

Elysées Pierre

Rapport Annuel 2019

Elysées Pierre Rapport Annuel 2019

Edito

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

L'année 2019 a été éclipsée par les événements survenus dès le mois de mars 2020 avec la pandémie du Coronavirus. Et la crise sanitaire qui a suivi a déclenché comme vous le savez une crise économique inédite.

Bref retour sur 2019, avant d'évoquer la gestion de votre SCPI durant la crise du Covid-19.

2019 s'est inscrite dans un contexte de taux d'intérêt toujours très bas, tendant à privilégier l'immobilier par rapport aux autres classes d'actifs.

Dans cet environnement favorable à l'immobilier et de forte compétition à l'achat d'immeubles de bureau sécurisés, la SCPI Elysées Pierre a acquis 4 immeubles répondant parfaitement à nos critères de qualité, tous situés en Ile-de-France et bénéficiant de certifications environnementales. Ils représentent un volume d'investissement de 307 millions d'euros sur la base d'un rendement global de 5,57 %.

En juillet 2019, la valeur de souscription de la part de la SCPI Elysées Pierre a été portée de 800 à 825€. Cette augmentation de l'ordre de 3 % correspond à la revalorisation du patrimoine d'Elysées Pierre au 31 décembre 2018 telle que constatée par les experts immobiliers indépendants qui évaluent chaque année le patrimoine de votre SCPI.

Cette revalorisation souligne une excellente orientation du marché immobilier francilien sous l'effet du fort potentiel d'attractivité de la Région Parisienne et de la baisse des taux d'intérêt long terme qui est un facteur puissant de soutien des prix de l'immobilier.

Elle révèle également notre capacité à créer de la valeur grâce à une sélection exigeante des acquisitions que nous réalisons qui a permis la constitution d'un patrimoine majoritairement composé d'immeubles bien situés, à proximité immédiate des transports en commun, et de construction récente, et à une politique active de travaux pour disposer d'immeubles répondant aux besoins de nos locataires (essentiellement des grands groupes).

Ainsi, l'augmentation de la valeur de part de la SCPI Elysées Pierre s'inscrit dans le juste équilibre que nous recherchons continuellement depuis plus de dix ans entre les nouveaux souscripteurs qui font l'acquisition de parts à leur juste valeur et bénéficient d'un rendement attractif et cohérent avec les sous-jacents qui constituent le patrimoine, et les associés déjà présents dans la SCPI et qui voient quant à eux, la valeur de leur investissement s'apprécier dans des proportions identiques à celles du patrimoine de leur société sans effet dilutif intempestif.

Sur le plan locatif, le dynamisme de nos équipes immobilières nous permet ainsi d'afficher un taux d'occupation annuel de gestion locative de 92,16 % au 31/12/2019 en hausse de 2,54 %. Enfin, les résultats de l'exercice 2019 ont permis de distribuer un coupon de 30€ par part, en ligne avec nos prévisions.

L'année 2020 a démarré sur une tendance comparable, mais

l'élan a été stoppé dès le mois de mars avec la mise en place du confinement.

Dès le 16 mars, HSBC REIM a mis en place son plan de continuité via le télétravail et toutes les équipes se sont organisées pour poursuivre leur activité (Investissements, Gestion Locative et Technique, Gestion Administrative, Gestion des Associés et Direction Commerciale). Le marché des parts est resté opérationnel et les ordres de souscription et de retrait ont tous été traités.

Au moment où nous finalisons cet édit, il est encore trop tôt pour mesurer l'impact à moyen terme du Covid-19 sur les perspectives du marché, mais voici quelques éléments d'informations sur notre SCPI à fin juin 2020.

Votre patrimoine est constitué de bureau à 95,5 %. Les entrepôts et locaux d'activité représentent 1,94 %. Les hôtels et les commerces qui constituent les secteurs les plus sensibles ne représentent que 2,56 % de notre patrimoine.

En ce qui concerne les locataires, en juin 2020, les grands groupes représentent 68,2 % de nos loyers, les entreprises de taille intermédiaire (ETI) représentent 13,1 % et les Administrations publiques 8,3 %. Ces 3 catégories de locataires que nous considérons comme plutôt sécurisées représentent 89,6 % des loyers. Les Très petites entreprises (TPE) éligibles et les PME qui constituent les catégories de locataires les plus impactées notamment dans le contexte de la crise actuelle représentent respectivement 0,8 % et 9,6 % des loyers.

Au 30 juin 2020, les 128 immeubles sont occupés par plus de 330 locataires, agissant dans des secteurs économiques différents donc diversifiés, ce qui constitue un atout en termes de mutualisation du risque. A noter que HSBC REIM assure en direct la gestion des immeubles. De ce fait nous sommes en contact régulier avec les locataires et donc en mesure de répondre efficacement et de façon maîtrisée aux demandes qu'ils sont amenés à exprimer.

Plus concrètement au 1^{er} trimestre 2020, nous avons encaissé 99,2% des loyers et avons distribué 100 % du coupon prévu.

Concernant le 2^{ème} trimestre 2020, nous avons encaissé 96 % des loyers au 30/06/2020 et nous estimons le risque d'impayés à environ 3 %.

Dans ces conditions, nous maintenons nos prévisions de distribution sur l'année 2020 à 30€ par part.

De plus, Elysées Pierre dispose de 51,6 millions d'euros de réserves au 31/12/2019, soit 17€ par part et plus de 6 mois de loyers. Nous vous rappelons également que votre SCPI n'a pas recours à l'endettement pour acquérir des immeubles et qu'elle dispose d'une position de trésorerie importante qui lui permet d'aborder sereinement ce 2^{ème} semestre 2020 qui devrait être également très exigeant.

Dans ce contexte de crise économique et de marchés financiers pour le moins volatils et chahutés, Elysées Pierre confirme son profil de produit stable, prudent, et performant, et nous restons convaincus du bien-fondé de notre stratégie concentrée sur le bureau de qualité situé en Ile de France.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.

Gouvernance et stratégie extra-financière

Avec l'adoption de la loi ELAN et la parution de son décret d'application, l'amélioration de la consommation énergétique des actifs immobiliers est un enjeu réglementaire et technique majeur des prochaines années.

HSBC REIM est pleinement impliquée dans l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du patrimoine géré et a mis en place une organisation et une gouvernance structurée.

Le « Comité RSE et Innovation », composé de la Direction Générale, de la Direction de l'Asset management et de la Direction du Property management, définit et déploie une stratégie extra-financière et environnementale tout au long du cycle de détention des actifs immobiliers, notamment à travers les actions suivantes :

- ◆ Définition d'un cahier des charges lors de la réalisation de travaux, dont l'objet est la mise en œuvre des matériaux offrant le meilleur rapport coûts / performances sur un plan énergétique et environnemental ;
- ◆ Etude des solutions de mobilité qui permettent de limiter l'émission de CO₂ par les occupants des immeubles ;
- ◆ Obtention de labels sur les immeubles éligibles ;
- ◆ Collecte et consolidation de l'ensemble des données énergétiques des immeubles. Ces informations vont permettre d'avoir des échanges ciblés avec les locataires, générant la mise en œuvre d'actions concrètes qui seront sources d'économies d'énergies et financières pour chacun.

Par ailleurs HSBC REIM fait partie d'instances pleinement impliquées dans l'amélioration énergétique et environnementale des immeubles en étant :

- ◆ Membre du CIBI, le Conseil International de la Biodiversité & Immobilier, association conjuguant la biodiversité et l'immobilier permettant le retour de la nature en ville. Le CIBI délivre les labels Biodiversity® qui promeuvent les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de programmation, conception et construction du cadre bâti. Il valorise les projets d'aménagement urbain, les projets immobiliers et les sites existants prenant en compte la biodiversité et la relation homme-nature. A titre d'exemple, l'immeuble AKORA, en cours de restructuration, bénéficiera de ce label ;
- ◆ Membre de la commission ISR de l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier. Cette commission participe à l'élaboration du label ISR appliqué aux fonds immobiliers, label qui sera le garant de la bonne prise en compte des paramètres extra-financiers au sein du patrimoine ;
- ◆ Membre de l'OID, Observatoire de l'Immobilier Durable, dont la vocation est de promouvoir le développement durable et l'innovation au sein de l'ensemble de la chaîne immobilière. L'OID consolide annuellement les consommations énergétiques d'un échantillon de 44 000 000 m² de bureaux en France, permettant un benchmark de la performance d'un patrimoine.

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance.....	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Marché immobilier	4
Revenus distribués et évolution du capital	5
Marché des parts	5
Evolution et évaluation du patrimoine immobilier	12
Situation locative	15
Comptes de l'exercice	27
Annexes	32
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	42
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	44
Organisation et contrôle	46
Rapport du Conseil de Surveillance	48
Résolutions	60

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: 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	Dominique PAULHAC Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC France
Membres	Patricia DUPONT-LIEVENS Directeur Général HSBC REIM (France) Jérôme COUTON Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France) Thomas TAIEB Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France) Florent MOUNGUIA Secrétaire Général HSBC REIM (France)
Secrétaire	Rodolphe NEIL

Secrétariat Général : Florent MOUNGUIA

Gestion et Commercialisation :

Gestion	Maria Helena BODEREAU Directeur Transformation Digitale et Gestion des Associés
Commercialisation	Jean-François CROSET Directeur du Développement Tél. : 01 58 13 81 32

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

Président	Matteo PARDI Directeur Général - HSBC Global Asset Management France
Vice- Président	Stéphanie PATEL Directeur du Développement Produits RBWM HSBC France
Membres	Julien COQUET Chief Operating Officer – HSBC Global Asset Management France Julien DELORME Directeur Proposition Client – RBWM HSBC France Eric EMORE Directeur Général – HSBC Assurances Vie (France) Mathieu GAUDIN Directeur Financier – HSBC Assurances Vie (France) Arnaud MALEZIEUX Directeur Lending and Transaction Management – CMB HSBC France Philippe RENAULT Directeur Ventes et développement Patrimonial – RBWM HSBC France Grégory TAILLARD Chief Risk Officer, Continental Europe & France – HSBC Global Asset Management France

(*) au 31 décembre 2019.



▼ 1, rue du Petit Clamart - Vélizy Villacoublay (78)



▼ 183, avenue Georges Clemenceau - Nanterre (92)

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^{ème}

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

Gérard POPPE

Retraité - Ancien Directeur régional de logistique

Vice-Présidents

Jean-Bernard JULLIEN

Conseiller Patrimonial indépendant

**SOCIETE ANonYME
DE CONSOLIDATION DES RETRAITES
DE L'ASSURANCE - SACRA**
Représentée par M. Stève BAUMANN

Membres

AAAZ SCI

Représentée par M. Serge BLANC

Marc BARATON

Ancien Intermédiaire en opérations d'assurances

Arnaud BARLET

Directeur Gestion et Politique Industrielle

Evelyn CESARI

Ancien Directeur Commercial HSBC REIM (France)
Chef d'entreprise

Pascale COUMES

Ancien gérant et analyste de fonds

Geoffroy DELION

Président Directeur Général
de la Société Ressources et Assurances

SCI DIONYSOS

Représentée par M. André PERON

Fabien GROELLY

Pilote de ligne

Henri KLINGER

Universitaire

Christophe PERONI

Gérant de fonds d'actions européennes
chez HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT

Éric RITTER

Chef d'entreprise

SURAVENIR

Représentée par M. Bernard LE BRAS

Commissaires aux comptes

MAZARS

SNR Audit

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 15 septembre 2020

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire, conformément aux articles 21 et suivants des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et l'affectation des résultats.

Nous vous proposons cette année de modifier les Statuts afin de :

- ♦ augmenter le capital social maximal de la SCPI ;
- ♦ permettre le vote électronique aux assemblées générales pour les associés qui l'auront accepté ;
- ♦ simplifier le fonctionnement du Conseil de Surveillance avec le recours aux conférences téléphonique et à la visioconférence ;
- ♦ de revoir la structure de frais en :
 - en prévoyant la possibilité d'augmenter la commission de souscription dans la limite de 8 % hors taxe maximum ;
 - en mettant en place une commission sur cession d'actifs immobiliers dont le montant est plafonné par exercice et ;
 - en augmentant le forfait du traitement des dossiers de mutation du fait de l'alourdissement de nos obligations réglementaires notamment en terme de connaissance des associés

La Convention de gestion est mise à jour en conséquence pour tenir compte de ces propositions.

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 2019 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Evénements postérieurs à la clôture

Depuis le début de l'année 2020, l'Europe est confrontée à une crise sanitaire liée au COVID-19.

Cette crise a continué à s'étendre au cours des derniers jours conduisant de nombreux pays à prendre des mesures de plus en plus strictes pour tenter de ralentir le rythme d'expansion de l'épidémie.

Aucun impact lié à cette crise sanitaire n'est pris en compte dans les états financiers au 31 décembre 2019.

Il est à ce jour extrêmement difficile d'apprécier l'impact que cette crise pourrait avoir sur l'activité de la SCPI Elysées Pierre pour l'exercice en cours.

Cependant, compte tenu du fait que le patrimoine est principalement loué à des sociétés de premier plan et à des administrations, nous ne prévoyons pas d'impact significatif dans les comptes de l'exercice 2020.

Le marché immobilier

Investissement France

Le marché de l'investissement a atteint 41,4 milliards d'euros en 2019, marquant une hausse de 19% par rapport à 2018. L'Ile-de-France reste avec 71% des investissements la localisation la plus recherchée par les investisseurs. Les investissements dans les immeubles de bureaux ont pesé 25,3 milliards d'euros, restant la catégorie d'actifs la plus prisée. Le commerce reste le second secteur de l'investissement avec près de 6,2 milliards d'euros investis.

Avec une augmentation de 76 % des volumes investis par rapport à 2018, la logistique atteint un volume d'investissement de l'ordre de 5 milliards d'euros. Les locaux d'activité, quant à eux, voient leur volume dépasser le milliard d'euros pour atteindre 1,3 milliard en 2019.

Enfin, le secteur des services a vu son volume d'investissement légèrement augmenter, pour atteindre 3,6 milliards d'euros.

La baisse des taux de rendement a continué cette année. Les taux de rendement Prime en bureaux ont ainsi atteint 2,80 %, conservant un potentiel de compression dans le courant de l'année 2020.

Marché Locatif sur les bureaux Ile-de-France

En 2019, la demande placée francilienne est en baisse de 10 % par rapport à 2018. Cette dernière s'est élevée à 2,3 millions de m² contre 2,5 millions de m² placés l'an dernier. Ce volume de transaction s'inscrit toutefois dans la moyenne sur 10 ans. C'est essentiellement la baisse des transactions de plus de 5000 m² qui a conduit cette diminution. La demande placée sur Paris intramuros a diminué cette année du fait de la rareté de l'offre qui n'a pas permis aux entreprises de trouver de nouveaux locaux disponibles à la location.

Tout secteur confondu, la tendance est orientée vers une

diminution des avantages commerciaux donnés aux nouveaux locataires dans le cadre de la négociation de leur bail. Ils n'excèdent pas 1 mois de franchise de loyer par année d'engagement ferme dans les secteurs les plus performants, voire moins dans les quartiers parisiens particulièrement recherchés ; néanmoins l'on note parfois sur certains marchés des mesures d'accompagnement de 3 mois et plus.

L'offre disponible à un an en Ile-de-France à fin 2019 enregistre une légère progression de l'ordre de 4 % pour atteindre 4.175 millions de m². L'offre immédiate a quant à elle diminuée cette année dans les mêmes proportions que l'année dernière passant sous la barre des 3 millions de m², amenant mathématiquement une baisse du taux de vacance immédiat qui atteint 5 % en moyenne en Ile-de-France. Attention toutefois à une définition très hétérogène, car si le taux de vacance est historiquement bas pour Paris Quartier Central des Affaires avec un taux de 1.5 %, il reste de l'ordre de 10 % pour le croissant ouest et de 6 % en première couronne.

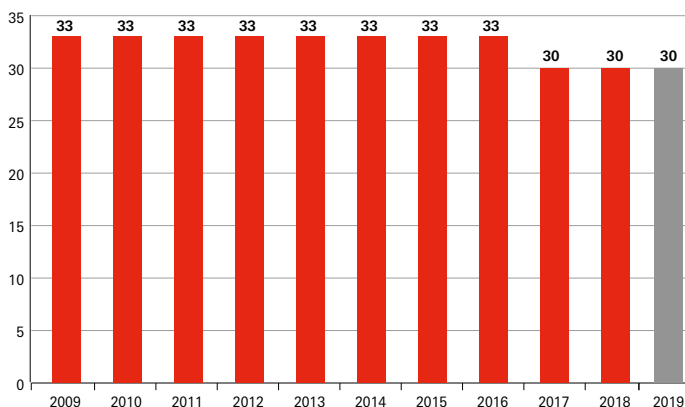
Dans ce contexte de demandes placées et de taux de vacances, les loyers moyens faciaux ont naturellement sensiblement augmenté dans Paris intramuros et sont restés stables dans les autres secteurs.

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués

Le montant des revenus annuels distribués est resté constant de 2010 à 2016 à 33,00 € par part. Compte tenu de la restructuration d'un immeuble important, il a été décidé de ramener le montant du revenu à 30,00 € depuis 2017.

Dividendes Elysées Pierre depuis 2009 (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^{ème} 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 €, à 854 000 000 €, puis à 1 000 000 145 € ce qui représente 3 278 689 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 2019 à 932 896 485 €, divisé en 3 058 677 parts réparties entre 13 900 associés. Ce montant a été publié au BALO du 29 janvier 2020.

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 23 juillet 2019, les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 825 € se décomposant en :

- ♦ Valeur nominale : 305 €,
- ♦ Prime d'émission : 470,50 €,
- ♦ Commission de souscription maximum : 49,50 € représentant 6 % du prix de souscription toutes taxes incluses.

La collecte brute de l'année 2019 a été de 296,8 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 23 juillet 2019 à 775,50 € 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 1000 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^{er} 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^{er} entré – 1^{er} sorti.

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

Tout associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, suffisamment de fonds disponibles, issus des souscriptions de parts au cours du trimestre en cours et des deux trimestres précédents. Cette période de trois trimestres constitue la période de compensation des parts.

Jouissance des parts : l'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1^{er} jour du trimestre au cours duquel

a lieu leur annulation.

Au cours de l'exercice 2019, les retraits ont été servis, conformément au vote en Assemblée générale du 20 février 2017, par compensation avec les souscriptions du trimestre en cours et des deux trimestres précédents.

La collecte de l'année 2019 a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 61 437 parts, pour un montant de 47.0 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^{ème} mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 3^{ème} mardi est un jour férié ou chômé, la détermination du prix d'exécution intervient le deuxième jour ouvré suivant à 11 heures. 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^{er} jour du trimestre civil au cours duquel intervient la cession, quelle que soit la date de cession des parts.

Au cours de l'exercice 2019, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré).

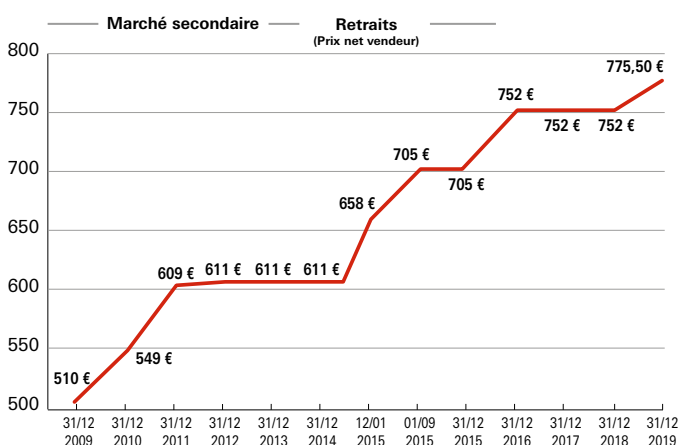
3. la vente des parts de gré à gré, qui a lieu directement entre les associés, sans l'intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre les intéressés.

