

Elysées Pierre

Rapport Annuel 2020

Elysées Pierre

Edito

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Il y a un an en mars 2020 démarrait une crise sanitaire sans précédent sur fond de pandémie du Coronavirus, et les mesures de confinement mises en place dès la mi-mars ont déclenché une crise économique inédite.

Dans ce contexte économique et sanitaire inouï de l'année 2020, votre SCPI a démontré ses exceptionnelles capacités opérationnelles et a fait la preuve d'une grande résilience : celle-ci s'explique par une typologie de locataires essentiellement axée sur le bureau de qualité bien situé dans les « pôles tertiaires » en Ile de France. Vos locataires sont par ailleurs en majorité des grands groupes, des administrations et des entreprises de taille intermédiaire, affichant de solides surfaces financières leur permettant d'assurer leurs engagements locatifs. Par ailleurs, vos 330 locataires, répartis sur 126 immeubles interviennent dans des secteurs économiques différents et donc diversifiés, ce qui constitue un atout indéniable en termes de mutualisation du risque.

De plus, la gestion de votre parc immobilier est assurée par nos équipes en interne, ce qui nous a permis de réagir rapidement en privilégiant un dialogue constructif et ouvert avec vos locataires.

Compte-tenu de cette stratégie, Elysées Pierre a donc été peu exposée aux répercussions économiques engendrées par les mesures de confinement : l'exposition aux commerces et hôtels, secteurs les plus sensibles à la crise, ne représente que 2,56% de notre patrimoine.

Ainsi, le taux d'encaissement annuel moyen de votre SCPI sur les 4 trimestres de 2020 se situe à 98,67%. Un niveau particulièrement satisfaisant compte tenu de la conjoncture actuelle, et susceptible de s'améliorer encore car nous continuons d'encaisser des loyers. Ce taux d'encaissement confirme l'intérêt du positionnement d'Elysées Pierre qui vise à privilégier des signatures de locataires de premier rang et à ne pas externaliser la gestion de son parc immobilier.

Comme annoncé dès juillet 2020 et sur la base d'un résultat annuel par part en très nette progression par rapport à 2019 (29,29€ versus 26,82€), nous avons maintenu la distribution prévue sur les 4 trimestres de l'année (7,50 € par part et par trimestre). En l'état actuel des choses, nous abordons l'année 2021 avec sérénité, confortés par un montant d'environ 56,6 millions d'euros de réserves au 31/12/2020, soit 18€ par part et plus de 7 mois de distribution. Au 09/03/2021 compte-tenu de 2 cessions effectuées en ce début d'année, nos réserves sont portées à 79,6 millions d'euros, soit 25,4€ par part et plus de 10 mois de distribution.

Nous vous rappelons que nous avons acquis un nouvel immeuble en janvier 2020, répondant parfaitement à nos critères de qualité et bénéficiant de certifications environnementales. Le « Synergies » est situé à Montigny Le Bretonneux (78), d'une surface de 14 893 m² et loué à une grande entreprise du secteur de l'énergie pour une durée ferme de 6 années.

Les expertises du patrimoine d'Elysées Pierre ont été menées en fin d'année comme habituellement, par nos 2 cabinets d'expertises (BNP Paribas Real Estate Valuation France et JLL Expertises). Au 31/12/2020, la valeur ANR par part s'établit à 710,69€, en légère augmentation par rapport au 31/12/2019 (708,63€).

Quant au sujet du moment, le télétravail, tout le monde s'interroge sur sa généralisation et dans quelles proportions, car cette tendance pourrait avoir, à terme, un impact sur la demande locative de bureaux. Certes les salariés peuvent réduire le temps passé dans les déplacements domicile-bureau et les entreprises retravailler sur leur empreinte immobilière. Néanmoins les collaborateurs ressentent souvent de la lassitude à travailler de chez eux car il n'y a plus de frontières entre la vie privée et professionnelle tandis que les employeurs s'interrogent sur les effets du télétravail sur la cohésion des équipes et sur la productivité globale de leur organisation.

Dans ce contexte, l'environnement de travail devient, plus que jamais, un critère essentiel pour les utilisateurs.

Sur ce point Elysées Pierre, depuis plusieurs années, mène un programme d'investissement portant essentiellement sur des immeubles neufs ou restructurés, au plus proche des attentes de vos locataires, à la recherche de confort et de modernité. Egalement un travail important est mené sur l'offre de services, d'espaces de convivialité et de détente.

