états financiers

### 1. L'Etat 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 1.354.852.137,05 € au 31 décembre 2016 contre 1.261.577.334,18 € au 31 décembre 2015.

La valeur de réalisation s'établit à 1.691.398.021,76 € au 31 décembre 2016 contre 1.575.283.707,73 € au 31 décembre 2015. La créance liée aux étalements des franchises sur la durée du bail, comme les frais sur la collecte restant à investir au 31 décembre 2016, ont été considérés comme non-valeur dans le calcul de la valeur de réalisation.

#### 1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 1.282.436.298,19 € au 31.12.2016 contre 1.235.674.245,91 € au 31.12.2015. Cette augmentation de 46,8 M€ - soit 3,78 % - résulte des mouvements suivants :

- les acquisitions de l'exercice (HD)	+46,7 M€
- les travaux d'investissement	+ 13,7 M€
- les cessions de l'exercice (VNC)	- 13,6 M€
- la dotation aux amortissements (bail à construction)	- 0,06 M€
	<b>46,8 M €</b>

La provision pour grosses réparations est de 13.148.907,06 € au 31 décembre 2016.

La valeur estimée des placements immobiliers 1.621.556.658,10 € au 31.12.2016 contre 1.539.866.658,10 € au 31.12.2015. La valeur estimée du patrimoine par part est de 665,95 € au 31/12/2016, en progression de 1,63% par rapport au 31/12/2015.

#### 1.2 Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total en valeur comptable du poste «Autres actifs et passifs d'exploitation» est de 85.564.745,92 € au 31 décembre 2016 comparé à 38.923.260,00 € au 31 décembre 2015. L'augmentation constatée de 46,6 M€ s'explique principalement par une hausse des liquidités

de 48,2 M€, tandis que les autres postes sont restés stables par rapport à l'année précédente.

La SCPI n'a pas eu recours à l'endettement sur l'exercice.

#### 1.2.1 Les autres actifs immobilisés (hors placements immobiliers)

Les autres actifs immobilisés sont composés exclusivement des immobilisations financières pour un montant de 476.073,06 € au 31 décembre 2016 contre 446.702,53 € au 31 décembre 2015, représentant les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

#### 1.2.2. Les créances

La croissance de la taille de la SCPI se traduit par des produits locatifs en hausse de 3,9% par rapport au 31/12/2015. Le poste "locataires et comptes rattachés" avant dotations aux provisions pour créances douteuses s'élève à 12.187.442,20 € au 31 décembre 2016 comparé à 13.223.703,03 € au 31 décembre 2015.

Ce poste se décompose comme suit:

(en euros)	31-12-16	31-12-15
Créances locataires	3 234 167,39	3 376 839,53
Étalement des franchises	8 953 274,81	9 846 863,50
<b>Locataires et comptes rattachés</b>		
<b>avant provisions</b>	<b>12 187 442,20</b>	<b>13 223 703,03</b>
Provisions pour créances douteuses	2 440 706,80	1 988 076,80
<b>Locataires et comptes rattachés</b>		
<b>après provisions</b>	<b>9 746 735,40</b>	<b>11 235 626,23</b>

Les créances locataires restent stables par rapport au 31/12/2015 et représentent 3,2 M€ au 31/12/2016.

En revanche, le mécanisme d'étalement des franchises de loyers sur les durées fermes des baux, se traduit par une diminution des créances clients de 0,9 M€.

Le solde au 31/12/2016 des franchises à étaler est de 8,9 M€.

Le stock de provisions pour créances douteuses reste à un niveau comparable à celui de l'exercice 2015: 2,4 M€ au 31/12/2016 comparé à 2,0 M€ au 31/12/2015. La dotation nette de provisions pour créances douteuses de 0,4 M€ sur l'exercice reste marginale : elle représente 0,3 % de la facturation de l'exercice. Au 31/12/2016, les risques d'impayés sont peu significatifs.

Les autres créances, s'élèvent à 13,0 M€ et sont détaillées ci-dessous :

<b>Autres créances (en euros)</b>	<b>31-12-16</b>	<b>31-12-15</b>
Créances fiscales et sociales	1 714 382,21	3 114 620,52
Prélèvements d'impôts sur plus-values de cession d'immeubles*	64 661,48	63 208,68
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	3 672 232,58	5 520 583,10
Les charges à facturer aux locataires	5 970 128,58	5 069 283,03
Les débiteurs divers	717 510,16	563 854,36
Les indemnités à recevoir des assureurs	649 042,00	631 809,62
Acomptes sur frais de notaires pour cessions d'immeubles	192 300,00	6 800,00
<b>TOTAL</b>	<b>12 980 257,01</b>	<b>14 970 159,31</b>

\*Prélèvement d'impôt à la source sur les plus-values de cession d'immeubles (Réforme en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004).