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

En 2019, 179 parts ont été échangées de gré à gré.

Ces transactions ont représenté un montant de 128 338 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 satisfaite 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.

Rappels fiscaux

Les associés personnes physiques ou morales sont personnellement passibles soit de l'impôt sur le revenu soit de l'impôt sur les sociétés, pour la part des bénéfices correspondant à leurs droits dans les bénéfices sociaux de la SCPI.

Les associés ne sont pas imposés sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués :

- ♦ de revenus fonciers provenant de la location des immeubles ;
- ♦ de revenus financiers issus de placement des capitaux en attente d'investissement et de rémunération d'avance de trésorerie ;
- ♦ des plus-values réalisées lors de cessions d'immeubles.

Le régime de taxation dépend de la nature du revenu, de la qualité de l'associé et de son lieu de résidence.

1. Fiscalité applicable aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

1.1 Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles sont imposés au niveau des associés à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus fonciers à hauteur de leur quote-part.

Le résultat imposable est déterminé dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code Général des Impôts (CGI).

La SCPI adresse à l'administration fiscale annuellement, pour chacun des associés sa quote-part dans les revenus fonciers imposables.

Les associés reçoivent, avant le 30 avril de chaque année, un document mentionnant le montant des revenus fonciers, déclaré à l'Administration fiscale française, à reporter dans leur déclaration d'impôt sur le revenu.

Le revenu foncier imposable est également soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (au taux global de 17,2 % à

compter du 1^{er} janvier 2019). La CSG est déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global, l'année de son paiement.

Régime du Micro-foncier :

Les porteurs de parts de la SCPI peuvent bénéficier du régime du « micro-foncier » qui s'applique de plein droit si les conditions suivantes sont remplies :

- ◆ Le montant total des revenus bruts fonciers perçus par l'associé et son foyer fiscal n'excède pas 15.000 € au titre de l'année d'imposition ;
- ◆ L'associé ou un membre de son foyer fiscal est également propriétaire d'un immeuble en direct donné en location nue ;
- ◆ L'associé et les membres de son foyer fiscal ne détiennent pas d'immeubles ou de parts de sociétés ouvrant droit à certains avantages fiscaux.

Ce régime donne droit à l'application d'un abattement forfaitaire de 30 % sur le revenu brut déclaré (représentatif de l'ensemble des charges engagées pour l'acquisition des revenus fonciers). Le contribuable peut toutefois opter pour le régime d'imposition « réel » s'il y a intérêt. L'option est alors irrévocable pendant 3 ans.

1.2. Revenus financiers

Les revenus financiers (intérêts et produits assimilés), produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts sont soumis lors de leur versement, sauf cas de dispense, à un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire (PFNL) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Le PFNL de 12,8 % est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (Prélèvement Forfaitaire Unique dit PFU au taux de 12,8 % ou, sur option, au barème progressif) au titre de l'année de perception. L'excédent d'impôt éventuel est restitué par l'administration fiscale. Toutefois, en pratique, lorsque les revenus sont soumis au PFNL lors de leur versement et au PFU dans le cadre de la déclaration d'impôt sur le revenu, aucune imposition complémentaire n'est due.

La CSG prélevée est partiellement déductible du revenu imposable à hauteur de 6,8 % dans la mesure où les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif (et non au PFU). Pour les associés qui souhaitent être dispensés du PFNL de 12,8 %, il convient d'adresser, avant le 30 novembre de l'année précédant l'encaissement des revenus, à la société de gestion, sous leur seule responsabilité, une demande de dispense du prélèvement. Un formulaire à compléter, signer et retourner par courrier simple à l'adresse suivante : HSBC REIM (France) – gestion des associés – 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08 – peut être obtenu sur demande à la même adresse.

1.3 Plus-values immobilières

Plus-values immobilières réalisées lors de la revente des biens immobiliers par la SCPI

La plus-value est calculée au niveau de la société mais imposable au nom de chaque associé en fonction de sa quote-part dans le capital, dans les mêmes conditions que s'il était propriétaire de l'immeuble cédé. Par conséquent, la plus-value constatée lors de la vente d'un immeuble relève du régime des plus-values immobilières privées pour les associés personnes physiques.

La plus-value est imposée selon les modalités d'imposition en vigueur au moment de la cession. Elle est déterminée au niveau de la SCPI en fonction du prix et des dates d'acquisition et de vente du bien. Elle est imposable sous réserve des exonérations susceptibles de s'appliquer.

Ainsi, aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération au niveau des immeubles de la SCPI et non au niveau de l'associé en proportion du montant de la cession correspondant à son nombre de parts.

Si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

- ◆ Des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition ;
- ◆ D'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention ou du montant réel des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration.

La plus-value immobilière imposable est taxée à un taux forfaitaire de 19 % au titre d'impôt sur le revenu auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux en vigueur (au taux global actuel de 17,2 %) appliqués lors du versement par la Société de Gestion.

Pour la détermination du montant imposable, la plus-value en cas de cession d'immeuble ou de parts bénéficie d'un abattement pour durée de détention.

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention est de :

- ◆ 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} année,
- ◆ 4 % au terme de la 22^{ème} année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de 22 ans.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de :

- ◆ 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} année,
- ◆ 1,60 % pour la 22^{ème} année de détention,
- ◆ 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème} année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans.

Une surtaxe dont le taux varie de 2 % à 6 % est également susceptible de s'appliquer lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 € (seuil apprécié au niveau de la SCPI sous réserve de certaines modalités).

Lorsqu'une plus-value imposable est constatée, l'impôt est dû par chaque associé présent à la date de la cession de l'immeuble au prorata de ses droits sociaux. En pratique, il est avancé par la Société, pour le compte des associés.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés personnes physiques,

soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. Plus-values immobilières réalisées lors de la revente des parts de la SCPI ou lors du retrait

Il convient de se reporter au régime décrit dans le cadre de la cession de biens immobiliers par la SCPI sous les réserves suivantes :

- ♦ la plus-value, lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts (frais d'acquisition inclus) tel qu'il a été stipulé dans l'acte. A défaut, selon le cas, de prix stipulé dans l'acte ou de valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant, d'après une déclaration détaillée et estimative des parties.
- ♦ la règle suivant laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de SCPI.

Une surtaxe dont le taux varie de 2 % à 6 % est également susceptible de s'appliquer lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la société de gestion en informerait les associés par le biais du bulletin d'information.

2. Fiscalité applicable aux personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France

2.1. Revenus fonciers

Sauf dispositions conventionnelles contraires, ces revenus sont imposables en France à l'impôt sur le revenu au barème progressif, en fonction de l'ensemble des revenus de source française de l'associé avec un taux minimum de 20% pour la fraction du revenu inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème progressif et de 30% au-delà.

Ce taux ne s'applique toutefois pas dans l'hypothèse où le contribuable justifie que le taux moyen d'imposition qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français et étrangers) est inférieur.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

En outre, afin d'adapter la législation française en matière de prélèvements sociaux avec le droit communautaire, les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'espace économique européen « UEE » (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) et de la Suisse sont exonérées de CSG et CRDS sur leurs revenus du patrimoine et de placement à la condition de ne pas être à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. En revanche, elles restent redevables du prélèvement de solidarité (de 7,5 % à compter du 1^{er} janvier 2019).

2.2. Revenus financiers

Les associés non-résidents sont généralement exonérés de toute imposition en France sur les intérêts et produits assimilés perçus (hors cas particulier des intérêts payés dans

un ETNC) et sauf exception de prélèvements sociaux.

Ainsi, les intérêts générés par les dépôts réalisés par la SCPI qui reviennent aux associés non-résidents ne seront pas soumis en France à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux sous réserve de la transmission à la SCPI, préalablement aux versements des intérêts, d'un justificatif de non résidence fiscale en France.

Ces intérêts sont néanmoins susceptibles d'être imposés dans l'Etat de résidence du titulaire conformément à la réglementation locale. Ce dernier est invité à se renseigner le cas échéant auprès de ses autorités fiscales locales et à se rapprocher d'un conseil indépendant afin d'obtenir les conseils fiscaux appropriés.

2.3. Plus-values immobilières

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

Il en est de même s'agissant des plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention en matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

En outre, ces plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. A compter du 1^{er} janvier 2019, les plus-values réalisées par des personnes qui ne sont pas affiliées à un régime obligatoire français de Sécurité sociale mais qui relèvent d'un Etat membre de l'EEE ou de la Suisse ne sont assujetties qu'au seul prélèvement de solidarité de 7,5 %.

Dans certains cas, un représentant fiscal devra être désigné.

3. Fiscalité applicable aux personnes morales résident fiscalement en France

3.1. Revenus fonciers et financiers

A l'instar des règles applicables pour les personnes physiques, l'imposition des revenus de la SCPI s'effectue au niveau de chaque associé personne morale à proportion de ses droits. Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur qualité.

Pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé selon les règles propres aux bénéfices industriels et commerciaux et soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel.

3.2. Plus-values immobilières

La quote-part de la plus-value revenant à l'associé ainsi que la plus-value lors de la cession des parts ou du retrait sont imposables en fonction de leur qualité.

Ainsi, pour les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, elles relèvent du régime des plus-values professionnelles et sont prises en compte dans le résultat imposable dans les conditions de droit commun.

4. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Tout associé dont le patrimoine immobilier au 1^{er} janvier 2020 est supérieur à 1,3 M€ est passible de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Les biens immobiliers détenus directement ou indirectement, via une SCI, des SCPI ou des OPCI, sont inclus dans l'assiette taxable à l'IFI.

A ce titre, les parts de la SCPI entrent dans le champ d'application de l'IFI pour la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers.

La Société de Gestion a communiqué, par l'intermédiaire de l'attestation fiscale annuelle des revenus de la SCPI, la quote-part de la valeur immobilière d'ELYSEES PIERRE au 31 décembre 2019.



Elysées Pierre en synthèse

Chiffres Clés

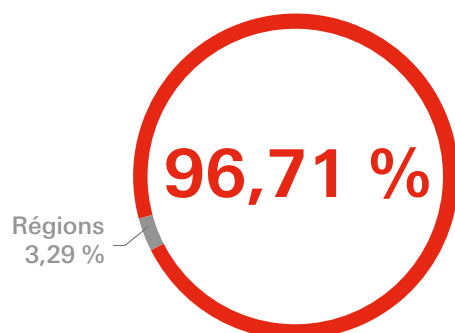
	2019	2018	2017
Capitalisation (hors frais) au 31/12	2 372 004 014 €	2 069 907 072 €	1 952 924 448 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	2 523 408 525 €	2 202 028 800 €	2 077 579 200 €
Nombre d'associés	13 900	12 870	12 648
Prix de souscription frais inclus au 31/12	825 €	800 €	800 €
Nombre de parts émises au 31/12	3 058 677	2 752 536	2 596 974
Nombre d'immeubles	127	124	123
Surface du patrimoine	544 504 m²	500 074 m ²	481 540 m ²
Taux d'encaissement	99,32 %	99,80 %	98,98 %
Taux d'occupation financier (ASPIM)	84,26 %	81,95 %	84,31 %
Taux d'occupation de gestion locative*	92,16 %	89,88 %	90,13 %
Valeur de réalisation au 31/12	2 167 468 766 €	1 914 742 377 €	1 752 851 258 €
ANR par part (Actif Net Réévalué)	709 €	696 €	675 €
Dividende par part	30,00 €	30,00 €	30,00 €
Résultat net par part	26,82 €	26,52 €	26,67 €
DVM (taux de distribution sur la valeur de marché)	3,72 %	3,80 %	3,76 %
VPM (variation du prix moyen de la part)	2,26 %	-0,95 %	1,48 %
TRI 5 ans (taux de rendement interne)	8,11 %	7,61 %	7,69 %
TRI 10 ans (taux de rendement interne)	8,63 %	8,29 %	8,68 %
TRI 15 ans (taux de rendement interne)	9,21 %	9,63 %	12,15 %

* Taux d'occupation après retraitement des immeubles faisant l'objet d'un projet de restructuration ou redéveloppement ou sous promesse de vente.

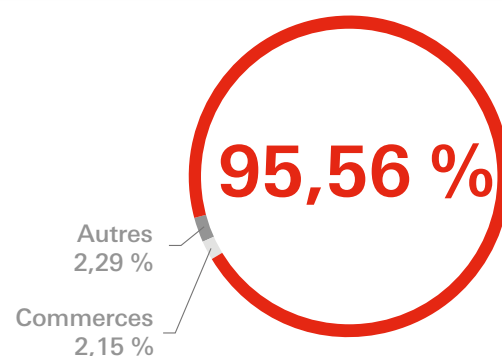


Composition du patrimoine, en valeurs d'expertises

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



Patrimoine investi en
immobilier de bureau en %



Evolution du patrimoine

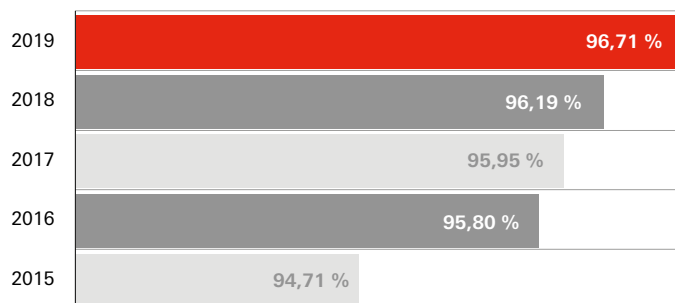
Patrimoine immobilier : chiffres clés

Nombre d'immeubles	Valeur du patrimoine	Patrimoine localisé en Ile-de-France	ANR par part en progression de + 1,9 %
127	2,1 Mds €	96,71 %	709 €

Répartition du patrimoine

	Actifs Immobiliers	Paris / Ile-de-France	Régions
2019	127	96,71 %	3,29 %
2018	124	96,19 %	3,81 %
2017	123	95,95 %	4,05 %
2016	124	95,80 %	4,20 %
2015	125	94,71 %	5,29 %

Patrimoine localisé à Paris & IDF 2015-2019, en %



Expertise des immeubles

Les expertises 2019 ont été effectuées par JLL Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation France. L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, s'élève à 2 147 millions d'euros au 31/12/2019.

A périmètre égal par rapport à 2018, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de 2,2 %.

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

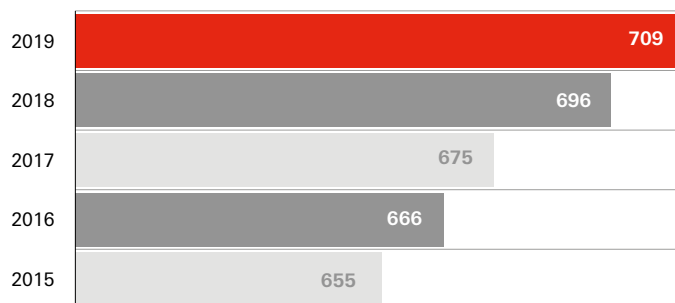
- ♦ LA DEFENSE (92) – Akora
- ♦ LA DEFENSE (92) – Franklin
- ♦ MONTEVRAIN (77) – Citalys
- ♦ IVRY SUR SEINE (94) – Metrosud

Parmi les immeubles dont la valeur a diminué figurent notamment ceux situés à :

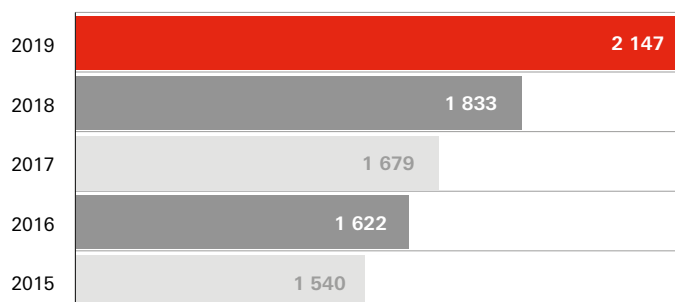
- ♦ CROISSY BEAUBOURG (77)
- ♦ KREMLIN BICETRE (94) – Le Conquérant
- ♦ CARROS LE NEUF (06)
- ♦ AIX EN PROVENCE (13)
- ♦ GRENOBLE-EYBENS (38)

Ces valeurs d'expertises permettent de déterminer la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Ainsi au 31/12/2019, elle s'établit à 709 € par part.

Valeur de réalisation par part (ANR), en €



Valeur vénale du patrimoine en M€



Acquisitions

MONTIGNY LE BRETONNEUX

Native

Acquisition le 19/04/2019 d'un ensemble immobilier de bureaux en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'une surface prévue d'environ de 18 523 m², situé à Montigny-Le-Bretonneux (78), 2 avenue de la gare.



MASSY

L'Iliade

Acquisition de l'immeuble de bureaux d'une surface de 17 470 m², situé à MASSY (91), 23 avenue Carnot, via l'acquisition des titres d'une SCI le 02/08/2019.

Intégration de cette SCI dans Elysées Pierre le 10/09/2019 par Transmission Universelle de Patrimoine.



MONTIGNY LE BRETONNEUX

Energies

Acquisition le 13/09/2019 d'un ensemble immobilier de bureaux d'une surface totale de 26 351 m², situé à Montigny-Le-Bretonneux (78), 1 à 7 Avenue San Fernando.



GUYANCOURT

Proxima V

Acquisition le 17/10/2019 d'un ensemble immobilier de bureaux d'une surface totale de 6 823 m², situé à Guyancourt (78), 1 rue Thomas Edison.



Cessions

Les cessions réalisées en 2019 ont permis de dégager une plus-value comptable de 4 millions d'euros.

	Date	Surface m ²
BOULOGNE (92) Rue de Sèvres Vente partielle	12/02/2019 , 06/03/2019 et 13/09/2019	535
SAINT AUBIN (91) - Homère Vente partielle	20/03/2019	170
ARCUEIL (94) - Le Baudran Vente partielle	11/04/2019	3 765
PARIS (16) - Mesnil	05/06/2019	111
LILLE (59) - Jean Jaurès Vente partielle	17/07/2019	1 150
PARIS (15) - Tour Montparnasse Vente partielle	23/09/2019	175
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) - Le Campus Vente partielle	14/11/2019	211

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 de 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 : 120 M€ et 150 M€ qui représente la limite maximale d'indemnisation en cas de sinistre. Chaque immeuble est logé dans une de ces polices, en fonction de sa valeur. Au-delà de la limite maximale d'indemnisation de 150 M€ en cas de sinistre, des polices individuelles sont le cas échéant mises en place pour garantir l'immeuble concerné.