Enfin nous avons conscience de la difficulté pour les grandes organisations, de s'engager sur des périodes longues de neuf ou douze ans, alors même que personne n'a de certitudes sur la façon dont nous travaillerons dans 3 ans. L'importance et la diversification de votre patrimoine nous permettent de proposer une flexibilité plus importante que la plupart des autres acteurs de l'immobilier, avec des options permettant sous conditions financières de libérer une partie des surfaces occupées en cours de bail.

Nous restons donc convaincus de la cohérence de notre stratégie. Le rendement brut actuel d'environ 3,60% sur la base du coupon de 30€ en est le reflet. La prime de risque comparée à l'OAT 10 ans se situe à plus de 350 points de base et la perspective du maintien des politiques monétaires accommodantes avec à la clé des taux d'intérêt long-terme toujours extrêmement bas nous apparaît constituer un soutien efficace au marché immobilier. Elysées Pierre présente ainsi toutes les caractéristiques d'un produit performant à long terme, en atteste son TRI 10 ans à 7,42%.

Enfin, nous vous informons que l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020 aura lieu le 18 juin 2021 à 9 heures 30. Une convocation vous sera adressée dans les délais impartis.

Nous vous remercions de votre confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,
Le Directoire.

Gouvernance et stratégie extra-financière

HSBC REIM s'est dotée d'une gouvernance structurée en vue de définir et déployer une stratégie extra financière au sein du patrimoine géré, tout au long du cycle de détention des actifs immobiliers.

Le « Comité RSE et Innovation » est composé de la Direction Générale, et de l'équipe de Direction de l'Asset management. C'est ainsi que votre SCPI fait l'objet d'une attention particulière dans le développement des actions suivantes :

- ◆ Etude des conditions d'obtention par ELYSEES PIERRE d'un label relatif au développement durable. Dans ce cadre, nous sommes accompagnés par un consultant externe spécialisé dans ce domaine.
- ◆ 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 de la commission ISR de l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.
- ◆ 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.
- ◆ 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
Souscription, retrait et marché des parts	5
Evolution et évaluation du patrimoine immobilier	10
Situation locative	13
Comptes de l'exercice	25
Annexes	30
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	40
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	43
Organisation et contrôle	44
Rapport du Conseil de Surveillance	46
Résolutions	50
Convention de gestion SCPI Elysées Pierre	52

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 Continental Europe.

Siège social : Immeuble Cœur Défense, 110 Esplanade du Général de Gaulle 92 400 COURBEVOIE

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 Président du Directoire HSBC REIM (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 des parts :

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 WPB – HSBC Continental Europe
Membres	Julien DELORME Directeur Proposition Client – WPB HSBC Continental Europe Eric EMORE Insurance International and Partnerships Head Président du Conseil d'Administration – HSBC Assurances Vie (France) Mathieu GAUDIN Directeur Financier – HSBC Assurances Vie (France) Arnaud MALEZIEUX Directeur Lending and Transaction Management – CMB HSBC Continental Europe Philippe RENAULT Directeur Ventes et développement Patrimonial – WPB HSBC Continental Europe Grégory TAILLARD Chief Risk Officer, Continental Europe & France – HSBC Global Asset Management France

(*) au 31 décembre 2020.



▼ 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 : 110 Esplanade du Général de Gaulle, 92400 Courbevoie

Adresse SIREN : 334 850 575 RCS NANTERRE

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

Marco GIBELLINI

Chef de projet : évaluation des aspects financiers des projets de recherche (analyse coût-bénéfice) liés à la gestion du contrôle du trafic aérien

Fabien GROELLY

Pilote de ligne

Christophe PERONI

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

Éric RITTER

Chef d'entreprise

Christophe VANPOULLE

Direction commerciale Europe dans un groupe industriel jusqu'en 2019

Commissaires aux comptes

MAZARS

SNR Audit

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Mixte Ordinaire du 18 juin 2021

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 21 et suivants des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons l'évolution du capital social, la situation du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Le marché immobilier

Investissement France

Au 4^{ème} trimestre 2020, les investissements en immobilier d'entreprise ont représenté un total de 10 milliards d'euros en France, portant le volume global annuel à 27.3 milliards d'euros, soit une diminution de 34% par rapport à 2019. Après plusieurs années de records successifs, les placements ont retrouvé en 2020 un niveau plus proche de la moyenne long terme.

Le marché des bureaux concentre quasiment deux tiers des montants investis, soit une part proche de la moyenne des cinq années passées. Viennent ensuite les commerces, qui représentent cette année 16% des montants investis ; la logistique et l'activité représentent à eux deux 17% des montants engagés, en légère hausse par rapport à 2019.

En Ile-de-France, les montants investis diminuent de 34% comparativement à l'année 2019 mais conservent leur domination puisqu'ils ont représenté 71% des transactions en France.