La baisse des autres créances de 2,0 M€ s'explique principalement par :

- ▶ une TVA à récupérer sur les décaissements au titre du mois de décembre en baisse de 1,4 M€,
- ▶ un montant de fonds à recevoir sur les souscriptions de parts en fin d'année 2016 inférieur de 1,8 M€ à celui de la fin d'année 2015,
- ▶ la hausse des autres créances de 1,3 M€ concernant les produits à recevoir sur les charges locatives refacturables aux locataires.

### 1.2.3 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

En raison des conditions de marché, la société n'a pas placé sa trésorerie à la date du 31/12/2016, alors qu'au 31/12/2015, 48.000.000 € avaient été placés à court terme. Cependant, la SCPI Elysées Pierre a bénéficié de placements tout au long du 1er semestre 2016.

La trésorerie non placée est de 109.549.784,03 € au 31/12/2016 contre 13.264.971,66 € en fin d'exercice précédent.

### 1.2.4 Les dettes

Les dettes financières, d'un montant de 13.387.772,89 € au 31 décembre 2016 comprennent les dépôts de garantie des locataires stables par rapport au 31/12/2015.

Les dettes diverses, en diminution de 2,0 M€, sont de 34.199.633,09 M€ comparées à celles du 31 décembre 2015 d'un montant de 36.185.363,69 M€. Elles ne sont composées que de dettes à court terme et qui ont trait à l'activité courante de la société.

<b>Dettes diverses (en euros)</b>	<b>31-12-16</b>	<b>31-12-15</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>1 576 147,39</b>	<b>2 252 131,29</b>
<b>Dettes envers des associés</b>	<b>22 565 306,42</b>	<b>20 106 758,63</b>
(coupon 4 <sup>ème</sup> trimestre et fonds en déshérence)		
<b>Charges à payer et créditeurs divers</b>	<b>6 469 389,37</b>	<b>7 283 982,31</b>
Honoraires des CAC et dépositaire	188 129,51	186 462,48
Jetons de présence	21 333 ,32	19 200,00
Fournisseurs	5 343 256,31	6 112 788,29
Dégrèvements d'impôts et redditios de charges	539 711,83	538 816,88
Commissions de souscription sur le marché primaire	376 958,40	942 180,00
<b>Indemnités d'assurances</b>	<b>510 682,90</b>	<b>678 295,62</b>
<b>Avances reçues des locataires</b>	<b>3 078 107,01</b>	<b>5 864 195,84</b>
<b>TOTAL</b>	<b>34 199 633,09</b>	<b>36 185 363,69</b>

La baisse des dettes diverses de 2 M€ s'explique principalement par :

- ▶ la baisse des avances reçues en provenance des locataires pour 2,8 M€,
- ▶ la diminution des factures à recevoir des fournisseurs de 0,7 M€,
- ▶ la baisse des dettes fiscales de 0,7 M€, principalement la TVA à payer sur les encaissements de loyers
- ▶ la hausse de la provision au titre de la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre, supérieure de 2,5 M€ par rapport à l'exercice précédent.

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

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 93.274.802,87 € passant de 1.261.577.334,18 € au 31 décembre 2015 à 1.354.852.137,05 € au 31 décembre 2016. Cette variation est due :

- ▶ à la collecte de capitaux pour un total de 102.204.320 € : 41.452.550 € au titre du capital et 60.751.770 € au titre de la prime d'émission, sur laquelle ont été déduits les frais d'acquisition des ensembles immobiliers acquis en 2016 pour 895.463,42 €,
- ▶ à la cession des immeubles au cours de l'exercice qui dégage une plus-value nette de 2.043.799,93 €,
- ▶ à la distribution d'une partie de la plus-value pour un montant de 8.972.462,95 €,
- ▶ et au résultat non distribué de l'exercice 2016 pour 29.261,69 €.

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 bilançables au 31 décembre 2016 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2016, la valeur comptable par part constatée est de 533,44 € pour 2.539.832 parts en circulation comparée à 524,80 € pour 2.403.922 parts en circulation au 31 décembre 2015.

### **3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan**

#### **3.1. Engagements reçus**

- Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 8.533.054,87 € à la clôture de l'exercice.
- Engagements de refinancement reçus d'un montant total de 100 M€. Les lignes de crédit ont une durée de 18 mois à compter de juillet 2016. Aucune ligne de crédit n'a été utilisée en 2016.

#### **3.2. Engagements donnés**

La SCPI n'a aucun engagement en cours au 31 décembre 2016.

### **4. Le compte de résultat**

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 125.909.242,89 € et les charges à 56.530.175,27 €. Le résultat de l'exercice est de 69.379.067,62 € comparé à 67.765.071,84 € au 31 décembre 2015.

#### **4.1. Analyse des produits**

Les loyers progressent de 2,5 % par rapport à l'an dernier : 90.123.073,77 € contre 87.952.055,41 €. Cette hausse s'explique principalement par l'effet année pleine des loyers sur les acquisitions réalisées en 2015 et par les loyers des acquisitions de l'année 2016.