Travaux

Les principaux travaux d'investissements ont concerné :

Locaux	Nature travaux	Montants HT (en milliers d'euros)
Courbevoie (92) - (Akora/Le Balzac) 10, place des Vosges	Restructuration lourde en cours	16 067
Saint-Ouen (93) 10, boulevard Biron 20, rue Dieumegard	Projet d'extension	806
Velizy-Villacoublay (78) 23, rue du Général Valérie André	Remise en état	712
PARIS (19^e) 21/23, Rue des Ardennes	Rénovation, désamiantage et climatisation	374
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Remise en état de plateau et étanchéité	155
VILLEPINTE (93) 1/3, Avenue Georges Clemenceau	Clôture du site	266

▲ 1, boulevard H. Marquès - Ivry-sur-Seine (94)



Situation Locative

Chiffres clés au 31/12/2019

Revenus locatifs

98 M€*

Surface du patrimoine

544 504 m²

Taux d'encaissement

99,32 %

Nombre de baux

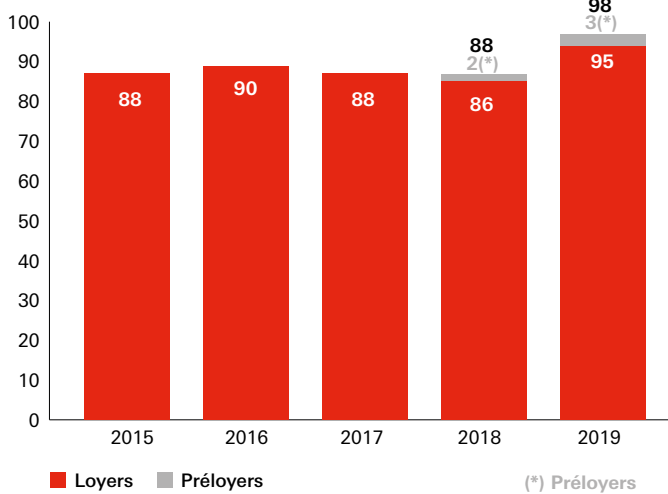
366

* dont 3 millions de préloyers sur les VEFA

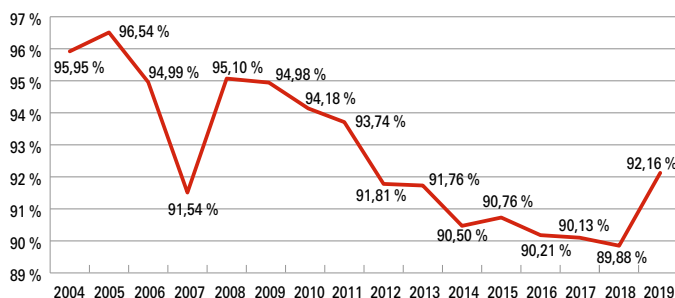
Evolution des loyers

Les loyers hors charges et hors taxes s'élèvent à 95 millions d'euros en 2019. De plus, 3 millions d'euros de préloyers ont été perçus au titre de la rémunération des fonds sur les VEFA. Ainsi le total des revenus s'élève à 98 millions d'euros en 2019.

Evolution des loyers en M€

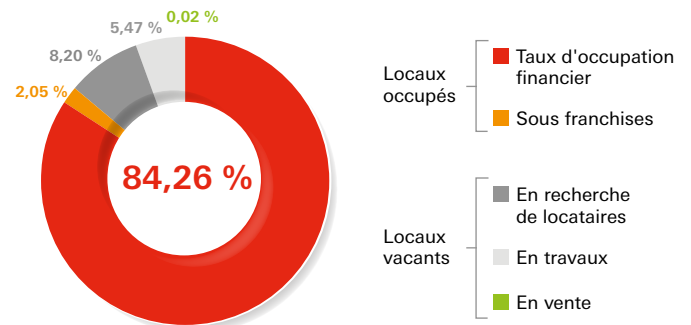


Evolution du taux d'occupation de gestion locative



Taux d'occupation financier

Taux d'occupation financier



Le taux d'occupation financier

En 2019, Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession*, s'élève au 4^{ème} trimestre à 84,26 % en loyers et à 89,51 % en surface.

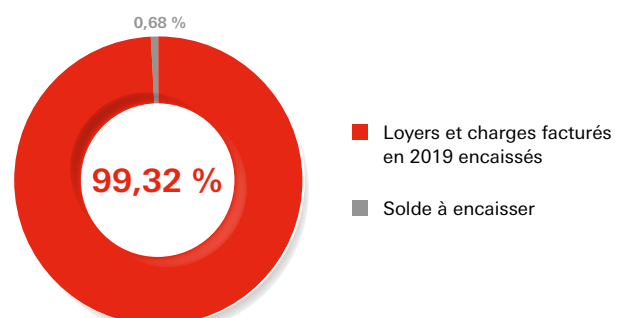
En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise, en tenant compte des immeubles acquis en VEFA pour lesquels des préloyers ont été encaissés au titre de la rémunération des fonds versés, et en excluant le site du Balzac (Projet Akora) situé à la Défense qui fait l'objet d'une restructuration lourde, ce taux passe à 92,16 % en loyers et 92,14 % en surface.

*ASPIM

Taux d'encaissement

Les loyers et charges facturés au titre de l'année 2019 ont été encaissés à hauteur de 99,32 %.

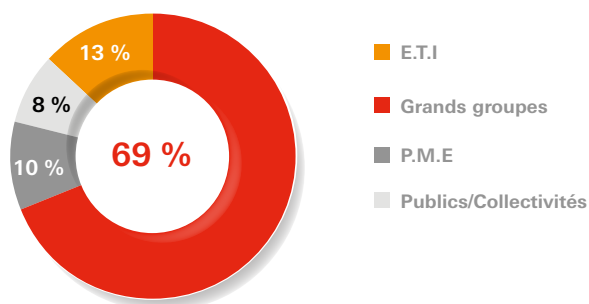
Taux d'encaissement des loyers et des charges



Profil des locataires

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

Répartition des locataires
(en % des loyers)



Provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses en 2019 s'élèvent à 2,04 M€.

Tableau de variations des créances douteuses en K€

Montant au 31/12/2018	1 352
Dotation	1 077
Reprise	392
Montant au 31/12/2019	2 037

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



Mouvements locatifs

Les principaux mouvements des locataires de l'année 2019 sont les suivants :

Les libérations représentent 13 902 m². Les relocations de l'année représentent quant à elles 19 875 m².

Locaux reloués	Surfaces libérées en m ²
COURBEVOIE (92) - Lafayette 2, Place des Vosges	6 080
ARGENTEUIL (95) - Euripide 145, Rue Michel Carré	1 795
CHESSY (77) - Antares 3, rue de la Galmy	1 643
SAINT-OUEN (93) - Eole 10, Boulevard Biron - 20, Rue Dieumegard	1 360
COURBEVOIE (92) - V^{ème} avenue 47, Rue Louis Blanc	1 101
ROUEN (76) - Le Challenger 3, Rue du Four	957
ORLEANS - LA SOURCE (45) - Carbone Angle Rue Coulomb/ Rue Carbone	911
VELIZY VILLACOUBLAY (78) - Energy IV 32/36, Avenue de l'Europe	560
BRON (69) - L'Atrium 1, Rue du Colonel Chambonnet	537
LA DEFENSE (92) - Tour Atlantique 81, avenue du general de Gaulle	508
AUTRES	4 423
Total	19 875

Locaux libérés	Surfaces relouées en m ²
LE PECQ (78) - Leica 60, Route de Sartrouville	1 983
PARIS (19^e) - Les Ardennes 21/23, Rue des Ardennes	1 836
GRENOBLE-EYBENS (38) 2, Rue Rolland Garros	1 606
CHESSY (77) - Antares 3, rue de la Galmy	1 443
IVRY (94) - Metrosud 1, Boulevard Hippolyte Marquès	1 210
COURBEVOIE (92) - Lafayette 2, Place des Vosges	1 076
CRETEIL (94) 11/13, Rue Olof Palme	1 037
ORLEANS - LA SOURCE (45) - Carbone Angle Rue Coulomb/ Rue Carbone	671
NANTERRE (92) - Clémenceau 119/223, Avenue Georges Clemenceau	500
VILLEPINTE (93) 1/3, Avenue Georges Clemenceau	445
AUTRES	2 095
Total	13 902

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2019

Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (TTC)

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						65
Montant total des factures concernées		1 044 909	-	4 706	705 315	1 754 930
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		2,10 %	0,00 %	0,01 %	1,42 %	3,52 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						0
Montant total des factures exclues						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais légaux : 45 jours à réception de facture, sauf contrat stipulant un délai plus court					

Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (HT)

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						178
Montant total des factures concernées		-	-	4 069 645	1 739 285	5 808 930
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,00 %	0,00 %	3,18 %	1,36 %	4,54 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						0
Montant total des factures exclues						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais contractuels : selon bail					

Etat du patrimoine immobilier au 31 décembre 2019

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
PARIS (4 ^e) 41, Boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/1990
PARIS (6 ^e) 1, Rue Cassette	Commerces	260	15/06/1979
PARIS (7 ^e) 16 / 18, Avenue de Villars	Commerces	201	18/03/1977
PARIS (7 ^e) 39 / 41, Avenue Bosquet	Bureaux	2 606	23/03/2010
PARIS (8 ^e) 2 / 4 / 4 Bis, Rue Lord Byron 13 / 15 / 17, Rue Chateaubriand	Bureaux	470	06/11/1985
PARIS (8 ^e) 29, Place de la Madeleine	Bureaux	1 943	28/02/2011
PARIS (10 ^e) 126, Rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/1990
PARIS (10 ^e) 228, Rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 563	30/06/2008
PARIS (12 ^e) 185, Rue de Bercy 2 ^{ème} , 7 ^{ème} , 8 ^{ème} , 10 ^{ème} et 11 ^{ème} niveaux	Bureaux	5 395	04/03/2009 et 08/09/2010
PARIS (14 ^e) 2 / 17, Rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/1979
PARIS (14 ^e) 2, Boulevard Jourdan	Bureaux	97	01/07/1981

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



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



Situation	Description	M²	Date d'acquisition
PARIS (14 ^e) Héron Building 66, Avenue du Maine	Bureaux	1 227	26/06/1992
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse	Bureaux	1 580	26/01/2001
PARIS (16 ^e) 19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/1986
PARIS (17 ^e) Le Brochant 141, Avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/2010
PARIS (18 ^e) 102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	699	25/07/1979
PARIS (18 ^e) 85, Rue Caulaincourt	Bureaux	405	26/05/1981
PARIS (18 ^e) 133, Rue Damrémont	Commerces	380	23/11/1982
PARIS (19 ^e) 21 / 23, Rue des Ardennes	Bureaux	14 250	30/09/2011
NOISIEL (77) ZI de Noisiel Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/1987
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart Rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/1990

▲ 145, rue Michel Carré - Bâtiment EURIPIDE - Argenteuil (95)



▲ 23, place Ariane - Chessy-sur-Marne (77)



Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
CROISSY BEAUBOURG (77) 4, Rue des Vieilles Vignes	Bureaux	2 435	23/10/2006
CHESSY (77) Sirius 23, place d'Ariane	Bureaux	3 590	25/05/2013
CHESSY (77) Cassiopee 1, rue Galmy	Bureaux	9 151	25/05/2013
CHESSY (77) Antares 3, rue de la Galmy	Bureaux	9 561	18/11/2014
CHESSY (77) 5, avenue Hergé	Bureaux	7 582	VEFA Date acquisition 26/04/2018 Date de livraison 23/10/2018
MONTEVRAIN (77) 12, avenue de l'Europe	Bureaux	9 105	28/05/2018
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) Le Campus 6, Rue J P Timbaud	Bureaux	905	04/07/1988
VELIZY VILLACOUBLAY (78) Bâtiment Avenir 18, Rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/1994
GUYANCOURT (78) Rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/1990
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/1994
MAISONS LAFFITTE (78) Avenue Longueil / Avenue du prieuré	Commerces	1 181	05/12/2000
LE PECQ (78) 60, Route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/2005
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 2, Rue Nieuport 11, Avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/2005
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 1, Rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/2005
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 16 / 18, Avenue de l'Europe	Activités	5 431	26/01/2006
TRAPPES (78) 6, Avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/2006
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 160, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	2 197	11/12/2006
ELANCOURT (78) ZAC Clef de Saint Pierre 12, Avenue Gay Lussac	Bureaux	11 213	30/03/2007
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 10 / 16, Avenue des 3 Peuples	Bureaux	1 555	VEFA 30/05/2007 Date achèvement: 05/10/2007

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32 / 36, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/2007
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 1, rue du Petit Clamart	Bureaux	10 335	17/06/2014
POISSY (78) 1 / 3, Boulevard de l'Europe	Bureaux	15 971	15/10/2015
VILLEJUIF (94) Lebon Lamartine 128-132, avenue de Stalingrad	Bureaux	VEFA en cours	VEFA en cours date d'acquisition 29/03/2018 date de livraison 20/12/2019
VELIZY-VILLACOUBLAY (78) 23, rue du Général Valérie André	Bureaux / Activités	13 445	04/04/2018
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) Native 2, avenue de la Gare	Bureaux	VEFA en cours	VEFA en cours date acquisition 19/04/2019 date de livraison prévue fin 2021
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) ENERGIES 1, avenue San Fernando	Bureaux	26 351	13/09/2019
GUYANCOURT (78) Proxima V 1, rue Edison	Bureaux	6 823	17/10/2019
VIGNEUX S / SEINE (91) Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/1988
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Homère Parc des Algorithmes	Bureaux	223	30/04/1992
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Epicure Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/2006
MASSY (91) 23, avenue Carnot	Bureaux	17 470	02/08/2019
COLOMBES (92) Le Charlebourg 14 / 30, Route de Mantes	Bureaux	1 441	20/12/1990
ISSY LES MOULINEAUX (92) Le Diderot 39 / 33, Rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	23/12/1991 et 07/04/2009
LEVALLOIS (92) 6 / 8, Place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/1986
LA DEFENSE (92) Tour AREVA 1, Place de la Coupole 37 ^{ème} , 38 ^{ème} , 39 ^{ème} étage	Bureaux	8 014	30/11/1994, 12/02/2009 et 20/07/2017
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156 / 158, Rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/1987

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
ANTONY (92) Centre d'Affaires Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/1989
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur 4, Rue Monge / Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/1989
LEVALLOIS PERRET (92) 18, Rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/1990
RUEIL MALMAISON (92) Immeuble Ampère 8, Rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	2 010	17/04/1990
BOULOGNE (92) 19, Rue de Sèvres	Bureaux	322	20/01/1993
BOULOGNE (92) 86 / 88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, Rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/2004
LA DEFENSE (92) Tour FRANKLIN 100, Terrasse Boieldieu 22 ^{ème} , 27 ^{ème} , 28 ^{ème} niveaux	Bureaux	6 271	15/02/2005 et 23/03/2010
NANTERRE (92) 183, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	331	08/09/2006
MONTRouGE (92) 201, Avenue Pierre Brossolette	Bureaux	1 668	11/12/2006
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/2010
NANTERRE (92) 119 / 223, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	6 590	10/01/2011
COURBEVOIE (92) 47, Rue Louis Blanc	Bureaux	7 031	16/02/2011
COURBEVOIE (92) 2, Place des Vosges	Bureaux	14 029	28/12/2011
COURBEVOIE (92) 10, Place des Vosges	Bureaux	15 217	12/06/2012
SURESNES (92) Le Franklin 34, avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	6 080	30/09/2013
LEVALLOIS (92) 164, Avenue Victor Hugo	Bureaux	4 460	11/09/2015
BAGNEUX (92) 278-284, Avenue Aristide Briand	Bureaux	10 774	30/06/2016
LA DEFENSE (92) 81, avenue du general de Gaulle	Bureaux	1 837	05/12/2016 et 10/10/2017

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
VILLEPINTE (93) 1 / 3, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux	5 667	11/06/1993
ROSNY SOUS BOIS (93) ZA La Garenne	Entrepôts	6 387	15/11/1991
NOISY LE GRAND (93) 12, Boulevard du Mont d'Est 7 / 10, Porte Neuilly	Bureaux	1 188	27/09/2006
NEUILLY PLAISANCE (93) 2 / 4 / 6 / 8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/2007
SAINT-OUEN (93) 10, Boulevard Biron 20, Rue Dieumegard	Bureaux	19 803	03/07/2012
BAGNOLET (93) Tour EASTVIEW 78 / 80, Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	26 942	11/12/2014
VINCENNES (94) 126 / 146, Rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/1980
ARCUEIL (94) 47, Avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/1980
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94) 93, Rue du Bac	Commerces	994	29/12/1983
KREMLIN BICETRE (94) Angle 52 / 54, Avenue de Fontainebleau 5 / 7, Rue de la Convention	Commerces	3 537	02/07/1987
KREMLIN BICETRE (94) 91 / 97, Avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 733	08/07/1987
VINCENNES (94) 8, Rue des Minimes 39 / 43, Rue Anatole France	Bureaux	5 808	09/12/2004
RUNGIS (94) 13 / 15, Rue du Pont des Halles	Bureaux	11 543	01/12/2006, 22 et 27/08/2007
CRETEIL (94) 11 / 13, Rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/2006
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Bureaux	9 445	16/12/2011
IVRY (94) Ivry Est Rive gauche 4 / 12, rue Truillot	Bureaux	17 010	25/03/2013
GENTILLY (94) 9, rue d'Arcueil	Bureaux	9 550	09/07/2014
ARCUEIL (94) 27, Rue de Stalingrad	Bureaux	5 283	30/07/2015
PARIS NORD II (95) Les Erables 20 / 23, Allée des Erables	Bureaux	2 422	28/07/1989

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
ARGENTEUIL (95) Bâtiment Euripide 145, Rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/2006
CAGNES SUR MER (06) Le Valinco 22, Allée des Pins 25, Avenue du Général Leclerc	Commerces	1 333	25/05/1979
CARROS LE NEUF (06) Rue de l'Eusière et Rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/1980
NICE (06) Le Consul 37 / 39 - 41, Boulevard Dubouchage	Commerces	243	27/11/1984
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Micy	Bureaux	820	28/03/1991
VELAUX (13) ZAC de Levun Avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/1980
MARSEILLE (13) 33 / 35, Rue Leca - 11, Rue Mazenod	Bureaux	2 642	25/06/1980
VITROLLES (13) Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/1984
AIX EN PROVENCE (13) Hôtel du Roy René 24, Boulevard du Roi René	Hotels	1 700	25/10/1988
DIJON (21) 3, Avenue J. Bertin & 1, Rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/1990
TOULOUSE LABEGE (31) Technoparc B2 voie 5 5, Rue du Complexe	Bureaux	971	29/12/1988
TOULOUSE (31) Futuropolis Rue M Huret et 2 / 4, Rue M Hiltz	Bureaux	2 000	29/03/1990
BORDEAUX (33) 1, Allée de Chartres 11, Quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/1984
BORDEAUX PESSAC (33) 142, Avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/1999
MEYLAN (38) 14, Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 601	30/05/1980
GRENOBLE (38) L'Alliance 84, Rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/1989
GRENOBLE-EYBENS (38) 2, Rue Rolland Garros	Bureaux	1 606	19/11/1991
REZE (44) Boulevard Jean Monnet Rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/2008

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
ORLEANS - LA SOURCE (45) Angle Rue Coulomb / Rue Carbone	Activités	911	28/04/1993
ORLEANS (45) Parc d'activités Buffon Rue Cuvier	Activités	7 390	VEFA 14/04/2009 Date achèvement: 29/04/2010
REIMS (51) 39 / 45, Impasse R. Fulton	Activités	1 340	03/10/1980
LILLE - LT6 (59) 45, Rue Jean Jaurès	Bureaux	1 037	17/01/1989
COMPIEGNE (60) ZAC La Croix Saint Ouen	Bureaux	1 088	18/02/1992
SCHILTIGHEIM (67) 1 / 3, Rue Jean Monnet	Bureaux	2 558	11/12/2006
BRON (69) 132, Avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/1983
BRON (69) L'Atrium 1, Rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/1988
ST GENIS LAVAL (69) 15, Rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/1988
LYON (69) Le Britannia 20, Boulevard Eugène Deruelle	Bureaux	833	21/04/1989
LYON - GERLAND (69) Les Jardins d'Entreprises 213, Rue du Château de Gerland	Bureaux	616	16/05/1990
BRON - ACTIVILLAGE (69) 18, Rue du 35 ^{ème} Régiment d'aviation Boulevard des Droits de l'Homme	Bureaux	1 513	12/07/1990
ROUEN (76) Le Challenger 3, Rue du Four	Bureaux	2 541	06/01/1989
ROUEN (76) 22 / 24, Rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/1990