Si les taux de rendement se sont décompressés sur la classe commerce, ils ont à contrario continué de se contracter sur les

actifs tertiaires et logistiques. Dans le secteur de Paris QCA, le taux « prime » en bureaux s'élève à 2.70%.

Marché Locatif sur les bureaux Ile-de-France

Sans surprise la demande placée francilienne a connu une baisse importante, à la fois du fait du confinement qui a rendu impossible les visites et la commercialisation des immeubles, et du fait des incertitudes économiques, et de l'attentisme des entreprises.

En ligne avec les prévisions de mi-année la demande placée atteint 1,3 millions de m² en recul de 45% par rapport à l'année précédente.

Tous les créneaux de surface ont été impactés : les grandes transactions de plus de 5000m² ont été touchées plus durement que les autres (-55%) ; à rapprocher de -35% pour les transactions de moins de 1000m² avec, pour ce créneau de surface, un rebond à partir de septembre.

La baisse a également touché la totalité des secteurs géographiques : Paris intramuros qui connaissait une période très active depuis plusieurs mois a chuté de 48% en terme de transaction à l'instar du reste de la région parisienne, où globalement les chiffres sont similaires.

Dans ces conditions l'offre à un an progresse de l'ordre de 22%, et le taux de vacance immédiat progresse aussi mais de façon plus mesurée, pour atteindre 6,8% sur l'ensemble de l'Ile-de-France ce qui reste un niveau raisonnable.

Les avantages commerciaux (franchise de loyers, participation aux travaux d'aménagement,...) donnés aux nouveaux locataires dans le cadre de la négociation de leur bail continuent de légèrement progresser, alors que les loyers sont restés relativement stables.

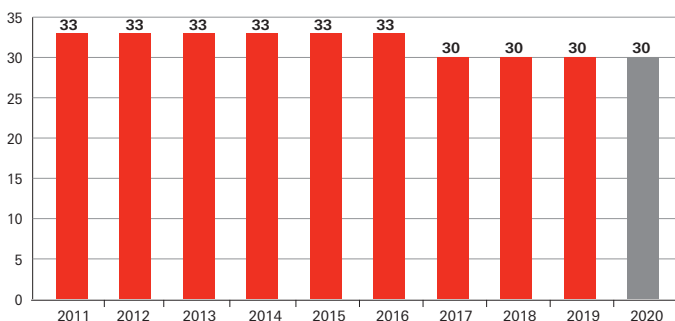
Les résultats du marché locatif de bureaux ne sont certes pas satisfaisants, mais compte tenu de l'arrêt brutal de l'économie durant le confinement, et des incertitudes qui demeurent, on peut considérer qu'avec 1,3 millions de m² loués (donnée immostat) et des perspectives pour 2021 de l'ordre de 1,7 millions de m² (donnée BNPP Research France) le marché du bureau francilien se montre résilient.

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués

Le montant des revenus distribués en 2020 est resté constant à 30 euros par part.

Dividendes Elysées Pierre sur 10 ans glissant (en euros)



Capital social

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2020 à 956 200 925 €, divisé en 3 135 085 parts réparties entre 14 326 associés. Ce montant a été publié au BALO du 25 janvier 2021.

Souscriptions, retraits et 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.

Les modalités de souscription

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 2020 a été de 146,5 millions d'euros frais inclus.

Jouissance des parts

La jouissance des parts débute le 1^{er} jour du 2^{ème} trimestre qui suit le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription.

Exemple : Les parts souscrites entre le 1^{er} janvier et le 31 mars porteront jouissance le 1^{er} juillet avec une première distribution de revenus autour du 20 octobre.

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 2020, 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 2020 a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 103 755 parts, pour un montant de 80,5 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.

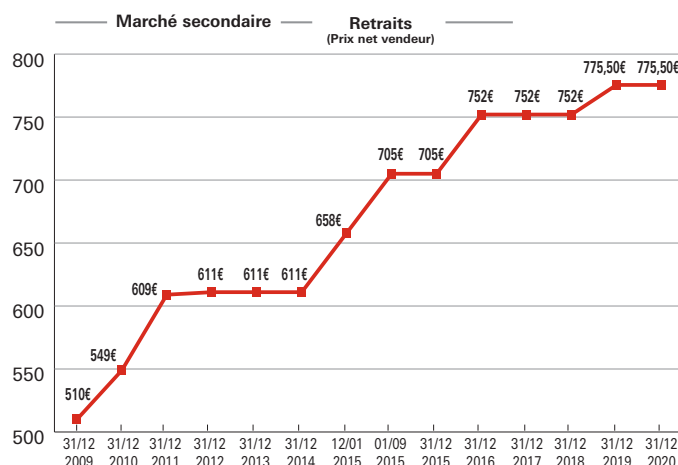
Au cours de l'exercice 2020, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré).