Les produits annexes sont composés principalement d'indemnités sur exercices antérieurs. Ils s'élèvent à 1.225.147,44 euros en 2016.

Les autres produits d'exploitation sont de 3.930.604,58 € au 31 décembre 2016 comparés à 4.557.510,48 € au 31 décembre 2015. Ils sont composés :

- ▶ des reprises de provisions pour grosses réparations de 3.071.264,67 € qui correspondent aux coûts des travaux de grosses réparations effectués sur l'exercice,
- ▶ des reprises de provisions pour créances douteuses de 499.449,89 €
- ▶ des transferts de charges pour 315.501,88 € correspondant aux indemnités d'assurances reçues, elles ont leur contrepartie en charges immobilières pour les travaux de remise en état
- ▶ et d'autres produits de gestion courante sur exercices antérieurs de 44.388,14 €.

Les produits financiers d'un montant de 294.276,68 € correspondent aux produits de placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables et en comptes à terme de courte durée pour 75.205,11 € et au résultat de la transmission universelle de patrimoine de la SCI 278 Briand à la SCPI ELYSEES PIERRE pour 219.071,57 €.

#### **4.2. Analyse des charges**

Les charges immobilières s'élèvent à 39.209.500,04 € pour l'exercice 2016. La partie des charges refacturables augmente en corrélation avec l'accroissement du patrimoine de la SCPI.

Dans le respect du plan pluriannuel, les dépenses de grosses réparations augmentent de 0,2 M€ par rapport à l'exercice précédent. Les charges immobilières non récupérables, à l'exclusion des travaux pour grosses réparations couverts par des provisions et des travaux couverts par des indemnités d'assurances, représente 0,3 M€, montant faible compte tenu de la surface locative de la SCPI.

Les charges immobilières sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

<b>Charges immobiliers (en euros)</b>	<b>31-12-16</b>	<b>31-12-15</b>
<b>Charges refacturables</b>	<b>30 336 140,42</b>	<b>29 152 879,31</b>
<b>Charges non récupérables</b>	<b>3 344 305,17</b>	<b>3 251 861,03</b>
Entretien du patrimoine locatif	320 910,50	404 639,73
Grosses réparations	3 023 394,67	2 847 221,30
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>5 529 054,45</b>	<b>5 034 208,10</b>
Charges de copropriété	3 817 439,27	3 024 500,46
Impôts locaux	1 298 506,74	1 359 099,77
Assurances	97 606,56	162 711,91
Travaux couverts par des indemnités d'assurances	315 501,88	487 895,96
<b>TOTAL</b>	<b>39 209 500,04</b>	<b>37 438 948,44</b>

**Les charges d'exploitation de la société** sont de 17.119.993,55 € au 31 décembre 2016 comparées à 16.327.390,78 € au 31 décembre 2015. L'augmentation des charges d'exploitation de 0,8 M€ s'explique par la hausse des diverses charges d'exploitation pour 1,3 M€, tandis que les provisions pour grosses réparations et créances douteuses ont baissé de 0,3 M€ ainsi que les autres charges pour 0,2 M€.

**Les diverses charges d'exploitation** d'un montant total de 11.828.180,38 € au 31/12/2016 comparées à 10.538.172,97 € au 31.12.2015 se décomposent comme suit :

<b>Charges d'exploitation (en euros)</b>	<b>31-12-16</b>	<b>31-12-15</b>
Rémunération de la société de gestion	10 023 362,00	9 355 455,00
Honoraires de commercialisation	659 194,59	207 761,95
Honoraires d'expertises et techniques des immeubles	263 574,65	209 919,20
Honoraires des CAC et dépositaire	188 129,51	186 462,48
Honoraires de conseils et d'avocats	439 652,85	362 208,98
Frais de communication	145 956,77	131 787,84
Autres (Jetons de présence, TVA non récupérable,...)	108 310,01	84 577,52
<b>TOTAL</b>	<b>11 838 180,38</b>	<b>10 538 172,97</b>

Les honoraires de gestion représentent 10 millions d'euros, soit l'essentiel des charges d'exploitation.

Les honoraires de commercialisation représentent 0,7 million d'euros, en hausse de 0,5 million d'euros par rapport au 31/12/2015, en raison de la commercialisation en 2016 de surfaces locatives vacantes, notamment sur les immeubles Tour de Lyon à Paris Bercy, la Manufacture à Issy les Moulineaux, et le Lafayette à Courbevoie.

Les honoraires d'expertises et les honoraires techniques des immeubles sont stables par rapport à l'exercice précédent. Les honoraires de commissaires aux comptes et le dépositaire sont également stables.

Les honoraires de conseils et d'avocats sont en légère augmentation sur l'exercice compte tenu des opérations complexes menées sur quelques actifs de la SCPI, notamment celle de l'immeuble de Courbevoie Louis Blanc et le projet de redéveloppement de l'immeuble de Courbevoie rue Paul Bert.