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



▲ 18, rue du 35^{ème} Régiment d'aviation, boulevard des Droits de l'Homme - Bron (69) - Activillage



Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2019

Sommaire

Etat du patrimoine.....	28
Tableau de variation des capitaux propres.....	29
Etat hors bilan	29
Compte de résultat.....	30
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	31
Annexes	32
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	39
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.....	42
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées.....	44
Organisation et contrôle.....	46
Rapport du Conseil de Surveillance	48
Convention de gestion SCPI Elysées Pierre.....	50
Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 15 septembre 2019	59
Résolutions	60

Etat du patrimoine au 31 décembre 2019

(en euros)

	31-12-2019		31-12-2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 690 792 018	2 147 466 814	1 388 383 897	1 832 567 832
Immobilisations en cours	36 067 549		58 890 283	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-14 486 137		-13 112 663	
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	1 712 373 430	2 147 466 814	1 434 161 517	1 832 567 832
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	9 847	9 847	9 847	9 847
Immobilisations financières autres que les titres de participations	562 146	562 146	463 550	463 550
Créances				
Locataires et comptes rattachés****	12 526 322	1 844 354	11 566 774	1 801 518
Autres créances	30 834 817	30 834 817	18 747 633	18 747 633
Provisions pour dépréciation des créances	-2 037 351	-2 037 351	-1 352 428	-1 352 428
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			50 000 000	50 000 000
Fonds de roulement				
Autres disponibilités***	116 014 023	112 024 011	72 998 089	65 201 498
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	157 909 804	143 237 825	152 433 466	134 871 619
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-54 784 856	-54 784 856	-14 205 864	-14 205 864
Dettes d'exploitation				
Dettes diverses	-67 246 122	-67 246 122	-38 426 787	-38 426 787
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-122 030 977	-122 030 977	-52 632 651	-52 632 651
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance			118 808	118 808
Produits constatés d'avance	-1 204 896	-1 204 896	-183 231	-183 231
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-1 204 896	-1 204 896	-64 423	-64 423
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 747 047 361		1 533 897 908	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE*		2 167 468 766		1 914 742 377
Nombre de parts**	3 058 677	3 058 677	2 752 536	2 752 536
Valeur unitaire par part	571,18	708,63	557,27	695,63

* 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 31/12/2019 a été diminuée du montant des droits d'enregistrement estimés sur une base de taux de 7,50 %

**** Diminution du montant des franchises restant à étaler à la date d'arrêt

Tableau de variation des capitaux propres ⁽¹⁾

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture au 01-01-2019	Affectation résultat N - 1 31-12-2018	Autres mouvements	Situation au 31-12-2019
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	839 523 480		93 373 005	932 896 485
Capital souscrit	839 523 480		93 373 005	932 896 485
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	640 175 724		128 857 072	769 032 796
Primes d'émission ou de fusion	710 150 069		140 406 149	850 556 218
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-69 974 345		-11 549 077	-81 523 422
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés	53 786 337		-7 243 138	46 543 199
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	93 201 008		3 989 340	97 190 349
Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles	-39 414 671		-11 232 479	-50 647 150
Réserves ⁽²⁾	-4 049 907		-2 192 272	-6 242 179
Report à nouveau	11 801 510	570 482		12 371 992
Distribution de report à nouveau	-7 909 718			-7 909 718
Résultat de l'exercice	67 506 244	-67 506 244	74 451 998	74 451 998
Acomptes sur distribution	-66 935 762	66 935 762	-74 097 212	-74 097 212
TOTAL GENERAL	1 533 897 908	0	213 149 453	1 747 047 361

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

(2) Conformément au nouveau plan comptable des SCPI en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, les réserves correspondent aux sorties d'immobilisations remplacées tel que décrit dans l'article 131-35 du règlement n° 2016-03, relatif au plan comptable applicable aux SCPI, publié par l'ANC le 15 mars 2016 et homologué par l'arrêté du 07 juillet 2016.

Etat hors bilan au 31 décembre 2019

(en euros)

	31-12-2019	31-12-2018
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	80 000 000	47 500 000
Engagements reçus	90 000 000	100 000 000
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	47 726 101	8 533 054

Compte de résultat

(en euros)

	31-12-2019	31-12-2018
Produits immobiliers	123 898 082	116 366 208
- Loyers	95 000 521	85 787 027
- Charges facturées	28 897 561	30 579 181
Produits Annexes	625 559	233 803
Reprise de provisions pour gros entretien	1 816 520	2 125 373
TOTAL I (Produits immobiliers)	126 340 161	118 725 384
Charges de l'activité immobilières	40 545 643	41 338 633
Charges ayant leur contrepartie en produits	28 897 561	30 579 181
Travaux de gros entretien	1 183 579	1 009 061
Charges d'entretien du patrimoine locatif	539 616	214 772
Autres charges immobilières	6 734 893	5 916 934
Dotations aux provisions pour gros entretien	3 189 994	3 618 685
TOTAL II (Charges immobilières)	40 545 643	41 338 633
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II	85 794 518	77 386 751
Produits d'exploitation	433 401	1 459 964
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprise provisions pour créances douteuses	392 080	1 341 411
Transfert de charges d'exploitation		118 238
Autres produits	41 321	314
TOTAL I (Produits d'exploitation)	433 401	1 459 964
Charges d'exploitation	14 877 619	13 513 301
Commissions de la société de gestion	11 094 508	10 015 152
Diverses charges d'exploitation	1 369 920	1 552 234
Dotation aux amortissements d'exploitation	55 000	55 000
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	1 077 004	453 004
Autres charges	1 281 188	1 437 911
TOTAL II (Charges d'exploitation)	14 877 619	13 513 301
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II	-14 444 218	-12 053 337
Produits financiers	3 294 901	2 441 277
Produits d'intérêts des comptes courants		2 441 277
Reprises de provisions sur charges financières		
Autres produits financiers	3 294 901	
TOTAL I (Produits financiers)	3 294 901	2 441 277
Charges financières	193 203	268 448
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	193 203	268 448
Dépréciations		
TOTAL II (Charges financières)	193 203	268 448
RESULTAT FINANCIER C = I - II	3 101 698	2 172 830
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I (Produits exceptionnels)	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I + II	0	0
RESULTAT NET (A+B+C+D)	74 451 998	67 506 244

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	31-12-2019		31-12-2018	
Placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	1 640 696 804	2 015 986 865	1 350 173 537	1 693 137 841
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	25 368 405	32 492 400	25 069 246	29 680 000
Commerces	16 440 390	46 230 000	16 244 978	46 060 000
Entrepôts	4 226 193	7 790 000	4 226 193	7 290 000
Hôtels	4 060 225	8 900 000	4 060 225	8 899 991
TOTAL	1 690 792 018	2 111 399 265	1 399 774 180	1 785 067 832
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	36 067 549	36 067 549	47 500 000	47 500 000
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	36 067 549	36 067 549	47 500 000	47 500 000
TOTAL GENERAL	1 726 859 567	2 147 466 814	1 447 274 180	1 832 567 832

Annexes

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019

Règles et méthodes comptables

Dans le cadre des règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), la SCPI ELYSEES PIERRE est soumise à des dispositions comptables spécifiques régies par l'arrêté du 26 Avril 1995 (avis N° 98-06 du CNC et Règlement CRC N°99-06), modifié par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation des règlements n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'autorité des normes comptables. Le nouveau plan comptable SCPI est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

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).

Tous les immeubles ont été évalués par des experts immobiliers extérieurs afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2019. 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 2019.

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 de gros entretiens inhérents 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 2019

ELYSEES PIERRE a acquis, au cours de l'exercice 2019, quatre immeubles en région parisienne pour un montant total hors droits et hors frais de 227,3 M€. Une des 2 VEFA acquises en 2018 a été livrée en décembre 2019 .

Les cessions de la SCPI ont porté sur 7 immeubles et ont permis de dégager une plus-value nette comptable de 4 M€.

La collecte nette hors frais sur l'année 2019 s'élève 234 M€, comparée à 117 M€ pour l'année 2018 et 43 M€ pour l'exercice 2017.

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



▲ 1, allée de Chartres - Bordeaux (33)



Evénements postérieurs à la clôture

Depuis le début de l'année 2020, l'Europe est confrontée à une crise sanitaire liée au COVID-19.

Cette crise a continué à s'étendre au cours des derniers jours conduisant de nombreux pays à prendre des mesures de plus en plus strictes pour tenter de ralentir le rythme d'expansion de l'épidémie.

Aucun impact lié à cette crise sanitaire n'est pris en compte dans les états financiers au 31 décembre 2019.

Il est à ce jour extrêmement difficile d'apprécier l'impact que cette crise pourrait avoir sur l'activité de la SCPI Elysées Pierre pour l'exercice en cours.

Cependant, compte tenu du fait que le patrimoine est principalement loué à des sociétés de premier plan et à des administrations, nous ne prévoyons pas d'impact significatif dans les comptes de l'exercice 2020.

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 2019 repose sur l'expertise ou l'actualisation réalisée par les experts immobiliers désignés. Le calcul de la valeur vénale résulte d'une comparaison entre, d'une part, la capitalisation du revenu net par un taux de rendement qui prend en compte la tendance actuelle du marché sur ce secteur et, d'autre part, le prix moyen au mètre carré, compte tenu du marché actuel de l'immobilier pour des biens comparables.

Les évaluations retenues au 31 décembre 2019 ont été réalisées par les experts désignés : Jones Lang LaSalle Expertises nommé lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2019 et BNP-Paribas Real Estate Valuation France, renouvelé par l'Assemblée Générale du 11 juin 2015.

B/ Provision gros entretiens

Pour rappel, conformément à l'article 141-22 du règlement n° 2016-03, relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, publié par l'ANC le 15 mars 2016 et homologué par l'arrêté du 07 juillet 2016, la Provision pour Gros Entretiens (PGE) a remplacé la Provision pour Grosses Réparations (PGR) au 1er janvier 2017. Ce nouveau plan comptable SCPI pose le principe que la PGE ne peut être un montant ni forfaitaire ni mutualisé. Les règles de détermination de la PGE sont définies aux articles 141-22 et 141-23 du règlement n°2016-03.

L'article 141-22 du règlement n° 2016-03 précise « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices ».

L'article 141-23 du règlement n° 2016-03 précise « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation ».

Conformément au nouveau plan comptable, la société de gestion établit un plan prévisionnel de travaux sur 5 ans immeuble par immeuble.

Montant en euros	Montant provision 31-12-2018	Dotation		Reprise		Montant provision 31-12-2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2019	
Dépenses prévisionnelles antérieures	561 080					561 080
Dépenses prévisionnelles sur 2019	4 543 000		-2 517 793		-1 816 520	208 687
Dépenses prévisionnelles sur 2020	3 266 111		1 582 194			4 848 305
Dépenses prévisionnelles sur 2021	2 310 869		1 253 931			3 564 800
Dépenses prévisionnelles sur 2022	1 621 121		946 879			2 568 000
Dépenses prévisionnelles sur 2023	810 482		1 017 118			1 827 600
Dépenses prévisionnelles sur 2024			907 665			907 665
Total	13 112 663	0	3 189 994	0	-1 816 520	14 486 137

1 373 474

Au cours de l'exercice 2019, la dotation aux provisions pour gros entretiens nette des reprises de mêmes natures est de 1 373 K€ comparée à 1 493 K€ au 31 décembre 2018.

Provision pour gros entretiens (en euros)	31-12-2018	Augmentation	Diminution	31-12-2019
Provision pour gros entretiens	13 112 663	3 189 994	-1 816 520	14 486 137
TOTAL	13 112 663	3 189 994	-1 816 520	14 486 137

Le montant des travaux pour gros entretiens 2019 est de 1 186 K€ comparé à 1 009 K€ pour l'exercice 2018.

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 1 747 M€ au 31 décembre 2019 contre 1 534 M€ au 31 décembre 2018.

La valeur de réalisation s'établit à 2 168 M€ au 31 décembre 2019 contre 1 915 M€ au 31 décembre 2018. La créance liée aux étalements des franchises sur la durée des baux, comme les frais sur la collecte restant à établir au 31 décembre 2019, ont été considérés comme des non-valeurs dans le calcul de la valeur de réalisation.

La valeur estimée du patrimoine par part est de 708,63 € au 31 décembre 2019, en progression de 1,9 % par rapport au 31 décembre 2018.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 1 726 860 K€ au 31 décembre 2019 contre 1 447 274 K€ au 31 décembre 2018. Cette augmentation de 279 585 K€, soit 19,3 %, résulte des mouvements suivants :

Variation de l'actif immobilisé (en euros)	31-12-2018	Augmentation	Diminution	31-12-2019
Terrains et constructions locatives	1 388 383 897	320 165 039	-17 756 918	1 690 792 018
Immobilisations en cours	58 890 283	4 677 266	-47 500 000	16 067 549
Appel de fonds sur VEFA		20 000 000		20 000 000
TOTAL	1 447 274 180	344 842 305	-65 256 918	1 726 859 567

Investissements

La SCPI ELYSEES PIERRE a acquis 4 immeubles à Massy (91), Guyancourt (78) et deux à Montigny le Bretonneux (78) dont un en VEFA. L'immeuble de Villejuif acquis en VEFA en 2018 a été livré en décembre 2019. Les caractéristiques de ces investissements sont présentées dans le rapport de gestion.

Au 31 décembre 2019, la SCPI a décaissé un premier appel de fonds de 20 M€ pour l'immeuble de Montigny le Bretonneux acquis en VEFA, le solde est constaté en hors bilan.

Cessions

La SCPI a effectué sur la période des cessions sur sept immeubles, cessions partielles des immeubles situés à Boulogne Billancourt, Saint Aubin, Arcueil, Lille, Avenue du Maine à Paris, Montigny le Bretonneux et la totalité de l'immeuble rue Mesnil à Paris. Ces ventes ont permis de dégager une plus-value nette comptable de 3 989 K€. Le détail de ces arbitrages sont présentées dans le rapport de gestion

Travaux réalisés

Le montant des travaux d'investissement nets des sorties d'immobilisations remplacées est de 19 737 K€. Les plus importants ont été effectués sur les immeubles Paris - Les Ardennes, Ivry - Métrosud, Courbevoie - Le Lafayette, Saint

Ouen - Dieumegard, Vélizy - Inovel Parc Sud.

De plus, 16 067 K€ ont été investis sur l'immeuble Akora, situé à Courbevoie (92).

La provision pour gros entretien s'élève à 14 486 K€ au 31 décembre 2019.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 2 147 467 K€ au 31 décembre 2019.

1.2. Les Immobilisations financières

La SCPI n'a pas de prise de participation dans d'autre société.

1.3. Actifs d'exploitation

Le total en valeur comptable du poste « Actifs d'exploitation » est de 157 910 K€ au 31 décembre 2019 comparé à 152 433 K€ au 31 décembre 2018.

1.3.1. Les autres actifs d'exploitation

Les autres immobilisations financières pour un montant de 562 K€ au 31 décembre 2019, (464 K€ au 31 décembre 2018), représentent les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

1.3.1. Les créances

Le poste "locataires et comptes rattachés" avant dotations aux provisions pour créances douteuses s'élève à 12 526 K€ au 31 décembre 2019 comparé à 11 567 K€ au 31 décembre 2018.

La provision pour créances douteuses est de 2 037 K€ au 31 décembre 2019.

Créances locataires (en euros)	31-12-2018	31-12-2019
Locataires et comptes rattachés	2 936 336	5 800 930
Locataires créditeurs	-1 140 085	-3 956 576
Etalement des franchises	9 770 523	10 681 968
Locataires et comptes rattachés avant provision	11 566 774	12 526 322
Provision pour créances douteuses	-1 352 428	-2 037 351
Locataires et comptes rattachés après provision	10 214 347	10 488 971

Provision des créances locatives (en euros)	31-12-2018	Augmentation	Diminution	31-12-2019
Provision sur créances locatives	1 352 428	1 077 004	-392 080	2 037 351
TOTAL	1 352 428	1 077 004	-392 080	2 037 351

Le solde des locataires débiteurs au 31 décembre 2019 pour 5 800 K€ est en hausse (2 936 K€ au 31 décembre 2018).

Cette augmentation provient principalement de la refacturation des taxes foncières fin 2019 payées début 2020.

La diminution du montant des franchises à étaler est due à l'amortissement de ces dernières sur l'exercice.

La provision prise sur les créances douteuses est au 31 décembre 2019 de 2 037 K€.

La règle générale de dépréciation des créances locatives est la suivante :

- ◆ Impayés d'une échéance trimestrielle, provisionnés à 25 %, ◆ Impayés de 2 échéances trimestrielles, provisionnés à 50 %,
- ◆ Impayés de 3 échéances trimestrielles, provisionnés à 75 %, ◆ Impayés de 4 échéances trimestrielles, provisionnés à 100 %.

Les autres créances d'un montant de 30 834 K€ sont détaillées ci-dessous :

Autres créances (en euros)	31-12-2018	31-12-2019
Créances fiscales et sociales	8 145 784	23 420 174
Associés - impôts à recevoir	605 971	541 206
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	1 775 162	2 713 684
Charges à facturer aux locataires	7 018 042	3 141 238
Débiteurs divers	400 894	215 815
Indemnités à recevoir	801 780	802 700
TOTAL	18 747 633	30 834 817

Les créances fiscales augmentent du fait d'un crédit de TVA à récupérer de 17 340 K€ qui provient des acquisitions 2019.

Un remboursement a été demandé début 2020.

Les impôts à recevoir correspondent aux impôts payés pour le compte des associés lors des cessions du patrimoine et sur les produits financiers.

Les fonds à recevoir sur les souscriptions de parts s'élèvent à 2 714 K€.

Le montant des charges refacturables aux locataires est en forte diminution de - 3 877 K€. Cette baisse est due aux redevances de charges des exercices antérieurs effectués en 2019.

1.3.2 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Disponibilités (en euros)	31-12-2018	Augmentation	Diminution	31-12-2019
Valeurs mobilières de placement	50 000 000		-50 000 000	-
Disponibilités	72 998 089	43 015 934		116 014 023
TOTAL	122 998 089	43 015 934	-50 000 000	116 014 023

La trésorerie est en légère baisse par rapport au 31 décembre 2018.

1.4. Passifs d'exploitation

Les dettes financières, d'un montant de 54 785 K€ au 31 décembre 2019, comprennent les emprunts pour 40 006 K€ et les dépôts de garantie des locataires pour 14 779 K€.