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 2020, 579 parts ont été échangées de gré à gré. Ces transactions ont représenté un montant de 409 101,96 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.



Elysées Pierre en synthèse

Chiffres Clés

	2020	2019	2018
Capitalisation (hors frais) au 31/12	2 431 258 418 €	2 372 004 014 €	2 069 907 072 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	2 586 445 125 €	2 523 408 525 €	2 202 028 800 €
Nombre d'associés	14 326	13 900	12 870
Prix de souscription frais inclus au 31/12	825 €	825 €	800 €
Nombre de parts émises au 31/12	3 135 085	3 058 677	2 752 536
Nombre d'immeubles	126	127	124
Surface du patrimoine	574 017 m²	544 504 m ²	500 074 m ²
Taux d'encaissement	98,67%	99,32 %	99,80 %
Taux d'occupation financier (ASPIM)	84,90%	84,26 %	81,95 %
Taux d'occupation de gestion locative*	91,28%	92,16 %	89,88 %
Valeur de réalisation au 31/12	2 228 070 718 €	2 167 468 766 €	1 914 742 377 €
ANR par part (Actif Net Réévalué)	710,69 €	708,63 €	695,63 €
Dividende par part	30,00 €	30,00 €	30,00 €
Résultat net par part	29,29 €	26,82 €	26,52 €
DVM (taux de distribution sur la valeur de marché)	3,69%	3,72 %	3,80 %
VPM (variation du prix moyen de la part)	0,70%	2,26 %	-0,95 %
TRI 5 ans (taux de rendement interne)	4,71%	8,11 %	7,61 %
TRI 10 ans (taux de rendement interne)	7,42%	8,63 %	8,29 %
TRI 15 ans (taux de rendement interne)	8,84%	9,21 %	9,63 %

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

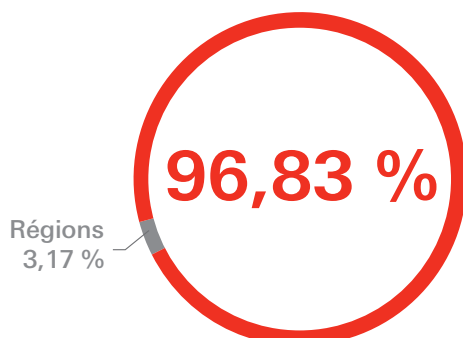


▼ 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne - Neuilly-Plaisance (93)

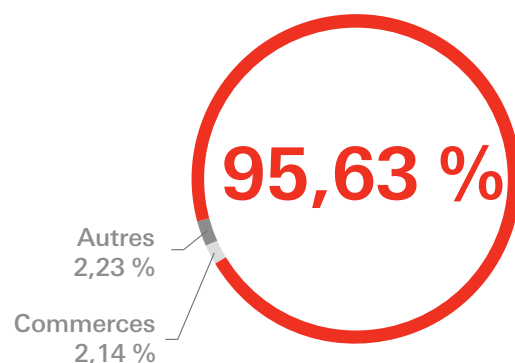
Composition du patrimoine, en valeurs d'expertises

▲ 126-138 avenue de Stalingrad - VILLEJUIF (94)

**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 + 0,3 %
126	2,2 Mds €	96,83 %	711 €

Répartition du patrimoine

	Actifs Immobiliers	Paris / Ile-de-France	Régions
2020	126	96,83%	3,17%
2019	127	96,71%	3,29%
2018	124	96,19%	3,81%
2017	123	95,95%	4,05%
2016	124	95,80%	4,20%

Patrimoine localisé à Paris & IDF 2016-2020, en %

2020	96,83 %
2019	96,71 %
2018	96,19 %
2017	95,95 %
2016	95,80 %

Expertise des immeubles

Les expertises 2020 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 2 231 millions d'euros au 31/12/2020.

A périmètre égal par rapport à 2019, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de 0,22%.

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

- ♦ MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) – Energies
- ♦ PARIS (75) – Les Ardennes
- ♦ LA VARENNE SAINT HILAIRE (94) – Rue du Bac
- ♦ PARIS (75) – Avenue Bosquet

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

- ♦ MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) – Héron
- ♦ COURBEVOIE (92) – Tour Areva
- ♦ PUTEAUX (92) – Tour Franklin

Ces valeurs d'expertises permettent de déterminer la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Ainsi au 31/12/2020, elle s'établit à 711 € par part.