Les frais de communication sur les immeubles sont de 0,1 M€, en ligne avec les dépenses effectuées en 2015.

**La dotation aux amortissements d'exploitation de l'exercice : 55.000 €**

**La dotation aux provisions pour créances douteuses** s'élève pour l'exercice à 952.079,89 € et les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 93.426,42 €.

En contrepartie, les reprises de provisions s'élèvent à 499.449,89 €. Le coût du risque net sur les créances locatives s'établit ainsi à 546.056,42 € ce qui représente 0,97 % des loyers et charges facturées au cours de l'exercice, et traduit une situation financière globalement saine des locataires d'ELYSEES PIERRE.

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 3.200.000 € contre 3.400.000 € l'an passé.

**Le poste « Autres charges » d'exploitation au 31 décembre 2016**, d'un montant de 1.084.733,28 €,

8, rue Eugène et Armand Peugeot - Rueil-Malmaison (92)



correspond aux pertes sur créances douteuses à hauteur de 93 K€ et au montant de la contribution sur la valeur ajoutée pour 990 K€ (comparé à 752 K€ en 2015), compte-tenu d'un abattement de 30 %, dégressif de 10 % tous les ans.

**Les charges financières**, en baisse par rapport à l'exercice précédent, représentent 200.681,68 € et correspondent essentiellement au coût de l'autorisation de crédit de 100 M€.

#### 4.3. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2016.

#### 5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 1.621.556,658,10 €

#### 6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 1.354.852,137,05 €, soit 533,44 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 1.691.398,021,76 €, soit 665,95 € par part.
- Et la valeur de reconstitution ressort à 1.928.739,118,21 €, soit 759,40 € par part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à votre approbation.

#### 7. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 69.379.067,62 € a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2016	69.379.067,62 €
+ Report à nouveau	2.055.721,68 €
Bénéfice distribuable	71.434.789,30 €
Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2016, janvier 2017)	69.349.805,93 €
Report à nouveau (après distribution du dernier acompte 2016 en janvier 2017)	2.084.983,37 €

La distribution unitaire par part attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice est de 33 € par part. Elle se décompose en :

- revenus fonciers de l'exercice avant impôt pour 29 €
- report à nouveau pour 0,47 €
- et plus-values de cessions d'immeubles après impôt à hauteur de 3,53 € (pour une personne physique fiscalement résidente en France)

Le revenu unitaire attribué aux parts de pleine jouissance était de 33 € sur les 5 dernières années.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à votre approbation.

#### 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 imposables 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 2017.

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

Date de jouissance	Résultat distribué par part	Plus value nette distribué par part	RAN distribué par part	Coupon par part
1 <sup>er</sup> janvier 2016	7,45	0,80		8,25
1 <sup>er</sup> avril 2016	7,35	0,90		8,25
1 <sup>er</sup> juillet 2016	7,28	0,50	0,47	8,25
1 <sup>er</sup> octobre 2016	6,92	1,33		8,25
<b>2016</b>	<b>29,00</b>	<b>3,53</b>	<b>0,47</b>	<b>33,00</b>

## Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

### I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

<b>31/12/2016</b>	<b>Hôtellerie</b>	<b>Habitation</b>	<b>Entrepôts</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Commerces</b>	<b>Activités industrielles</b>	<b>Total</b>
Paris				14,84 %	0,42 %		15,26 %
Île de France			0,37 %	77,58 %	1,88 %	0,71 %	80,54 %
Régions	0,53 %		0,07 %	2,79 %	0,39 %	0,42 %	4,20 %
Etranger							0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>0,53 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,44 %</b>	<b>95,21 %</b>	<b>2,69 %</b>	<b>1,13 %</b>	<b>100,00 %</b>

<b>31/12/2015</b>	<b>Hôtellerie</b>	<b>Habitation</b>	<b>Entrepôts</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Commerces</b>	<b>Activités industrielles</b>	<b>Total</b>
Paris				14,98 %	0,43 %		15,41 %
Île de France			0,35 %	76,28 %	1,92 %	0,74 %	79,29 %
Régions	0,56 %		0,07 %	3,18 %	0,40 %	1,08 %	5,29 %
Etranger							0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>0,56 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,42 %</b>	<b>94,45 %</b>	<b>2,76 %</b>	<b>1,82 %</b>	<b>100,00 %</b>

<b>31/12/2014</b>	<b>Hôtellerie</b>	<b>Habitation</b>	<b>Entrepôts</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Commerces</b>	<b>Activités industrielles</b>	<b>Total</b>
Paris				16,16 %	0,46 %		16,62 %
Île de France			0,40 %	74,40 %	1,94 %	0,73 %	77,47 %
Régions	0,66 %		0,09 %	3,58 %	0,45 %	1,12 %	5,90 %
Etranger							0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>0,66 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,49 %</b>	<b>94,14 %</b>	<b>2,85 %</b>	<b>1,86 %</b>	<b>100,00 %</b>