Emprunts (en euros)	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	au-delà de 5 ans	Total
Emprunts à taux variable amortissables				-
Emprunts à taux variable "in fine"	40 005 699			40 005 699
TOTAL	40 005 699	-	-	40 005 699

Emprunts par nature d'actifs (en euros)	31-12-2018	31-12-2019
Emprunts immobiliers		-
Autre emprunts		40 005 699
TOTAL	-	40 005 699

Dettes (en euros)	31-12-2018	31-12-2019
Emprunts	-	40 005 699
Concours bancaires courants		
Total de dettes envers les établissements de crédit	-	40 005 699
Total des dépôts de garanties reçus	14 205 864	14 779 157
Locataires créditeurs	6 344 672	7 228 221
Fournisseurs et comptes rattachés	8 982 497	4 036 194
Etats et autres collectivités	16 376	139 627
Associés	22 331 983	25 242 510
Autres créditeurs	751 259	30 599 569
TOTAL	52 632 651	122 030 977

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



Les locataires créditeurs pour 7 228 K€ correspondent aux paiements par avance des loyers du 1er trimestre 2020 et des facturations de remises en état ou de travaux à effectuer.

Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés est de 4 036 K€, il se décompose en fournisseurs d'immobilisation pour 1 140 K€ (levées de réserve de l'immeuble Le Bellini à Chessy, au 31 décembre 2018 le solde était de 3 534 K€), et en factures fournisseurs, provisions et factures non parvenues correspondant à des charges immobilières.

Les dettes envers l'état sont essentiellement constituées des impôts sur les produits financiers.

Les 25 243 K€ dus aux associés correspondent au 4^{ème} acompte sur dividendes du 4^{ème} trimestre 2019 pour 21 795 K€, aux dividendes en déshérence pour 1 539 K€ et aux retraits de parts de fin décembre 2019 à reverser.

La forte hausse du solde des autres créditeurs à fin 2019 est principalement le fait de l'appel de fonds de 27 000 K€ due suite à la livraison de l'immeuble de Villejuif en décembre 2019. Le montant des commissions de souscription à reverser à HSBC Reim s'élèvent à 2 516 K€ au 31 décembre 2019.

- ♦ à la collecte de capitaux pour un total de 233 779 K€ : 93 373 K€ au titre du capital et 140 406 K€ au titre de la prime d'émission, sur laquelle ont été déduits les frais d'acquisition des ensembles immobiliers acquis en 2019 pour 11 549 K€,
- ♦ à la cession des immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus-value nette de 3 989 K€,
- ♦ à la distribution d'une partie de la plus-value sur cessions d'immeubles pour un montant de 11 232 K€.
- ♦ à la sortie des immobilisations remplacées en 2019 pour 2 192 K€. Les réserves correspondent aux sorties d'immobilisations remplacées conformément à l'article 131-35 du règlement n° 2016-03, relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, publié par l'ANC le 15 mars 2016 et homologué par l'arrêté du 07 juillet 2016.

Le total des capitaux propres à la clôture de l'exercice correspond à la valeur comptable de la société : montant identique au total de la colonne valeurs bilantielles au 31 décembre 2019 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2019, la valeur comptable par part constatée est de 571,18 € pour 3 058 677 parts en circulation comparée à 557,27 € pour 2 752 536 parts en circulation au 31 décembre 2018.

2. Le Tableau de variation des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 213 149 K€ passant de 1 533 898 K€ au 31 décembre 2018 à 1 747 047 K€ au 31 décembre 2019. Cette variation est principalement due :

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

- ♦ Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 47 726 K€ à la clôture de l'exercice.
- ♦ Engagement de refinancement reçu de 90 000 K€. Il s'agit d'une autorisation de crédit de 90 000 K€ répartie sur plusieurs banques de place. Elle reste basée sur l'EURIBOR et peut être tirée sur une durée minimum d'un mois.

3.2. Engagements donnés

La SCPI a un engagement de paiement pour une acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux situé à Montigny le Bretonneux pour 80 000 K€, la livraison de l'immeuble est prévue le 4^{ème} trimestre 2021.

3.3. Garanties reçues

Diverses garanties de rendement et locative ont été données par les vendeurs sur les immeubles acquis sur l'exercice.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 130 068 K€ et les charges à 55 616 K€. Le résultat de l'exercice 2019 est un bénéfice de 74 452 K€ comparé à 67 506 K€ au 31 décembre 2018.

4.1. Produits immobiliers

Les loyers progressent de 10,7 % par rapport à l'exercice précédent 95 001 K€ contre 85 787 K€. Cette hausse s'explique par les acquisitions 2019 (+ 4 174 K€), par l'impact en année pleine des acquisitions 2018 (+ 3 186 K€) et par l'activité locative (relocations, négociations des baux, indexations).

Les produits annexes correspondent à des travaux facturés.

4.2. Charges immobilières

Les charges immobilières de l'exercice s'élèvent à 40 546 K€. Elles sont composées principalement de charges immobilières et impôts refacturables pour un montant de 28 898 K€.

Les charges immobilières non récupérables pour un montant de 8 458 K€ augmentent par rapport à l'exercice précédent. Les travaux d'entretien et de gros entretiens nets des dotations et reprises de provision s'élèvent à 3 097 M€ pour l'exercice, comparé à 2 717 K€ au 31 décembre 2018.

Le montant de la provision pour gros entretien à la fin de l'exercice est de 14 486 K€, une dotation de 3 190 K€ et une reprise de 1 817 K€ ont été comptabilisées.

Décomposition du résultat immobilier (en euros)	31-12-2018	31-12-2019
Produits locatifs	86 020 830	95 626 080
Charges immobilières - Impôts fonciers - Taxes bureaux	-36 496 115	-35 632 454
Refacturables aux locataires	30 579 181	28 897 561
Travaux et charges d'entretien du patrimoine	-1 223 833	-1 723 195
Provision nette pour gros entretiens	-1 493 312	-1 373 474
TOTAL	77 386 751	85 794 518

4.3. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement des reprises sur provision pour créances douteuses.

Les honoraires 2019 de la société de gestion sont de 11 094 K€ contre 10 015 K€ sur l'année 2018.

Les diverses charges d'exploitation pour 1 370 K€ sont détaillées ci-dessous :

Charges d'exploitation (en euros)	31-12-2018	31-12-2019
Honoraires de commercialisation	458 174	549 832
Honoraires d'expertises	264 781	264 614
Honoraires d'avocats et d'huissiers	378 383	375 625
Honoraires des commissaires aux comptes et dépositaire	237 710	80 891
Frais de relocation	101 840	65 242
Autres charges (AMF, jetons de présence, frais CS ...)	111 347	33 716
TOTAL	1 552 234	1 369 920

4.4. Charges d'exploitation

La dotation aux amortissements d'exploitation est de 55 K€.

La provision nette pour créances douteuses s'élève pour l'exercice à 685 K€, 1 077 K€ de dotation et 392 K€ de reprise.

Les autres charges d'exploitation au 31 décembre 2019, d'un montant de 1 281 K€, correspondent à la contribution sur la valeur ajoutée CVAE.

Le résultat d'exploitation est de - 14 444 K€ au 31 décembre 2019 (- 12 053 K€ au 31 décembre 2018).

4.5. Produits et charges financières

Les produits financiers au 31 décembre 2019 sont de 3 295 K€, ils correspondent aux pré-loyers perçus sur les acquisitions en VEFA des programmes immobiliers de Villejuif et Chessy pour 3 000 K€, à la rémunération des fonds versés pour l'acquisition

de l'immeuble de Massy pour 247 K€ et à des produits financiers pour 48 K€.

Les charges financières, en baisse par rapport à l'exercice précédent, représentent 193 K€ et correspondent essentiellement aux frais bancaires et coût des autorisations de crédit.

4.6. Produits et charges exceptionnels

Le résultat exceptionnel est nul.

5. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la société de gestion et la SCPI.

Parties liées (en euros)	31-12-2019
HSBC Reim - Commission de gestion	11 094 508
HSBC Reim - Commission de souscription	11 099 089
HSBC Reim - Associés frais de dossier	55 950
TOTAL	22 249 547

6. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts immobiliers fait ressortir, au 31 décembre 2019, une valeur vénale des immeubles locatifs de 2 147 467 K€.

7. Valeurs de la Société

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en euros)	31-12-2019	31-12-2018
Valeurs de la société		
Valeur comptable	1 747 047 361	1 533 897 908
Valeur de réalisation	2 167 468 766	1 914 742 377
Valeur de reconstitution	2 477 158 273	2 183 175 494
Valeurs de la société ramenée à une part		
Valeur comptable	571,18	557,27
Valeur de réalisation	708,63	695,63
Valeur de reconstitution	809,88	793,15

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

8. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 74 451 998 € est réparti comme suit :

Affectation du résultat (en euros)	31-12-2019
Bénéfice net comptable de l'exercice 2019	74 451 998
Report à nouveau	4 462 274
Bénéfice distribuable	78 914 272
Bénéfice distribué	-74 097 212
Report à nouveau	4 817 060

La distribution unitaire par part attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice est de 30,00 € / part. Elle se décompose en :

- ♦ résultat foncier et financier de l'exercice après impôt sur produits financiers de 26,40 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France),
- ♦ et plus-values de cessions d'immeubles après impôt à hauteur de 3,60 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France).

Le revenu unitaire attribué aux parts de pleine jouissance était de 30,00 € au 31 décembre 2018.

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 SCPI sont des sociétés répondant au principe de transparence fiscale. Les associés sont donc imposés sur leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI (revenus fonciers et financiers) et non sur les dividendes perçus pour l'année 2019.

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

Date de jouissance	Résultat distribué par part (avant impôt sur PF)	Impôt sur produits financiers	Résultat distribué par part (après impôt sur PF)	Plus value brute par part	Plus value nette distribuée par part	RAN distribué	Coupon par part
1 T 2019	6,37	0,07	6,30	1,38	1,20	-	7,50
2 T 2019	6,42	0,12	6,30	1,25	1,20	-	7,50
3 T 2019	6,31	0,01	6,30	1,25	1,20	-	7,50
4 T 2019	7,58	0,08	7,50	-	-	-	7,50
TOTAL	26,68	0,28	26,40	3,88	3,60	-	30,00

Tableau complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles

31-12-2019	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				12,88 %	0,33 %		13,21 %
Ile-de-France			0,30 %	80,46 %	1,56 %	1,18 %	83,50 %
Régions	0,41 %		0,06 %	2,22 %	0,26 %	0,34 %	3,29 %
Etranger							0,00 %
TOTAL	0,41 %	0,00 %	0,36 %	95,56 %	2,15 %	1,52 %	100,00 %

31-12-2018	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				14,87 %	0,39 %		15,26 %
Ile-de-France			0,33 %	77,57 %	1,78 %	1,26 %	80,93 %
Régions	0,49 %		0,07 %	2,54 %	0,35 %	0,36 %	3,81 %
Etranger							0,00 %
TOTAL	0,49 %	0,00 %	0,40 %	94,99 %	2,51 %	1,62 %	100,00 %

31-12-2017	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				14,78 %	0,42 %		15,20 %
Ile-de-France			0,36 %	77,88 %	1,83 %	0,68 %	80,75 %
Régions	0,51 %		0,08 %	2,70 %	0,36 %	0,41 %	4,05 %
Etranger							0,00 %
TOTAL	0,51 %	0,00 %	0,43 %	95,36 %	2,61 %	1,09 %	100,00 %

II - Evolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. (en euros) de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) ⁽¹⁾	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)
2015	733 196 210	54 275 055	2 403 922	12 163	7 676 730	750,00
2016	774 648 760	41 452 550	2 539 832	12 513	6 944 259	800,00
2017	792 077 070	17 428 310	2 596 974	12 648	5 397 146	800,00
2018	839 523 480	47 446 410	2 752 536	12 870	6 264 398	800,00
2019	932 896 485	93 373 005	3 058 677	13 900	11 099 089	825,00

(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 ⁽¹⁾	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre ⁽³⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits (en € H.T.) ⁽⁴⁾
2015	86 771	3,61 %	Un mois	0	1 000,00
2016	71 286	2,81 %	Un mois	0	200,00
2017	67 203	2,59 %	Un mois	0	200,00
2018	69 588	2,68 %	Un mois	0	-
2019	61 437	2,23 %	Un mois	0	-

(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

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	700,00 € ⁽¹⁾	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €
Dividende versé au titre de l'année	33,00 €	33,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €
Rentabilité de la part ⁽²⁾	4,72 %	4,20 %	3,75 %	3,75 %	3,71 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	1,32	0,82	1,50	1,41	1,46

(1) Prix au 12 janvier 2015 (marché suspendu du 1^{er} 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

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



▲ 60, route de Sartrouville - Le Pecq (78)



▲ ZAC La Croix Saint Ouen - Compiègne (60)



▲ « Le Brochant » 141, avenue de Clichy - Paris (17°)



V - Evolution par part des résultats financiers

Année	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Revenus										
• Recettes locatives brutes	52,99	96,14	50,86	96,65	47,78	96,83	45,82	96,76	44,90	97,40
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,07	0,12	0,12	0,23	0,00	0,00	0,96	2,02	1,19	2,57
• Produits divers	2,06	3,75	1,64	3,11	1,57	3,17	0,58	1,22	0,01	0,03
TOTAL	55,12	100,00	52,62	100,00	49,35	100,00	47,36	100,00	46,10	100,00
Charges										
• Commission de gestion et autres frais de gestion	4,78	8,67	4,94	9,39	4,58	9,27	4,55	9,60	4,49	9,74
• Charges locatives non récupérées et divers	4,46	8,09	4,24	8,06	3,83	7,77	3,48	7,34	3,57	7,74
• Charges locatives récupérables	13,14	23,83	12,67	24,08	12,62	25,58	12,02	25,38	10,45	22,66
Sous-total charges externes	22,38	40,59	21,85	41,53	21,03	42,62	20,04	42,32	18,51	40,14
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	1,54	2,79	1,33	2,53	1,21	2,45	0,59	1,25	0,51	1,11
- autres	0,50	0,90	0,42	0,81	0,43	0,88	0,20	0,42	0,26	0,57
Sous-total charges internes	2,04	3,69	1,76	3,34	1,65	3,34	0,79	1,67	0,78	1,69
TOTAL	24,41	44,29	23,61	44,87	22,68	45,96	20,83	43,99	19,28	41,8
RESULTAT COURANT	30,71	55,71	29,01	55,13	26,67	54,04	26,52	56,01	26,82	58,17
• Revenus distribués avant prélèvements obligatoires	33,00		33,00		30,00		30,00		30,28	
• Revenus distribués après prélèvements obligatoires	32,97 ^{1*}		32,96 ^{2*}		30,00 ^{3*}		30,00 ^{4*}		30,00 ^{5*}	

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

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

3* dont 3,30 € de plus-value nette après impôt et 0,10 € de report à nouveau.

4* dont 4,00 € de plus-value nette après impôt.

5* dont 3,60 € de plus-value nette après impôt

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31-12-2018	Durant l'année 2019	Total au 31-12-2019
Fonds collectés bruts	1 721 796 012	296 750 334	2 018 546 346
- commissions de souscription	-84 463 139	-16 022 248	-100 485 386
- Retraits	-292 418 819	-46 951 520	-339 370 339
Fonds collectés nets	1 344 914 055	233 776 567	1 578 690 621
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	220 050 950	22 461 457	242 512 406
- achats d'immeubles hors frais	-1 231 552 603	-274 900 000 (*)	-1 506 452 603
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	-66 060 152	-11 549 077	-77 609 228
- travaux d'investissements	-125 003 992	-19 736 959	-144 740 951
- distribution plus value	-50 974 338	-11 232 479	-62 206 817
Sommes restant à investir	91 373 920	-61 180 492	30 193 428

(*) Dont VEFA (Villejuif)

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier ELYSEES PIERRE

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ELYSEES PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 15 juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance

les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « A/ Méthodes d'évaluation du patrimoine immobilier » et dans les règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Cette valeur actuelle est arrêtée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par des experts immobiliers indépendants.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par les experts immobiliers indépendants.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ♦ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ♦ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables

retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- ♦ il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ♦ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Les commissaires aux comptes,

MAZARS - MATHIEU DELAFOY
SNR AUDIT - CHARLY DREUX

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier ELYSEES PIERRE,

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'apprécier 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 estimées 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 Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion HSBC REIM (France)

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

i. Commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux

Conformément aux statuts, la société de gestion HSBC REIM assure l'administration de votre société et la gestion de son patrimoine. En contrepartie de ces prestations, la SCPI ELYSEES PIERRE paye à la société de gestion une commission de gestion égale à 8,5 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés ainsi que des autres produits encaissés.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'est élevée à 11 094 508 euros hors taxes.

ii. Commission de cession de parts, de retrait et de mutation

Conformément aux statuts, en cas de cession de parts, la société de gestion perçoit une commission :

- ♦ En cas de cession de parts effectuée par l'intermédiaire de la société de gestion (cession sur le marché secondaire), une commission à la charge du vendeur égale à 3,50 % HT du montant de la transaction ;

- ♦ En cas de transaction effectuée sans l'intervention de la société de gestion (cession de gré à gré), une somme forfaitaire de 200 € hors taxes
- ♦ Un forfait de 200 € hors taxes pour le traitement administratif des dossiers de mutation en ce compris les successions et donations ; ce forfait est fixé par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire et il est à leur charge quel que soit le nombre de parts concerné
- ♦ Pour l'exercice 2019, la société de gestion a perçu à ce titre un montant de 55 950 euros hors taxes.

iii. Commission de souscription

Conformément aux statuts, en cas de souscription de parts, la société de gestion perçoit une commission pour la collecte des capitaux de 6 % hors taxes, au maximum, du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC.

Pour l'exercice 2019, la société de gestion a perçu à ce titre un montant de 11 099 089 euros hors taxes.

Les commissaires aux comptes,

MAZARS - MATHIEU DELAFOY
SNR AUDIT - CHARLY DREUX

Organisation et contrôle

Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

Organisation générale du dispositif de contrôle :

Le Groupe HSBC a adopté une structure de gestion des risques et de contrôle interne, organisée en trois lignes de défense.

L'organisation retenue au sein de HSBC REIM (France) est conforme à celle retenue par le Groupe et repose notamment sur :

- ◆ Un processus d'identification des risques dit « end to end » au travers d'une cartographie des risques qui intègre tous les contrôles couverts toutes les fonctions ou métiers, pour le compte de HSBC REIM (France) ;
- ◆ Une taxonomie des risques et de contrôles unique pour tout le Groupe HSBC, avec différents niveaux de granularité ;
- ◆ La mise en œuvre d'une matrice de cotation des risques dite RPM (Risk Priorisation Matrix) ;
- ◆ La mise en place d'un outil de gestion du risque opérationnel commun à toutes les entités du Groupe.

Caractéristiques des 1^{ères}, 2^{ème} et 3^{ème} lignes de défense :

Responsabilités définies au sein de la première ligne de défense :

- ◆ Les propriétaires des risques, « Risk owners », sont situés dans le métier et sont responsables de la définition du « risk appetite », de l'identification et de la gestion des risques opérationnels ;
- ◆ Les propriétaires de contrôle, « Control owners », qui peuvent faire partie du métier ou d'une fonction, sont responsables de l'évaluation du bon fonctionnement des processus, des activités ou des systèmes dans leur périmètre ;
- ◆ Les équipes de gestion des risques et de contrôle interne, fournissent des conseils sur la gestion des risques opérationnels et réalisent des plans de contrôle de second niveau dans leur périmètre ;

Articulation des rôles au sein de la seconde ligne de défense :

- ◆ Les Risk stewards, dont font partie les équipes de Conformités Réglementaire et de Lutte contre la Criminalité Financière, jouent le rôle d'experts dans la supervision des activités de la première ligne de défense pour un type de risque donné ;
- ◆ La fonction Operational Risk prodigue des conseils sur le dispositif de contrôle et de gestion du risque opérationnel et porte un regard critique sur l'efficacité du dispositif constitué par les deux premières lignes de défense.