### II - Evolution du capital

<b>Année</b>	<b>Montant du capital nominal au 31 décembre</b>	<b>Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année</b>	<b>Nombre de parts au 31 décembre</b>	<b>Nombre d'associés au 31 décembre</b>	<b>Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)<sup>(1)</sup></b>	<b>Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)</b>
2012	574 068 865	108 309 770	1 882 193	11 089	10 736 242	650
2013	622 821 590	48 752 725	2 042 038	11 503	6 857 498	650
2014	678 921 155	56 099 565	2 225 971	11 772	6 899 770	650
2015	733 196 210	54 275 055	2 403 922	12 163	7 676 730	750
2016	774 648 760	41 452 550	2 539 832	12 513	6 944 259	800

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

### III - Evolution des conditions de cession ou de retrait des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées <sup>(1)</sup>	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits (en € H.T.)
2012	27 930	1,48	Un mois	158 <sup>(3)</sup>	3 124,63 <sup>(4)</sup>
2013	35 262	1,73	Un mois	6 <sup>(3)</sup>	200,00 <sup>(4)</sup>
2014	52 057	2,34	Un mois	30 <sup>(3)</sup>	880,00 <sup>(4)</sup>
2015	86 771	3,61	Un mois	0 <sup>(3)</sup>	1 000,00 <sup>(4)</sup>
2016	71 286	2,81	Un mois	0 <sup>(3)</sup>	200,00 <sup>(4)</sup>

(1) Hors parts cédées de gré à gré

(2) Année N+1

(3) Aucune demande de retrait en suspens

(4) Aucune rémunération sur les retraits

### IV - Evolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	650,00 €	650,00 €	650,00 €	700 € <sup>(1)</sup>	800,00 € <sup>(4)</sup>
Dividende versé au titre de l'année	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €
Rentabilité de la part (2)	5,16 %	5,11 %	5,15 %	4,72 %	4,20 %
Report à nouveau cumulé par part (3)	4,24 €	4,52 €	2,26 €	1,32 €	0,82 €

(1) Prix au 12 janvier 2015 (marché suspendu du 1<sup>er</sup> au 11 janvier 2015)

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

(3) Report à Nouveau, après affectation du résultat (N-1) non distribué, rapporté au nombre de parts en circulation

(4) Prix au 21 janvier 2016 (marché suspendu du 1<sup>er</sup> au 20 janvier 2016)

## V - Evolution par part des résultats financiers

Année	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
• Recettes locatives brutes	58,39	94,04	55,17	94,71	52,27	96,85	52,99	96,14	50,86	96,65
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,20	0,32	0,13	0,23	0,17	0,31	0,07	0,12	0,12	0,23
• Produits divers	3,50	5,64	2,95	5,06	1,53	2,83	2,06	3,75	1,64	3,11
<b>TOTAL</b>	<b>62,09</b>	<b>100,00</b>	<b>58,25</b>	<b>100,00</b>	<b>53,97</b>	<b>100,00</b>	<b>55,12</b>	<b>100,00</b>	<b>52,62</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges</b>										
• Commission de gestion	5,58	8,99	5,02	8,63	5,05	9,36	4,78	8,67	4,94	9,39
• Charges locatives non récupérées et divers	6,03	9,71	4,85	8,32	3,71	6,87	4,46	8,09	4,24	8,06
• Charges locatives récupérables	13,57	21,86	12,72	21,83	12,42	23,02	13,14	23,83	12,67	24,08
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>25,19</b>	<b>40,56</b>	<b>22,59</b>	<b>38,78</b>	<b>21,18</b>	<b>39,25</b>	<b>22,38</b>	<b>40,59</b>	<b>21,85</b>	<b>41,53</b>
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	2,72	4,38	2,46	4,22	1,56	2,90	1,54	2,79	1,33	2,53
- autres	0,38	0,61	0,42	0,73	0,47	0,87	0,50	0,90	0,42	0,81
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>3,10</b>	<b>4,99</b>	<b>2,88</b>	<b>4,95</b>	<b>2,03</b>	<b>3,77</b>	<b>2,04</b>	<b>3,69</b>	<b>1,76</b>	<b>3,34</b>
<b>TOTAL</b>	<b>28,28</b>	<b>45,55</b>	<b>25,47</b>	<b>43,73</b>	<b>23,21</b>	<b>43,02</b>	<b>24,41</b>	<b>44,29</b>	<b>23,61</b>	<b>44,87</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>33,81</b>	<b>54,45</b>	<b>32,78</b>	<b>56,27</b>	<b>30,75</b>	<b>56,98</b>	<b>30,71</b>	<b>55,71</b>	<b>29,01</b>	<b>55,13</b>
Revenus distribués avant prélèvement	33,00		33,00		33,00		33,00		33,00	
Revenus distribués après prélèvement <sup>1*</sup>	33,00		32,93 <sup>1*</sup>		32,94 <sup>2*</sup>		32,97 <sup>3*</sup>		32,96 <sup>4*</sup>	

1\* dont 0,45 € de plus-value nette après impôt

2\* dont 2,26 € de report à nouveau.

3\* dont 1,43 € de plus-value nette après impôt et 0,87 € de report à nouveau.

4\* dont 3,53 € de plus-value nette après impôt et 0,47 € de report à nouveau.

## VI - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2015	Année 2016	Total 31/12/2016
<b>Fonds collectés bruts</b>	<b>1 282 079 901</b>	<b>162 780 005</b>	<b>1 444 859 906</b>
- commissions de souscription	-63 384 660	-6 962 612	-70 347 272
- Retraits	-135 944 915	-53 607 072	-189 551 987
<b>Fonds collectés nets</b>	<b>1 082 750 326</b>	<b>102 210 321</b>	<b>1 184 960 647</b>
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	122 822 055	15 680 684	138 502 739
- achats d'immeubles hors frais	-1 030 212 689	-46 710 703	-1 076 923 391
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	-57 389 085	-895 464	-58 284 549
- travaux d'investissements	-74 945 106	-13 741 225	-88 686 331
- distribution plus value	-11 559 720	-8 972 463	-20 532 183
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>31 465 782</b>	<b>47 571 150</b>	<b>79 036 932</b>

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par les sociétés Foncières Expertises et BNP Paribas Real Estate Evaluation, experts indépendants nommés par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## *I. Opinion sur les comptes annuels*

Nous avons effectué notre audit selon les normes 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant.

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 :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant. Nous nous sommes assurés de la cohérence entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénale déterminées par l'expert.

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 d'exercice professionnel 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.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à Neuilly et Courbevoie, le 12 mai 2017

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

SNR AUDIT

Odile Coulaud

Charly Dreux

# Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprecier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## *Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée*

### **Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

### *Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs*

Nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

Pour l'exercice 2016, la rémunération versée à la société de gestion HSBC REIM (France) à ce titre s'est élevée à 10 023 362 euros hors taxes.

Par ailleurs, la société de gestion HSBC REIM (France) a perçu un montant global de :

- 200 € au titre de sa rémunération sur les cessions de parts (y compris cessions de gré à gré)
- 28 800 € au titre des frais de traitement des successions et donations.

Fait à Neuilly et Courbevoie, le 12 mai 2017

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Odile Coulaud

SNR AUDIT

Charly Dreux

# Organisation et contrôle

## Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

L'organisation du dispositif de contrôle permanent, retenue au sein de HSBC REIM (France) est conforme à celle retenue par le groupe HSBC France.

Elle repose notamment sur

- ▶ une articulation claire des responsabilités des différents acteurs et des niveaux de contrôle ;
- ▶ la séparation des fonctions ;
- ▶ des équipes dédiées au contrôle interne et à la conformité ;
- ▶ des fonctions de risques transverses animées et supervisées par des fonctions centrales ;
- ▶ l'existence de procédures opérationnelles ;
- ▶ l'existence de cartographies de risques et de contrôles ;
- ▶ la gestion des incidents ;
- ▶ le suivi de la mise en œuvre des recommandations ...

Le contrôle permanent de HSBC REIM (France) s'articule autour :

- ▶ des contrôles réalisés par les équipes opérationnelles, lesquels sont destinés à s'assurer que l'activité est exercée conformément à l'ensemble des règles externes et internes et ;
- ▶ des travaux de la Conformité Réglementaire et de la Conformité Lutte contre la Criminalité Financière appuyées par des équipes dédiées en charge de réaliser des missions de contrôles spécifiques, ainsi que du contrôle interne et du contrôle des risques.

De plus l'Audit interne du groupe HSBC France réalise des missions de contrôle périodique afin de s'assurer de la conformité des opérations, du niveau de risque effectivement encouru, du respect des procédures, de l'efficacité et du caractère approprié des dispositifs de contrôle mis en œuvre. Il s'agit d'enquêtes indépendantes conduites au niveau central par des agents dédiés à cet effet.

## Conseil de Surveillance

Par ailleurs, la mission du Conseil de Surveillance, sa composition, son fonctionnement, les règles régissant la participation des Membres du Conseil de Surveillance aux travaux du Conseil, le droit de communication et les demandes d'information.... ont été précisés dans un règlement intérieur adopté lors de la séance du Conseil de Surveillance du 24 novembre 2009 et mis à jour lors de la séance du Conseil de Surveillance du 2 avril 2014.

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 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 au Président du Conseil de Surveillance. Après validation, ce procès-verbal est adressé à tous les membres du Conseil avec la convocation au prochain Conseil à l'ordre du jour duquel figure son approbation. 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.