La troisième ligne de défense est l'Audit Interne :

- ◆ Son rôle est de fournir au Directoire et au Conseil de surveillance de HSBC REIM (France), une vision indépendante sur la conception et le fonctionnement de

la gestion des risques, de la gouvernance et des processus de contrôle interne.

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 28 novembre 2019.

Votre Conseil de Surveillance se réunit au minimum deux 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.

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 avec le groupe d'appartenance de la Société de Gestion. Des appels à candidatures sont faits chaque année par l'intermédiaire du bulletin 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.

▲ 1, rue Galmy - Chessy (77)



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.

La politique de rémunération intègre dans ses principes fondamentaux l'alignement des intérêts des investisseurs, des collaborateurs et d'HSBC REIM (France) et s'applique à l'ensemble du personnel.

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

- ◆ La société de gestion ne gère qu'une seule typologie de FIA, à savoir la SCPI.
- ◆ Gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale ;
- ◆ 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 ;

- ◆ Veiller à l'absence de conflits d'intérêt lors de la mise en œuvre et de l'exécution de la politique de rémunération variable.
- ◆ Définir des règles de rémunération appropriées pour les « Preneurs de Risques ».
- ◆ Déterminer une rémunération fixe et variable en assurant un équilibre prudent entre une gestion saine et efficace de ses résultats financiers, de ses risques et le maintien d'un niveau de fonds propres appropriés ;

HSBC REIM (France) a identifié les personnes dont l'activité professionnelle a une incidence significative de par leurs décisions sur le profil de risque de la société de gestion et/ou du FIA géré (« Preneurs de risques »). Il s'agit notamment des Membres du Directoire, et des responsables des fonctions de contrôles.

En outre il a été mis en place un comité de rémunération, au niveau de HSBC Asset Management (France), actionnaire de HSBC REIM (France), qui assure le suivi de la mise en place des politiques de rémunération et s'assure de la conformité aux normes locales en vigueur ainsi que de la bonne prise en compte de la dimension des Risques et de la Conformité. Il se réunit 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, 8 collaborateurs ont été identifiés, en 2019, comme preneurs de risque

	Rémunération fixe versée en 2019	Rémunération variable versée en mars 2019 (au titre de la performance 2018) + rémunérations variables différées acquises en 2019	dont rémunération variable non-différée	dont rémunération variable différée (*)	Total €
Ensemble des collaborateurs REIM y compris détachés	2 028 831	590 531	422 752	19 244	2 619 362
Dont personnel ayant une incidence sur le profil de risque des AIF (8 collaborateurs) **	627 831	220 554	204 009	16 545	848 385
Dont cadres supérieurs (8 collaborateurs) **	627 831	220 554	204 009	16 545	848 385

* Prend en compte les actions différées définitivement acquises en 2019 ainsi que le cash différé indexé payé en 2019

** 4 collaborateurs détachés au prorata du temps passé – rémunération prise au prorata de leur affectation chez REIM

Rapport du Conseil de Surveillance 2019

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux 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.

Le marché immobilier de bureau en France est resté actif en 2019.

Les volumes d'investissements en France progressent ainsi à 41,4 milliards d'euros de transactions en 2019, dont près de 71 % en Ile-de-France.

La demande placée de bureaux en Ile-de-France diminue légèrement pour s'établir à 2,3 millions de m² en 2019, ce qui reste dans la moyenne des 10 dernières années.

Les taux de rendement « prime » ont continué de baisser cette année.

Conformément à la stratégie d'investissement de la SCPI Elysées Pierre, les actifs sont principalement des bureaux (95,56 %) situés en région parisienne (96,71 %).

Les acquisitions 2019 s'inscrivent directement dans cette stratégie avec 4 acquisitions d'immeuble (dont un en VEFA), à usage principal de bureaux en région parisienne.

En outre, la Société de gestion a continué de restructurer des immeubles du patrimoine, notamment l'aKora situé à La Défense, ce qui permettra également la création de valeur pour notre SCPI.

Enfin la société a réalisé 7 cessions pour un montant global de 22 millions d'euros, dégageant ainsi 4 millions d'euros de plus-values comptables.

Ainsi le patrimoine de la SCPI Elysées Pierre est composé de 127 immeubles représentant 544 504 m² et il est estimé à 2 147 millions d'euros, hors droit et hors frais.

La collecte brute 2019 a progressé pour s'établir 280,7 millions d'euros hors frais. Compte-tenu des remboursements, la collecte nette, hors frais, a été de 233,7 millions d'euros.

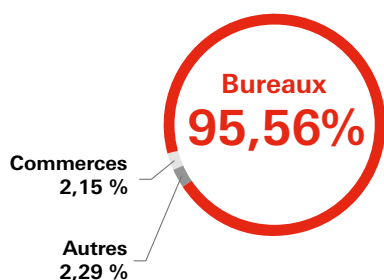
Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de retrait.

Les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 179 parts.

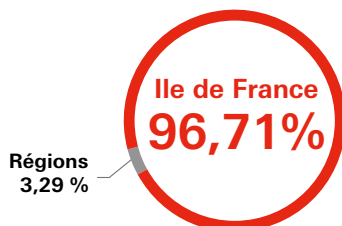
Depuis le 23 juillet 2019, les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 825 € commission de souscription incluse.

Comme l'an dernier nous vous prions de trouver ci-joint un comparatif des principales évolutions entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2019, ainsi que le comparatif sur les deux derniers exercices.

Patrimoine par secteur d'activité



Patrimoine par zone géographique



▲ 8, rue des Minimes - Vincennes (94)



Le taux d'occupation financier annuel moyen s'élève au 31 décembre 2019 à 84,26 %. Ce taux tient compte des immeubles neutralisés pour travaux.

Par ailleurs, la Société de gestion a su maintenir un bon niveau de professionnalisme en particulier avec :

- ♦ un taux d'encaissement annuel des loyers qui se maintient à un niveau élevé à 99,32 % ;
- ♦ une appréciation constante du patrimoine qui permet une hausse de + 1,9 % de l'Actif Net de Réalisation par rapport à 2018.

Le résultat net de la SCPI progresse à 74 451 998,44 €.

La distribution de l'exercice 2019 s'est élevée à 30 euros par part, en ligne avec ce que nous vous avons indiqué dans le précédent rapport du Conseil de Surveillance.

En 2020, une situation inédite s'est présentée avec la pandémie du COVID-19. Des mesures sanitaires exceptionnelles ont été mises en place par le Gouvernement. Nous vous tiendrons informés des éventuels impacts de cette crise sanitaire sur l'activité de notre société.

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

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.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises en 2019 et a poursuivi ses contrôles, notamment en s'appuyant sur les travaux de la Commission sur le Benchmark et la Commission sur les comptes.

Il nous est proposé de voter plusieurs modifications des Statuts.

L'actualité récente de la pandémie a mis en exergue l'importance de pouvoir continuer à travailler, et ce même à distance. La société de gestion vous propose notamment la possibilité de convoquer par télécommunication dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. De plus votre Conseil de Surveillance se laisse également la possibilité de se réunir à distance. En conséquence, nous vous invitons à approuver ces résolutions.

Par ailleurs la Société de gestion vous propose de voter diverses évolutions concernant sa rémunération. Une Commission spécifique a été mise en place concernant l'introduction d'une commission sur cession d'actifs immobiliers ; la Société de gestion a répondu aux différentes demandes des membres de la Commission. En conséquence, nous vous invitons à approuver cette résolution.

Enfin la Société de gestion propose plusieurs résolutions plus techniques comme l'augmentation du capital social statutaire, la possibilité de contracter des emprunts dans la limite de 300 000 000 € contre 200 000 000 € précédemment, son changement de siège social ou la modification de la rédaction de l'article sur l'affectation des résultats. Nous vous invitons à approuver ces résolutions.

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 d'information adressé aux Associés ainsi que sur son site Internet.

Plus généralement, dans la mesure où elles n'appellent pas d'observations ou de remarques de notre part, nous vous invitons à approuver les résolutions qui nous sont proposées lors de l'Assemblée Générale.

Le Président

	31/12/2014	31/12/2018	31/12/2019	Ecarts 2019 Vs 2014	Ecarts 2019 Vs 2014 en %
Nombre d'immeubles	125	124	127	2	1,60 %
Surfaces totales (en m²)	454 538	500 074	544 504	89 966	19,79 %
Capitalisation hors frais (en M€)	1 360	2 070	2 372	1 012	74,41 %
Loyers hors charges et produits immobiliers annexes (en M€)	81,4	88,4	98,6	17,2	21,13 %
Commission de gestion (en M€)	9,1	10,0	11,1	2,0	21,92 %
Nombre de parts	2 225 971	2 752 536	3 058 677	832 706	37,41 %
Prix de la part (Net vendeur)	611,00 €	752,00 €	775,50 €	164,50 €	26,92 %
Prix de la part (Net acquéreur)	650,00 €	800,00 €	825,00 €	175,00 €	26,92 %
Taux de recouvrement des loyers	98,26 %	99,80 %	99,32 %	1,06 %	-
Taux d'occupation financier (ASPIM)	89,58 %	81,95 %	84,26 %	-5,32 %	-
Taux d'occupation de gestion locative	90,50 %	89,88 %	92,16 %	1,66 %	-
Actif Net Réévalué (ANR)	603,23 €	695,98 €	708,63 €	105,40 €	17,47 %
Résultat net par part	30,75 €	26,52 €	26,82 €	-3,93 €	-12,78 %
Coupon par part	33,00 €	30,00 €	30,00 €	-3,00 €	-9,09 %

Convention de gestion SCPI Elysées Pierre

Entre SCPI Elysées Pierre et HSBC REIM

CETTE CONVENTION DE GESTION EST CONCLUE ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La SCPI ELYSEES PIERRE, société civile de placement immobilier au capital social effectif de 932 896 485 € au 31/12/2019, dont le siège social est à PARIS 8^{ème} - 103, avenue des Champs Elysées, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique d'identification 334 850 575 RCS Paris, ayant reçu le visa SCPI n° 11-33 de l'Autorité des marchés financiers le 30 septembre 2011 représentée par la société de gestion de portefeuille HSBC REIM (France), elle-même représentée par Monsieur Dominique PAULHAC, Président du Directoire,

Ci-après dénommée, « **la Société** »

D'une part,

Et

2. La Société HSBC REIM (France), société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 230 000 €, dont le siège social est à PARIS 8^{ème} - 15, rue Vernet, immatriculée au SIREN sous le numéro 722 028 206 et agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») 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, désignée comme société de gestion aux termes de l'article 15 des Statuts de la Société, représentée par Madame Patricia DUPONT-LIEVENS, Directeur Général,

Ci-après dénommée, « **HSBC REIM** »
ou la « **Société de Gestion** »

D'autre part,

La Société et la Société de Gestion sont désignées, ci-après, séparément une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

(A) La Société est une société civile de placement immobilier (« **SCPI** ») à capital variable autorisée à faire offre au public de ses titres en vertu d'un visa délivré par l'AMF, régie par les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier (le « **CMF** »). En cette qualité et en application de l'article L. 214-24 II du CMF, la Société relève de la catégorie des fonds d'investissement alternatifs (« **FIA** ») au sens de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (la « **Directive AIFM** »).

La Société est issue de la fusion-absorption par la SCPI ELYSEES PIERRE 3, des SCPI ELYSEES PIERRE, ELYSEES PIERRE 2, ELYSEES PIERRE 4, ELYSEES PIERRE 5, ELYSEES RHONE ALPES SCPI et PIERRE EPARGNE décidée par l'assemblée générale mixte de la SCPI ELYSEES PIERRE 3, le 31 janvier 2000.

Au cours de cette même assemblée, les associés ont décidé que la dénomination sociale de la SCPI ELYSEES PIERRE 3, telle qu'issue de la fusion, serait désormais « **ELYSEES PIERRE** ».

La Société est autorisée à faire offre au public de ses titres en vertu d'un visa délivré par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), et son objet consiste à acquérir et à gérer un patrimoine immobilier locatif situé principalement à Paris et en région parisienne.

(B) HSBC REIM est une société de gestion de portefeuille au sens de l'article L 532-9 du CMF, agréée par l'AMF pour gérer des fonds d'investissement immobiliers de type SCPI.

(C) Lors de la création de la SCPI ELYSEES PIERRE 3, une convention avait été signée le 3 février 1986 entre les membres fondateurs de ladite SCPI et la société AUXILIA dont la dénomination sociale est devenue HSBC REIM (France), à laquelle s'est substituée la convention de gestion conclue entre la Société et la Société de Gestion le 3 avril 2009.

Aux termes de cette convention de gestion, en vigueur jusqu'à ce jour, la Société de Gestion est la société de gestion statutaire de la Société. Cette convention précisait en outre les missions et obligations de la Société de Gestion au titre de la gestion et de l'administration de la Société, les conditions de rémunération de la Société de Gestion ainsi que les modalités de résiliation de la convention.

(D) HSBC REIM en qualité de société de gestion statutaire de la Société, agit, à ce titre, en qualité de gestionnaire externe au sens de l'article 5.1(a) de la Directive AIFM.

(E) Compte-tenu notamment des évolutions réglementaires et des différents changements intervenus au niveau de la Société et de la Société de Gestion depuis 2009, les Parties ont décidé d'établir, par la présente, une nouvelle convention de gestion se substituant à l'ancienne (l'« **Ancienne Convention** ») afin d'encadrer leurs relations (la « **Convention de Gestion** »). La Convention répond aux dispositions de l'article 422-198 du Règlement général de l'AMF, et se substituera purement et simplement à la convention de gestion conclue en 2009, à la date de signature de la présente.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Définitions

Les termes et expressions commençant par une majuscule employés dans la Convention de Gestion ont le sens qui leur est donné ci-dessous, à moins que le contexte n'en dispose autrement.

« **Acquisition** » désigne toute opération ayant pour objet ou pour effet de transférer dans le patrimoine de la Société un ou plusieurs nouveaux Actifs.

« **Actifs** » désigne l'ensemble des actifs immobiliers et financiers de la Société dont la gestion est confiée à la Société de Gestion.

« **Actif Immobilier** » désigne tout actif immobilier, au sens de l'Article L. 214-114 du CMF, que la Société détient ou détiendra pas suite de l'Acquisition.

« **AIFM** » est défini au Paragraphe (A) du Préambule.

« **AMF** » est défini au Paragraphe (B) du Préambule.

« **Ancienne Convention** » est défini au Paragraphe (F) du Préambule.

« **CMF** » désigne le Code monétaire et financier.

« **Commissaire aux comptes** » désigne le(s) commissaire(s)

aux comptes de la Société.

« **Convention de Gestion** » désigne la présente convention.

« **Date de Transfert Effectif** » est définie à l'Article 8.1.5.

« **Dépositaire** » désigne le dépositaire de la Société mentionné dans la Note d'Information.

« **Directive AIFM** » est défini au Paragraphe (A) du Préambule.

« **Documentation** » désigne les Statuts, et la Note d'Information de la Société.

« **HSBC REIM** » désigne HSBC REIM (France), telle que désignée en tête des présentes, agissant en qualité de société de gestion de la Société.

« **Intervenant** » désigne toutes personnes physiques ou morales – autres que la Société de Gestion, ses employés et éventuels sous-traitants – fournissant ou mettant en œuvre au profit ou pour le compte de la Société, toute prestation de services dans le cadre des missions qui lui seront confiées conformément aux termes de la Convention de Gestion, notamment les notaires, avocats, commissaires aux comptes, agents immobiliers, prestataires de services spécialisés (notamment maîtres d'ouvrage délégués, architectes, promoteurs, bureaux d'études), etc.

« **Mission** » est définie à l'ARTICLE 4.

« **Nouvelle Société de Gestion** » est définie à l'Article 8.1.3.

« **Note d'Information** » désigne la note d'information de la Société.

« **Parties** » désigne les parties à la Convention de Gestion, à savoir HSBC REIM et la Société.

« **Prestataires** » désigne les personnes physiques ou morales chargées de missions spécifiques pour le compte de la Société. Les Prestataires seront désignés par la Société de Gestion en toute autonomie, aux conditions de marchés et dans le meilleur intérêt de la Société.

« **Règlementation Applicable** » désigne l'ensemble de la réglementation applicable aux Parties concernées, telle que figurant notamment dans le CMF et le Règlement général de l'AMF, dans la doctrine de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite produit par l'ASPI ou tout autre Code de bonne conduite amené à lui succéder ou à le compléter.

« **Règles d'Investissement** » désigne l'ensemble des règles d'investissements (politique d'investissement (limites spécifiques (géographiques, sectoriels, ratios), endettement etc.) prévues dans la Documentation de la Société, encadrant les investissements pouvant être réalisés par la Société, ainsi que la gestion de ces derniers.

« **SCPI** » est défini au Paragraphe (A) du Préambule.

« **Société de Gestion** » désigne HSBC REIM (France), désignée en tête des présentes, agissant en qualité de société de gestion de la Société.

« **Société** » désigne la SCPI ELYSEES PIERRE, désignée en tête des présentes.

« **Sous-Traitant** » est défini à l'Article 5.2.1

« **Statuts** » désigne les statuts de la Société.

ARTICLE 2. Objet

L'objet de la présente Convention de Gestion est de définir les termes et conditions selon lesquels la Société de Gestion assurera sa Mission, telle que décrite à l'Article 4.

ARTICLE 3. Déclarations

3.1 Déclarations et engagements communs des Parties

3.1.1 Chacune des Parties déclare à l'autre Partie que :

- (i) elle a et conserve les pleins pouvoirs et la pleine capacité légale pour conclure la Convention de Gestion et exécuter les obligations au titre de la Convention de Gestion ;
- (ii) la signature de la Convention de Gestion et l'exécution des obligations qui en découlent ne contreviennent à aucune disposition de ses statuts ni à aucune stipulation d'aucun contrat ou engagement auquel elle est partie ou par lequel elle est liée ;
- (iii) elle n'est pas en situation de cessation de paiements et ne fait pas l'objet ou n'a pas demandé à faire l'objet d'une quelconque procédure prévue au Livre VI du Code du commerce ;
- (iv) le signataire de la Convention de Gestion agissant en son nom peut valablement la représenter et l'engager en vue de signer la Convention de Gestion ;
- (v) la Convention de Gestion constitue un ensemble de droits et obligations qui lui sont opposables et qui ont force obligatoire à son encontre en toutes ses stipulations ;
- (vi) elle s'engage à informer l'autre Partie dans les meilleurs délais, de toute modification relative à son statut, sa structure, son activité ou, plus généralement, de tout fait qui pourrait l'empêcher d'exécuter ses obligations définies dans la Convention de Gestion.

3.1.2 Les Parties déclarent et garantissent que :

- (i) par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, les Parties acceptent d'assumer le risque de toute modification imputable à des circonstances imprévisibles conformément aux présentes stipulations, auxquelles ils renoncent donc expressément et irrévocablement (sous réserve de ce qui est expressément visé par la Convention de Gestion) ;
- (ii) par dérogation expresse à l'article 1226 du Code civil, les Parties renoncent à la possibilité de mettre fin à la Convention de Gestion de façon unilatérale (sous réserve de ce qui est expressément prévu dans la Convention de Gestion).

3.2 Déclarations, garanties et engagements de la Société de Gestion

La Société de Gestion déclare et s'engage au profit de la Société, à la date de conclusion et pendant toute la durée de la Convention de Gestion, à :

- (vii) remplir sa mission en conformité avec la Réglementation Applicable ;
- (viii) disposer de toutes les autorisations, agréments, programmes d'activités, fiches complémentaires, licences, et autres droits nécessaires à l'exécution de sa mission, en ce compris l'agrément en qualité d'AIFM délivré par l'AMF ;
- (ix) respecter l'ensemble de la réglementation applicable aux

sociétés de gestion agréées en qualité d'AIFM par l'AMF (notamment en termes de politique de rémunération visée à l'article L. 533-22-2 du CMF et à l'article 319-10 du Règlement général de l'AMF) ;

- (x) disposer d'une parfaite connaissance de la Réglementation Applicable et de la Documentation de la Société ;
- (xi) présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens humains, techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants ;
- (xii) prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise, agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs ;
- (xiii) disposer et maintenir opérationnelle une politique de gestion des conflits d'intérêts que la Société de Gestion a communiquée à la Société ;
- (xiv) disposer des moyens financiers suffisants pour lui permettre d'exercer de manière effective son activité et faire face à l'ensemble des obligations et responsabilités qui sont mises à sa charge ;
- (xv) avoir souscrit, conformément à l'article 14 des Statuts, une police d'assurance multirisques garantissant les immeubles de la Société et également la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.
- (xvi) coopérer de bonne foi avec le Dépositaire, le Commissaire aux Comptes, les distributeurs et leur fournir toute l'assistance et toute l'information nécessaire à l'exercice de leurs fonctions.

ARTICLE 4. Missions de la Société de gestion HSBC REIM (France)

4.1 Dispositions générales - Principes

4.1.1 HSBC REIM, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF en qualité d'AIFM, a été désignée statutairement société de gestion de la Société.

HSBC REIM accepte d'assurer la gestion de la Société conformément à son objet et à la politique d'investissement précisés à l'article 2 des Statuts et aux stipulations de la Note d'Information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n° 11-33 le 30 septembre 2011.

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet. La Société de Gestion dispose de toute la compétence requise pour conclure l'ensemble des actes nécessaires et prendre toutes les mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses missions.

La Société de Gestion peut, dans le respect de la Réglementation Applicable et de l'Article 5.2.1 de la Convention de Gestion, déléguer les missions qui lui ont été confiées par la Société.

4.1.2 Dans ce cadre, les missions de la Société de Gestion sont, sans que cette liste soit limitative, notamment les suivantes :

- ♦ la gestion de la Société (fund management) ;
- ♦ la gestion des Actifs de la Société (asset management) ;

- ◆ la gestion immobilière et locative des Actifs de la Société (property management) ;
- ◆ la gestion administrative et comptable de la Société ;
- ◆ la commercialisation des parts de la Société ;
- ◆ le contrôle des activités de la Société.

Dans le respect des conditions résultant de la Documentation, la Société de Gestion accomplira l'ensemble des missions détaillées ci-après (la « **Mission** »).

4.2 Missions au titre de la gestion de la Société (fund management)

4.2.1 Gestion financière

Dans le cadre de sa mission de gestion financière de la Société, la Société de Gestion fournit notamment les prestations et services suivants :

- ◆ définition de la stratégie d'investissement et du business plan de la Société dans le respect des Règles d'investissement ;
- ◆ identification et évaluation des opportunités d'investissement de la Société dans le respect des Règles d'investissement ;
- ◆ détermination des modalités de financement des actifs immobiliers dans le respect des Règles d'Investissement et des limites d'endettement approuvées par une résolution de l'assemblée générale ;
- ◆ détermination des modalités de détention des actifs immobiliers conformément à la Réglementation Applicable.

4.2.2 Obligation de compte rendu - reporting financier

Dans le cadre de sa mission de reporting financier, la Société de Gestion fournit notamment les prestations et services suivants :

- ◆ réalisation de l'ensemble des reportings concernant la Société et requis par la Réglementation Applicable, en particulier au jour de la signature de la présente convention la communication à l'AMF des informations requises par l'article 110 du règlement (UE) n° 231/2013, les articles L. 214-24-20 et L. 214-24-21 et suivants du CMF et l'article 421-36 I du RG AMF ;
- ◆ mise à jour de la Documentation de la Société, et mise à disposition de cette dernière conformément à la réglementation Applicable ;
- ◆ établissement et publication d'un rapport annuel par exercice de la Société, comprenant en particulier un rapport de gestion ainsi que les éléments tels que prévus par la Réglementation Applicable ;
- ◆ établissement du bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours de la période concernée de l'exercice.

4.3 Missions au titre de la gestion des Actifs de la Société (asset management)

4.3.1 Acquisition des Actifs

Pour chaque Actif Immobilier identifié que la Société envisagerait d'acquérir, la Société de Gestion est notamment chargée de :

- ◆ sélectionner les Intervenants devant assister la Société dans

le cadre de toute acquisition en mettant en œuvre une procédure de meilleure sélection ;

- ◆ réaliser, toutes opérations de vérification, audit, due diligence, préalables à l'acquisition de l'actif portant notamment sur la conformité à la Réglementation Applicable, la qualité du bâtiment, la qualité de l'environnement et la solvabilité des locataires. Elle pourra sélectionner des Prestataires pour l'assister dans la réalisation de ces opérations ;
- ◆ préparer les offres ou réponses aux appels d'offres pour l'acquisition des Actifs ;
- ◆ négocier les contrats d'acquisition relatifs aux Actifs ;
- ◆ assurer les relations avec les différents Intervenants liés à l'acquisition (notaires, avocats, experts, agents, établissements financiers prêteurs, etc.) ;
- ◆ négocier les termes et conditions de la mise en place du financement et la politique de couverture de taux d'intérêt.
- ◆ assister la Société, le cas échéant, dans la sélection d'un établissement financier prêteur et la négociation des termes et conditions du financement et de la politique de couverture de taux d'intérêt à mettre en place dans le cadre de l'Acquisition considérée.

4.3.2 Gestion du portefeuille d'Actifs

La Société de Gestion a notamment pour mission de :

- ◆ gérer le portefeuille d'Actifs de la Société afin de créer de la valeur dans l'intérêt des associés ;
- ◆ louer les Actifs et négocier les termes et conditions des baux correspondants ;
- ◆ suivre la valorisation et la commercialisation « locative » ;
- ◆ assurer la coordination avec les property managers externalisés ;
- ◆ établir le plan de travaux quinquennal, décider de la réalisation des travaux (gros entretien, construction, reconstruction, etc.), négocier les contrats correspondants et superviser les travaux sur les Actifs ;
- ◆ participer au processus d'évaluation des Actifs en pilotant les campagnes d'expertise du patrimoine immobilier réalisées par les experts externes en évaluation.

4.3.3 Cession des Actifs

En cas de cessions éventuelles d'Actifs, la Société de Gestion a notamment pour mission de :

- ◆ sélectionner et négocier les contrats avec les Prestataires chargés de la cession des Actifs et de la mise en œuvre des opérations de communication et de marketing prévues pour la cession des Actifs ;
- ◆ préparer les appels d'offres en vue de la vente des Actifs, mettre en place des data rooms et gérer les informations à communiquer aux candidats acquéreurs ;
- ◆ sélectionner le ou les acquéreurs auxquels la Société envisage de céder les Actifs concernés ;
- ◆ assister la Société, en collaboration avec les Intervenants, dans la sélection du ou des candidat(s) acquéreur(s) et la négociation de la documentation contractuelle de la cession ;
- ◆ préparer un budget incluant une estimation des coûts et dépenses à engager jusqu'à la réalisation de la cession de tout Actif ;

- ◆ négocier la documentation de cession et finaliser la vente des Actifs avec le ou les acquéreurs retenus ;
- ◆ coordonner et mettre en œuvre les opérations de remboursement des financements initialement souscrits lors de l'acquisition des Actifs concernés.

4.4 Missions au titre des activités de gestion immobilière locative et technique (property management)

HSBC REIM veille à la gestion dynamique des Actifs immobiliers dans lesquels la Société est investie.

4.4.1 La gestion locative recouvre, entre autres :

- ◆ assurer le suivi des baux et faire respecter leur application ;
- ◆ réviser, renouveler et éventuellement résilier les baux ;
- ◆ la tenue des états locatifs ;
- ◆ la réalisation des états des lieux lors de l'entrée et de la libération des locaux loués ;
- ◆ le suivi des charges afférentes aux locaux loués ;
- ◆ la facturation des locataires et occupants des Actifs ;
- ◆ l'encaissement des loyers, et le paiement des charges ;
- ◆ le suivi des contentieux locatifs et l'intervention de prestataires associés (avocats, etc.) ;

4.4.2 La gestion technique recouvre, entre autres :

- ◆ la gestion des parties communes et privatives mises en location ;
- ◆ la négociation des contrats attachés aux Actifs (notamment contrats de maintenance, d'entretien, abonnements divers, etc.), et la désignation des entreprises prestataires ;
- ◆ le suivi des travaux en fonction de leur nature ;
- ◆ le traitement des déclarations de sinistre relatives aux Actifs Immobiliers.

4.5 Missions de gestion administrative et comptable de la Société

Dans ce cadre la Société de Gestion a notamment pour mission de :

- ◆ administrer et assurer le suivi de la vie juridique de la Société ;
- ◆ administrer le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représenter vis-à-vis des tiers et de toute administration, dans les conditions autorisées par la réglementation ;
- ◆ établir et arrêter les comptes de la Société et le cas échéant des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ;
- ◆ arrêter chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faire approuver par l'assemblée générale ordinaire sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation ;
- ◆ déterminer le prix de retrait des parts de la Société ;
- ◆ centraliser les demandes de retrait, et les inscrire sur le registre des retraits ;
- ◆ confronter les ordres d'achats et de vente et déterminer le prix d'exécution ;
- ◆ garantir la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société ;

- ◆ traiter administrativement les dossiers de cession de gré à gré, de donation ou de transmission pour cause de décès ainsi que toutes les mutations à titre onéreux ou gratuit ;
- ◆ convoquer les assemblées générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- ◆ représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, dans les conditions autorisées par la réglementation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence afférents ;
- ◆ apporter toute assistance et informations nécessaires aux commissaires aux comptes dans le cadre de leur mission de contrôle ;
- ◆ établir toutes les déclarations fiscales à bonne date concernant la Société et le cas échéant les sociétés dans lesquelles elle détient une participation ;
- ◆ ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit tous comptes de dépôts, ou comptes courants ;
- ◆ exercer toutes actions judiciaires au nom et pour le compte de Société, tant en demande qu'en défense, et de désigner tout conseil pour la représenter.

4.6 Missions de commercialisation des parts de la Société

En vue de la commercialisation des parts de la Société, la Société de Gestion a notamment pour mission de :

- ◆ obtenir tout agrément, autorisation ou visa nécessaire de l'AMF ;
- ◆ préparer tous les documents et de réaliser toutes les formalités nécessaires en vue de permettre la mise en œuvre de la clause de variabilité du capital ou de procéder à une augmentation de capital ;
- ◆ agréer ou ne pas agréer (i) tout souscripteur de parts non encore associé, (ii) tout candidat acquéreur de parts sur le marché secondaire non encore associé et (iii) tout cessionnaire de parts tiers dans les conditions prévues par la Documentation, et en particulier par l'article 8 des Statuts ;
- ◆ conclure avec des distributeurs toutes conventions en vue de la commercialisation ou du placement des parts de la Société ;
- ◆ de transmettre aux distributeurs la documentation et de les avertir de toutes mises à jour ou modifications apportées à celle-ci.

4.7 Missions de contrôle des activités de la Société

La Société de Gestion, dans le cadre de sa mission, met en œuvre un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de la Société qui contribuent à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Ces moyens doivent lui permettre de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

Dans ce cadre, la Société de Gestion s'assure notamment que la Société est gérée en conformité avec la Règlementation Applicable et les Règles d'Investissement.

Elle supervise l'exécution des missions externalisées auprès de Prestataires.

ARTICLE 5. Obligations et responsabilités des Parties

5.1 Obligations et responsabilité de la Société de Gestion

La Société de Gestion sera tenue d'une obligation de moyens consistant à effectuer toutes diligences raisonnablement attendues d'un professionnel en pareille matière.

La Société de Gestion ne fait aucune déclaration ni ne donne aucune garantie quant aux performances à court, moyen et long terme des Actifs. La Société de Gestion ne garantit pas un quelconque taux de rendement, retour sur investissement ou performance en rapport avec les Actifs.

5.2 Sous-traitance - Intervenants

5.2.1 Sous-traitance

Sous réserve de la réglementation applicable et en particulier, mais non exclusivement, des articles 75 à 82 du règlement délégué (UE) n° 231/2013, la Société de Gestion pourra librement sous-traiter, déléguer, ou mandater toute société du groupe auquel elle appartient pour réaliser la Mission prévue par la présente Convention de Gestion et ceci dans le respect de la continuité organisationnelle et opérationnelle actuelle pour ce qui concerne les missions de Fund management (article 4.2), et d'Asset management (article 4.3) et de Property Management (article 4.4). La Société de Gestion en informera la Société.

La Société de Gestion pourra également sous-traiter et déléguer tout ou partie de ses Missions de Property Management à tous professionnels de son choix qui bénéficient des autorisations éventuellement requises par la loi et la réglementation à cet effet.

La Société de Gestion assumera seule la responsabilité de ses sous-traitants, délégués ou mandataires (les « **Sous-Traitants** ») vis-à-vis de la Société.

Les honoraires des Sous-Traitants ne seront pas à la charge de la Société.

5.2.2 Intervenants

La Société de Gestion devra coordonner, superviser et apporter toute assistance aux Intervenants avec lesquels la Société aura contracté dans le cadre de la gestion des Actifs.

La Société de Gestion assistera la Société dans la sélection des Intervenants, la fixation de leurs conditions d'intervention et de rémunération.

Tous les frais et honoraires des Intervenants seront à la charge exclusive de la Société.

ARTICLE 6. Rémunération de la Société de Gestion

6.1 Principes de rémunération

La rémunération de la Société de Gestion est définie à l'article 18 des Statuts de la Société.

Il est précisé que conformément aux stipulations de la Note d'information en vigueur au jour de la signature de la présente convention, n'entrent pas dans le montant forfaitaire de la commission de gestion, notamment les frais et honoraires suivants : assurances, honoraires des Commissaires aux comptes, frais de recherche de locataires, frais d'expertises immobilières, frais de contentieux, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, jetons de présence, frais de publication et de publicité légale et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

En application des stipulations de l'article 18 des Statuts, HSBC REIM est rémunérée par quatre types de commissions, qui sont précisées au Chapitre III de la Note d'Information, à savoir par :

6.2 Une commission de souscription :

La Commission de Souscription maximum est de 6% hors taxes du prix de souscription total supporté par l'associé, sous réserve d'approbation en assemblée générale, la Société de gestion pourra augmenter cette commission de souscription dans la limite de 8% hors taxes du prix de souscription total supporté par l'associé. Cette commission est calculée sur les sommes recueillies lors des souscriptions de parts de la Société, pour couvrir les frais exposés pour la collecte des capitaux. Ce taux est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des associés de la Société.

6.3 Une commission de gestion :

Cette commission est égale à un montant forfaitaire de 8,50 %* hors taxes basé sur les produits locatifs hors taxes encaissés et sur les produits financiers nets de la Société. Elle rémunère à hauteur de 60 % la gestion locative et à hauteur de 40 % la gestion du fonds.

* Commission pouvant être en totalité ou pour partie soumise à la TVA

6.4 Une commission de cession :

Pour toute cession de parts sociales, la Société de Gestion prélève :

- ♦ en cas de transaction effectuée sans son intervention (cession de gré à gré) : une somme forfaitaire de 200 € HT par dossier, soit 240 € TTC.
- ♦ en cas de cession effectuée par son intermédiaire (cession sur le marché secondaire) : une commission imputée à la charge du vendeur, égale à 3,50 % HT du montant de la transaction.

Par ailleurs, la Société de Gestion perçoit dans le cadre des cessions de parts un forfait de 200 € HT, soit 280 TTC pour le traitement administratif des dossiers de mutation en ce compris les successions et donations. Ce forfait est fixé par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire et est à leur charge quel que soit le nombre de parts concerné, sous réserve d'approbation en assemblée générale, la Société de gestion pourra augmenter ce forfait à 400 € HT, soit 480 TTC.

Conformément à l'article 18 des Statuts, le taux de rémunération de la Société de Gestion composée des commissions visées aux articles 6.2, 6.3 et 6.4 est soumise

chaque année à l'approbation de l'Assemblée des associés de la Société.

6.5 Une Commission de cession sur Actifs immobiliers

Sous réserve d'approbation en assemblée générale, la Société de gestion pourra être rémunérée par une Commission de cession sur Actifs Immobiliers assise sur le montant du prix de vente à chaque cession d'un actif immobilier et calculée comme indiquée ci-dessous

- ♦ 2,5 % hors taxe du montant de la cession jusqu'à 10 M€
- ♦ 1,5 % hors taxe pour la fraction du montant de la cession excédant 10 M€

La commission d'arbitrage est plafonnée à 0,075 % de la valeur expertisée du patrimoine au 31 Décembre du dernier exercice clos.

6.6 Frais

Sauf disposition expresse contraire, la Société de Gestion prendra à sa charge tous les frais concourant à la réalisation de sa Mission aux termes de la présente Convention de Gestion, à l'exception des frais supportés par la Société en application des dispositions Statutaires et de la Note d'Information.

ARTICLE 7. Durée et résiliation

Les parties conviennent que la présente Convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2020.

7.1 Durée

Les Parties conviennent que la présente Convention de Gestion est conclue pour une durée indéterminée.

Elle produira effet à compter de ce jour, sans qu'il y ait rupture dans l'exécution des prestations définies dans l'Ancienne Convention à laquelle la Convention de Gestion signée ce jour se substitue purement et simplement.

7.2 Résiliation

La Convention de Gestion prendra automatiquement fin à la date à laquelle la Société de Gestion est révoquée en qualité de société de gestion de la Société conformément à l'ARTICLE 8 ou démissionne conformément à l'ARTICLE 9 de la Convention de Gestion, et en toute hypothèse en cas de dissolution de la Société.

ARTICLE 8. Révocation de la Société de Gestion

8.1.1 Conformément à la Réglementation Applicable, HSBC REIM peut être révoqué de ses fonctions de société de gestion de la Société par une décision prise par les associés en Assemblée générale sans avoir à justifier de sa décision.

8.1.2 L'Assemblée générale extraordinaire sera convoquée à cette fin dans les conditions définies à l'article R. 214-136 du CMF.

8.1.3 La révocation de la Société de Gestion et le transfert de la gestion à une nouvelle société de gestion de portefeuille (la « **Nouvelle Société de Gestion** »), pour être inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale, devront être demandés par un ou plusieurs associés représentant un pourcentage de

détention du capital de la Société conforme aux dispositions de l'article R. 214-138 du CMF.

Le remplacement effectif de la Société de Gestion doit avoir lieu dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de l'Assemblée générale ayant décidé de cette révocation.

A compter de l'Assemblée de la Société ayant décidé de révoquer la Société de Gestion en sa qualité de société de gestion de la Société sous les conditions suspensives visées à l'Article 8.1.4 ci-dessous, la Société de Gestion ne sera plus autorisée qu'à prendre des décisions d'administration ordinaires, nécessaires à la gestion administrative quotidienne de la Société.