2, place des Vosges - Courbevoie (92)



En outre, 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 composé de 15 membres. La représentativité des porteurs de parts est assurée par l'indépendance de ses membres qui n'ont aucun lien capitalistique 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. Chaque candidat doit satisfaire à plusieurs conditions : posséder au minimum 100 parts de la SCPI, ne pas avoir atteint l'âge de 72 ans à la date de l'Assemblée Générale à laquelle la candidature est proposée, fournir la liste de tous les mandats sociaux exercés tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale. Chaque candidat reçoit le règlement intérieur des membres du Conseil de Surveillance.

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 dont certains membres viennent sur place effectuer des contrôles.

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.

## Politique de Rémunération de HSBC REIM (France)

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, HSBC REIM (France) a mis en place une

politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) gérés.

Elle est proportionnée à la taille, l'organisation interne, la nature, la portée et la complexité des activités.

Certains des principes de proportionnalités appliquées HSBC REIM (France) sont les suivants :

- ▶ La gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement ;
- ▶ Nature et complexité de l'activité de la société de gestion : la société de gestion ne gère qu'une seule typologie de FIA, à savoir la SCPI.
- ▶ Le niveau de rémunération variable des collaborateurs.

Les politiques et pratiques de rémunération reposent sur une gestion saine et efficace des risques. Elles n'encouragent pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs de la SCPI Elysées Pierre. Elle permet de couvrir les conflits d'intérêts liés à la gestion financière de ce fonds.

En outre il a été mis en place un comité de rémunération, au niveau de HSBC Global Asset Management (France), actionnaire de HSBC REIM (France), qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Compte tenu de l'analyse des fonctions susceptible d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou du FIA géré, 7 collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque.

Ces fonctions incluent notamment les hauts responsables, les gérants ou les fonctions de contrôle.

Rémunérations versées en 2016 dans le cadre de la gestion e la SCPI Elysées Pierre :

	<b>Rémunération fixe</b>	<b>Rémunération variable versée en mars 2016</b>	<b>dont rémunération variable non-différée</b>	<b>dont rémunération variable différée (*)</b>	<b>Total €</b>
Ensemble des collaborateurs HSBC REIM	1 704 807	441 579	414 068	27 510	2 146 386
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque de la SCPI Elysées Pierre	401 797	157 122	129 611	27 510	558 919
Dont cadres supérieurs	401 797	157 122	126 011	27 510	558 919

(\*) Prend en compte les actions différées définitivement acquises en 2016.

# Rapport du Conseil de Surveillance 2016

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la Loi et à l'article 19 des statuts de notre Société, nous vous rendons compte de l'exercice de notre mission ainsi que de notre opinion sur l'activité de la Société de Gestion, sur les comptes de l'exercice, et les résolutions qui vous sont proposées.

Cette année encore le marché immobilier est resté compliqué avec des taux demeurés bas, une offre à la vente d'immeubles de bureaux restée inférieure à la demande et, un marché locatif sous pression avec un taux de vacance qui reste dans l'ensemble élevé.

Dans ce contexte difficile, la Société de gestion a su maintenir un haut niveau de professionnalisme :

- ▶ une gestion maîtrisée du risque locatif avec une hausse de 2,5 % des loyers facturés hors charge entre 2015 et 2016, incluant les nouvelles acquisitions ;
- ▶ un taux d'encaissement annuel des loyers qui se maintient à un niveau élevé à 99,07 % ;
- ▶ une appréciation constante du patrimoine qui permet une hausse de 1,7 % de l'Actif Net de Réalisation par rapport à 2015.

Par ailleurs la Société de gestion a poursuivi sa politique d'investissement ciblée sur l'immobilier de bureaux situé en Ile de France, comme le montrent les acquisitions réalisées par notre SCPI en 2016.

Cette stratégie d'investissement reste particulièrement pertinente, le marché en Ile de France représentant plus de 85 % des investissements en France sur 2016.

Il s'agit d'un des marchés les plus importants et liquides en Europe et dans le monde.

Malgré ce contexte compliqué, le dividende a été maintenu à 33 euros en 2016. Cependant la société de gestion a annoncé dans son bulletin trimestriel du 4<sup>e</sup> trimestre 2016, que le coupon annuel devrait être ramené à 30 euros en 2017.

La valeur de part a progressé à 752 euros hors frais au 21 janvier 2016.

La collecte nette 2016 est restée à un niveau raisonnable à 102,2 millions d'euros.

Au 31 décembre 2016, aucune part n'est en attente de retrait.

Le Conseil de Surveillance a poursuivi ces contrôles en 2016. La commission sur le Benchmark et la commission sur les principales surfaces vacantes ont finalisé leurs travaux en 2016. Les rapports n'ont pas relevé de sujet d'attention et ont permis de s'assurer d'une gestion rigoureuse de notre SCPI par HSBC REIM (France).

La commission sur les comptes réalisera ces travaux courant 2017.

Après vérification et approbation par les Commissaires aux Comptes, les comptes – sur la base desquels les acomptes ont été distribués – 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 la composition du Conseil de Surveillance, cinq mandats arrivent à échéance. Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion a fait appel à candidatures dans le bulletin trimestriel d'information adressé aux Associés.