8.1.4 Le transfert de la gestion de la Société à la Nouvelle Société de Gestion conformément aux stipulations du présent Article sera soumis aux conditions préalables suivantes :

- ♦ Le Dépositaire de la Société, consécutivement à la décision de l'Assemblée générale, devra donner son accord au transfert de la gestion de la Société à la Nouvelle Société de Gestion ;
- ♦ L'AMF devra autoriser le transfert de la gestion de la Société à la Nouvelle Société de Gestion, étant précisé que la Société de Gestion coopérera avec la Nouvelle Société de Gestion afin de soumettre dans les meilleurs délais un dossier à l'AMF visant à obtenir un agrément sur le transfert ;
- ♦ la Nouvelle Société de Gestion devra renoncer à l'utilisation du nom « HSBC » dans le cadre de la gestion de la Société ;

8.1.5 A compter de la date visée dans la décision d'agrément de l'AMF autorisant le transfert de la gestion à la Nouvelle Société de Gestion (la « **Date de Transfert Effectif** »), la Société de Gestion ainsi que tous ses dirigeants, mandataires sociaux et employés seront déchargés de toutes obligations en tant que société de gestion de la Société, et la Société de Gestion n'encourra ou n'engagera aucunement sa responsabilité, de quelle que sorte que ce soit, concernant la gestion future de la Société et ne donnera aucune garantie sur la fiabilité et l'aptitude de la Nouvelle Société de Gestion.

8.1.6 Dans les meilleurs délais suivant la Date du Transfert Effectif, la Société de Gestion remettra à la Nouvelle Société de Gestion tous documents et données électroniques en sa possession et sous son contrôle, concernant les affaires de la Société qui seraient nécessaires à la poursuite de la gestion de la Société par la Nouvelle Société de Gestion et fera ses meilleurs efforts pour transmettre à la Nouvelle Société de Gestion dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date de transfert de la gestion toutes informations en sa possession et sous son contrôle afin de permettre la poursuite de la gestion de la Société par la Nouvelle Société de Gestion.

8.1.7 La Société de Gestion percevra les commissions mentionnées aux Articles 6.2, 6.3, 6.4 et 6.5 ci-dessus jusqu'à la Date de Transfert Effectif.

ARTICLE 9. Démission de la Société de Gestion

Conformément à la Réglementation Applicable, la Société de Gestion a la possibilité de présenter sa démission des fonctions de société de gestion de la Société sans avoir à justifier de sa

décision, sous réserve du respect d'un préavis de dix-huit (18) mois au cours duquel il devra être procédé au remplacement de la Société de Gestion démissionnaire.

A compter de la présentation de sa démission et jusqu'à son remplacement par une Nouvelle Société de Gestion dans le respect des conditions préalables prévues à l'Article 8.1.4, la Société de Gestion (i) continuera à gérer la Société conformément à la Documentation, à la présente Convention de Gestion et aux décisions prises par la Société de Gestion antérieurement à sa démission et (ii) ne sera plus autorisée qu'à prendre des décisions d'administration ordinaires, nécessaires à la gestion administrative quotidienne de la Société.

La Société de Gestion démissionnaire continuera à percevoir, de la part de la Société, les commissions mentionnées aux Articles 6.2, 6.3, 6.4 et 6.5 ci-dessus, jusqu'à la date de cessation effective de ses fonctions.

ARTICLE 10. Convention réglementée

Les Parties reconnaissent que la présente Convention de Gestion est une convention réglementée au sens de l'article 422-198 du Règlement général de l'AMF et qu'elle fera l'objet d'une approbation par l'assemblée générale conformément à la Règlementation Applicable.

Les Parties conviennent que la présente Convention est conclue sous la condition suspensive qu'elle soit approuvée par l'assemblée générale.

En cas de défaut d'approbation, la présente Convention sera renégociée entre les Parties dans les meilleurs délais afin d'être soumise de nouveau à l'approbation de l'assemblée générale et ainsi de suite jusqu'à l'obtention définitive d'une approbation donnée par l'Assemblée générale.

ARTICLE 11. Autonomie des stipulations

La présente Convention de Gestion sera réputée divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celle-ci n'affectera ni la validité ni la force exécutoire de la Convention de Gestion ou de tout autre terme ou toute autre

stipulation de celle-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou non exécutoire, les Parties négocieront de bonne foi en vue d'y substituer une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de cette stipulation nulle ou non exécutoire.

ARTICLE 12. Intégralité du contrat

La présente Convention de Gestion représente l'intégralité des accords entre les Parties s'agissant des opérations visées aux présentes. La présente Convention de Gestion annule et remplace toutes les négociations, discussions, communications, ententes et conventions antérieures entre les Parties relatives à l'objet de la présente Convention de Gestion, à l'exception des Statuts et de la Note d'Information.

ARTICLE 13. Modifications

La Convention de Gestion ne pourra faire l'objet d'un avenant ou être modifié que par un document écrit signé par toutes les parties aux présentes.

ARTICLE 14. Engagement général de bonne foi

Les Parties s'engagent à signer tout document, fournir toute information et à prendre toute mesure (ou s'en abstenir) qui pourrait être nécessaire ou approprié(e) pour les besoins de la réalisation des présentes, en toute bonne foi.

ARTICLE 15. Droit applicable - litiges

La présente Convention de Gestion est soumise au droit français.

En cas de différend, les Parties s'efforceront de le régler à l'amiable et de bonne foi.

A défaut d'intervention d'un accord amiable sous trente (30) jours, le différend sera porté devant le Tribunal de commerce de Paris.

Fait à PARIS, le _____

En double exemplaire

Pour la SCPI ELYSEES PIERRE
Dominique PAULHAC

Pour HSBC REIM (France)
Patricia DUPONT-LIEVENS

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 15 septembre 2020

A caractère ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
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. Approbation de la nouvelle convention de gestion
7. Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
8. Approbation de la valeur comptable de la Société,
9. Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
10. Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
11. Conseil de Surveillance : fin du mandat de cinq Membres ; nomination de cinq Membres,
12. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
13. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
14. Nomination d'un Expert externe en évaluation,
15. Pouvoirs pour formalités.

A caractère extraordinaire

16. Modification de l'article 6 des Statuts – CAPITAL SOCIAL - APPORTS - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES des Statuts – DUREE DE LA SOCIETE afin d'augmenter le capital social maximum
17. Modification de l'article 15 des Statuts – Nomination de la Société de Gestion afin de modifier l'adresse du siège social de la société de gestion
18. Modification de l'article 16 des Statuts – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION afin d'autoriser la Société de Gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum de 300 000 000 €
19. Modification de l'article 18 des Statuts – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION afin d'allouer à la Société de Gestion une commission de cession sur actifs immobiliers assise sur le montant du prix de vente à chaque cession, d'augmenter le taux maximum de la commission de souscription, d'augmenter le forfait pour le traitement administratif des dossiers de mutation et d'actualiser sa rédaction
20. Modification de l'article 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE des statuts afin d'explicitier la possibilité de participer à une réunion du Conseil de Surveillance par conférence téléphonique ou visioconférence
21. Modification de l'article 21 – ASSEMBLEES GENERALES des Statuts, alinéa relatif à la possibilité pour les associés de voter aux assemblées générales par voie électronique
22. Modification de l'article 25 – COMMUNICATIONS des statuts afin de tenir compte de la possibilité pour les associés de voter aux assemblées générales par voie électronique
23. Modification de l'article 28 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS des statuts afin de préciser la rédaction
24. Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 15 septembre 2020

Seront soumis à l'approbation de l'Assemblée, les projets de résolutions suivants :

Résolutions à caractère ordinaire

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 2019, 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 décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019, s'élevant à 74 451 997,83 € comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2019	74 451 997,83 €
Report à nouveau	4 462 274,14 €

Bénéfice distribuable	78 914 271,97 €
------------------------------	------------------------

Bénéfice distribué (en 4 acomptes trimestriels : avril, juillet et octobre 2019, janvier 2020)	- 74 097 211,96 €
--	-------------------

Report à nouveau au 31 décembre 2019 (Après distribution du dernier acompte en janvier 2020)	4 817 060,01 €
---	-----------------------

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'établit à 30,00 € (après impôt sur produits financiers). Elle est constituée du résultat foncier et financier de l'exercice pour 26,40 € et de plus-values de cessions d'immeubles pour 3,60 €.

L'Assemblée Générale 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 du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, et en approuve les conclusions.

La Société de Gestion est rémunérée par trois types de commissions :

- ♦ une commission de souscription pour la collecte des capitaux de 6 %.
- ♦ une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux de 8,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et sur les produits financiers nets ;
- ♦ une commission de cession, de retrait et de mutation :
 - en cas de cession de parts effectuée par l'intermédiaire de la Société de Gestion (cession sur le marché secondaire), une commission à la charge du vendeur égale à 3,50 % hors taxes du montant de la transaction ;
 - en cas de transaction effectuée sans l'intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré), une somme forfaitaire de 200 € hors taxes
 - un forfait de 200 € hors taxes pour le traitement administratif des dossiers de mutation en ce compris les successions et donations ; ce forfait est fixé par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire et il est à leur charge quel que soit le nombre de parts concerné

SIXIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance de la nouvelle convention de gestion passée entre la Société de Gestion et la SCPI Elysées Pierre, approuve cette convention.

SEPTIEME 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 2019.

HUITIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2019 à 1 747 047 360,79 €, soit 571,18 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2019 à 2 167 468 765,67 €, soit 708,63 € par part.

DIXIEME 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 2019 à 2 477 158 273,07 €, soit 809,88 € par part.

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

- ◆ Monsieur Marc BARATON,
 - ◆ Madame Evelyn CESARI,
 - ◆ 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,
- ◆ Madame Evelyn CESARI,
- ◆ Monsieur Eric RITTER,

Nouveaux candidats :

- ◆ Monsieur Jean-Yves BOURBONNE
- ◆ Monsieur Thierry CAPE
- ◆ Monsieur Michel CATTIN
- ◆ Monsieur Pierre CREUZY
- ◆ Monsieur Patrick FOSSET
- ◆ GEANT SARL, représentée par Monsieur Jacques CRILDING
- ◆ Monsieur Daniel GEORGES
- ◆ Monsieur Marco GIBELLINI
- ◆ Monsieur Christophe LELAIT
- ◆ Monsieur Christophe de TEISSIERES
- ◆ Monsieur Christophe VANPOULLE

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 2023 statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

DOUZIEME 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 2020.

TREIZIEME 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.

QUATORZIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier, accepte la candidature de BNP Paribas Real Estate Valuation France (ex Atisreal Expertise) et confère tous pouvoirs à la Société de Gestion pour le nommer expert externe en évaluation, pour cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui en 2025 statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

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

Résolutions à caractère extraordinaire

SEIXIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 6 des Statuts – CAPITAL SOCIAL - APPORTS - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES

1 – Capital social, afin d'augmenter le capital social maximum comme suit :

Ancienne rédaction

Article 6 – CAPITAL SOCIAL - APPORTS - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES

1 - Capital social

- Capital social maximum

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de un milliard cent quarante-cinq euros (1 000 000 145 €). Le capital maximum fixé par la société de gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

Nouvelle rédaction

Article 6 – CAPITAL SOCIAL - APPORTS - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES**1 - Capital social**

- Capital social maximum

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de deux milliards deux cent quatre-vingt-dix euros (2 000 000 290 €). Le capital maximum fixé par la société de gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 15 des Statuts – Nomination de la Société de Gestion afin de modifier l'adresse du siège social de la société de gestion :

Ancienne rédaction

ARTICLE 15 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion de la Société est assurée par la Société HSBC REIM (France), société anonyme au capital de 230 000 € dont le siège social est à PARIS 8^{ème} – 15, rue Vernet, désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion

nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

Nouvelle rédaction

ARTICLE 15 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion de la Société est assurée par la Société HSBC REIM (France), société anonyme au capital de 230 000 € dont le siège social est à Courbevoie La Défense 92400 – 110 Esplanade du Général de Gaulle, désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

DIX-HUITIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 16 des Statuts – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION afin d'autoriser la Société de Gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum de 300 000 000 €, comme suit :

Ancienne rédaction

Article 16 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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

Toutefois, la Société de Gestion peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum de DEUX CENTS MILLIONS D'EUROS (200 000 000 €).

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

▲ 71, avenue de l'Europe - Vélizy-Villacoublay (78) - Ineo



▲ 20, rue Dieumegard - Saint Ouen (93)



Nouvelle rédaction**Article 16 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

Toutefois, la Société de Gestion peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum de TROIS CENTS MILLIONS D'EUROS (300 000 000 €).

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

DIX-NEUVIÈME RESOLUTION - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 18 – REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION afin d'allouer à la Société de Gestion une commission de cession sur actifs immobiliers assise sur le montant du prix de vente à chaque cession, d'augmenter le taux maximum de la commission de souscription mentionné dans les statuts, d'autoriser la société de gestion à fixer le taux effectif de la commission de souscription dans la limite du taux maximum et dans le respect de la réglementation applicable et à faire figurer le taux effectif de la commission de souscription dans la Note d'Information, d'augmenter le forfait pour le traitement administratif des dossiers de mutation et d'actualiser sa rédaction, comme suit :

Ancienne rédaction**Article 18 – REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions par :

- ♦ une commission de souscription pour la collecte des capitaux de 6 % hors taxes, au maximum, du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC.
- ♦ une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux de 8,5% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés ainsi que des autres produits encaissés, notamment les produits financiers nets, les dividendes provenant de participations ;
- ♦ une commission de cession, de retrait et de mutation :
 - en cas de cession de parts effectuée par l'intermédiaire de la société de gestion (cession sur le marché secondaire), une commission à la charge du vendeur égale à 3,50 % HT du montant de la transaction ;
 - en cas de transaction effectuée sans l'intervention de la société de gestion (cession de gré à gré), une somme forfaitaire de 200 € hors taxes
 - un forfait de 200 € hors taxes pour le traitement administratif des dossiers de mutation en ce compris les successions et donations ; ce forfait est fixé par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire et il est à leur charge quel que soit le nombre de parts concerné

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être

soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

Nouvelle rédaction**Article 18 – REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions par :

- ♦ une commission de souscription fixée par la Société de gestion pour la collecte des capitaux dans la limite de 8% hors taxe maximum ;
- ♦ une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux de 8,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés ainsi que des autres produits encaissés, notamment les produits financiers nets, les dividendes provenant de participations ;
- ♦ une commission de cession sur actifs immobiliers : assise sur le montant du prix de vente à chaque cession d'un actif immobilier et calculée comme indiquée ci-dessous :

Tranche	Taux
Montant du prix de vente ≤ à 10M€	2,5 % HT
Montant du prix de vente > à 10M€	1,5 % HT

Chaque année, le montant total perçu au titre de la commission d'arbitrage ne peut être supérieur à 0,075% de la valeur expertisée du patrimoine au 31 décembre du dernier exercice clos.

- ♦ une commission de cession, de retrait et de mutation :
 - en cas de cession de parts effectuée par l'intermédiaire de la Société de Gestion (cession sur le marché secondaire), une commission à la charge du vendeur égale à 3,50 % HT du montant de la transaction ;
 - en cas de transaction effectuée sans l'intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré), une somme forfaitaire de 200 € hors taxes.
 - un forfait de 400 € hors taxes pour le traitement administratif des dossiers de mutation en ce compris les successions et donations ; ce forfait est fixé par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire et il est à leur charge quel que soit le nombre de parts concerné

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

VINGTIÈME RESOLUTION - L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE des statuts afin d'explicitier la possibilité de participer à une réunion du Conseil de Surveillance par conférence téléphonique ou visioconférence, comme suit :

Ancienne rédaction**Article 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE****2 – Organisation – réunion et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de son mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs Vice-Présidents. L'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance est limité à six années successives.

En cas d'absence du Président et du ou des Vice-Présidents, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion; les réunions ont lieu au siège social, ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le Conseil de Surveillance peut être convoqué par courrier postal ou par courrier électronique avec accusé de réception. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner mandat à un de leurs collègues par simple lettre, télécopie, courrier électronique pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir que pour une seule séance.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par un représentant de la Société de Gestion.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également exceptionnellement être consultés par écrit à l'initiative de leur Président ou de la Société de Gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du conseil par lettre recommandée avec avis de réception, le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles. Les membres du Conseil de Surveillance doivent, dans un délai de 15 jours à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou à la Société

de Gestion. Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la majorité des membres du Conseil de Surveillance.

Le texte des questions soumises au vote et les résultats du vote seront transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

[...]

Nouvelle rédaction**Article 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE****2 – Organisation – réunion et délibérations**

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion; les réunions ont lieu au siège social, ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Elles peuvent se dérouler sous la forme de conférences téléphoniques ou de visio-conférences. Le Conseil de Surveillance peut être convoqué par courrier postal ou par courrier électronique avec accusé de réception. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner mandat à un de leurs collègues par simple lettre, télécopie, courrier électronique pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance, un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir que pour une seule séance.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter à l'article 21 – ASSEMBLEES GENERALES des Statuts, un alinéa relatif à la possibilité pour les associés de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

Ancienne rédaction**Article 21 – ASSEMBLEES GENERALES**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion conformément aux dispositions légales et réglementaires.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - soit de tout intéressé en cas d'urgence,
 - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,

d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées « d'Extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et « d'Ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tout associé ou groupe d'associés souhaitant demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions doit se conformer aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les coïndivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Les scrutateurs de l'Assemblée sont les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs; il en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par un représentant de la Société de Gestion.

Nouvelle rédaction

Article 21 – ASSEMBLEES GENERALES

[...]

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'un courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres ou la date de

l'envoi des courriers électroniques de convocation, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés.

Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

VINGT-DEUZIEME RESOLUTION - L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 25 – COMMUNICATIONS des statuts afin de tenir compte de la possibilité pour les associés de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

Ancienne rédaction

Article 25 – COMMUNICATIONS

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices:

- ◆ comptes de résultat,
- ◆ bilans,
- ◆ annexes aux comptes,
- ◆ inventaires,
- ◆ rapports soumis aux Assemblées,
- ◆ feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- ◆ les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

Nouvelle rédaction

[...]

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent le texte des projets de résolutions

présentés à l'Assemblée Générale.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.
[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 28 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS des statuts afin de préciser la rédaction, comme suit :

Ancienne rédaction

Article 28 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribuables aux associés à titre de revenus, compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Le bénéfice est constitué par l'ensemble des produits de toute nature, diminué:

- ♦ des charges de toute nature incombant à la Société,
- ♦ de toutes provisions et de tous amortissements jugés nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué ou augmenté des reports antérieurs.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société conformément aux dispositions de l'article 12 des statuts.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 13 des statuts.

Nouvelle rédaction

Article 28 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribuables aux associés à titre de revenus, compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Le bénéfice est constitué par l'ensemble des produits de toute nature, diminué:

- ♦ des charges de toute nature incombant à la Société,
- ♦ de toutes provisions et de tous amortissements jugés nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de

l'exercice diminué ou augmenté des reports antérieurs.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

Chaque part sociale donne droit aux distributions d'acompte et de solde de dividende effectuées au titre de la période où elles portent jouissance. Les parts sociales qui n'ont pas porté jouissance sur la totalité de l'exercice n'ont droit qu'aux acomptes et au solde de dividende versés au titre des périodes pendant lesquelles elles ont porté jouissance.

Les parts sociales annulées dans le cadre d'un retrait n'ont pas droit aux acomptes versés au titre du trimestre au cours duquel le retrait a été effectué et à aucune distribution ultérieure.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société conformément aux dispositions de l'article 12 des statuts.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 13 des statuts.

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, 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 : 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 : <https://www.reim.hsbc.fr>