Les cinq membres dont le mandat arrive à échéance, ont sollicité un renouvellement et six nouvelles candidatures ont été reçues.

Il y aura en conséquence, 11 candidats pour 5 postes à pourvoir.

Nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont proposées lors de l'Assemblée Générale.

Le Président

# Assemblée générale ordinaire du 14 juin 2017

## L'ordre du jour

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
2. Quitus à la Société de gestion,
3. Quitus au Conseil de Surveillance,
4. Approbation de la répartition des bénéfices,
5. Approbation et reconduction des conventions entrant dans le cadre de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
6. Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
7. Approbation de la valeur comptable de la Société,
8. Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
9. Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
10. Conseil de Surveillance : fin du mandat de cinq Membres ; nomination de cinq Membres,
11. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
12. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
13. Nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire
14. Nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant
15. Pouvoirs pour formalités.

# Résolutions

## Soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2017

### PREMIERE RESOLUTION

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 2016, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations qu'ils traduisent.

### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de sa mission pour l'exercice écoulé et en tant que de besoin, lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire donne au Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de sa mission pour l'exercice écoulé et en tant que de besoin, lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 69 379 067,62 € le montant du bénéfice à répartir aux associés au titre de l'exercice 2016 et décide de reporter à nouveau la somme de 2 084 983,37 €.

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2016 s'établit à 33 €.

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

### CINQUIEME RESOLUTION

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 214-106 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).

### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 24 000 € le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, pour l'exercice 2016.

### SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2016 à 1 354 852 137,05 €, soit 533,44 € par part.

### HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2016 à 1 691 398 021,76 €, soit à 665,95 € par part.

### NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 Décembre 2016 à 1 928 739 118,21 €, soit à 759,40 € par part.

### DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de :

- ▶ Monsieur Marc BARATON,
- ▶ Monsieur Pierre BOUCHER,
- ▶ Monsieur Henri KLINGER,
- ▶ Monsieur Eric RITTER,
- ▶ SURAVENIR, représentée par M. Bernard LE BRAS,

arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance, parmi la liste des candidats suivants :

#### *Candidats sortants :*

- ▶ Monsieur Marc BARATON,
- ▶ Monsieur Pierre BOUCHER,
- ▶ Monsieur Henri KLINGER,
- ▶ Monsieur Eric RITTER,
- ▶ SURAVENIR, représentée par M. Bernard LE BRAS,

#### *Nouveaux candidats :*

- ▶ Monsieur Arnaud BARLET,
- ▶ Madame Evelyn CESARI,
- ▶ Parme Finances & Investissements, représentée par Monsieur Dominique RABALLAND,
- ▶ SA D4, représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER

- ▶ Monsieur Christophe de TESSIERES,
- ▶ Monsieur Walter TOSCO.

les cinq candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix :  
pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2020 statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

#### **ONZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du poste « Report à nouveau ».

Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

#### **DOUZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles », en fonction de la réalisation desdites plus-values et du niveau de l'impôt acquitté par la SCPI pour le compte des associés au moment de la signature des ventes, conformément au régime des plus-values actuellement en vigueur.

#### **TREIZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de SNR Audit, Commissaire aux comptes titulaire arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer pour six exercices SNR Audit Commissaire aux comptes titulaire.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

#### **QUATORZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de Monsieur Didier CHIGOT Commissaire aux comptes suppléant arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer Monsieur Didier CHIGOT Commissaire aux comptes suppléant pour la durée du mandat de SNR Audit, Commissaire aux comptes titulaire.

#### **QUINZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale 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.

Ce document est produit et diffusé par HSBC REIM (France). Toute reproduction ou utilisation non autorisée des commentaires et analyses de ce document engagera la responsabilité de l'utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites. Les commentaires et analyses reflètent l'opinion de HSBC REIM (France) sur le marché et son évolution, en fonction des informations connues à ce jour. Ils ne sauraient constituer un engagement de HSBC REIM (France). En conséquence, HSBC REIM (France) ne saurait être tenu responsable d'une décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base de ces commentaires et/ou analyses. Par ailleurs, les performances passées relatives aux valeurs de parts et aux revenus distribués ne préjugent pas des performances futures. Toutes les données sont issues de HSBC REIM (France) sauf avis contraire.

**HSBC REIM (FRANCE) - 722 028 206 RCS Paris. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros. Filiale à 100 % de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France). Siège social et adresse postale : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08.**

Elysées Pierre est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France), qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014. Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la Note d'information le visa SCPI n° 11-33, en date du 30 septembre 2011. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs. Publication de la notice au BALO du 19/10/2011.

ELYSEES PIERRE est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France),  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros  
15, rue Vernet - 75008 Paris - SIREN 722 028 206 RCS Paris

Filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement  
à 93,67 % et indirectement à 100 % par HSBC France  
Adresse internet : <http://www.hsbc-reim.fr>