Valeur de réalisation par part (ANR), en €

2020	711
2019	709
2018	696
2017	675
2016	666

Valeur vénale du patrimoine en M€

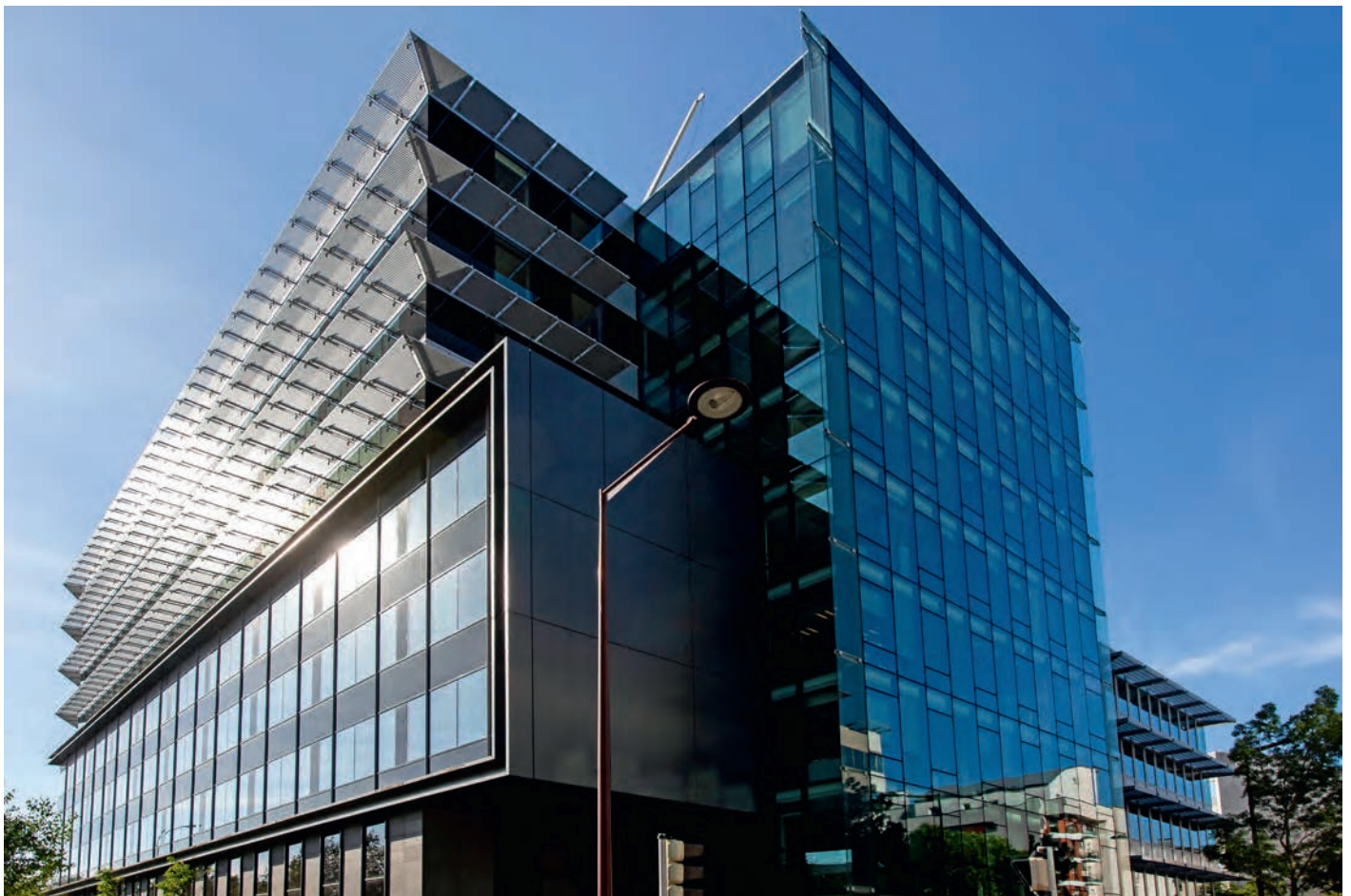
2020	2 231
2019	2 147
2018	1 833
2017	1 679
2016	1 622

Acquisitions

MONTIGNY LE BRETONNEUX

Synergies

Acquisition le 08/01/2020 d'un ensemble immobilier de bureaux d'une surface d'environ de 14 893 m², situé à Montigny-Le-Bretonneux (78), 8 avenue de Lunca.



Cessions

Les cessions réalisées en 2020 ont permis de dégager une plus-value comptable de 9 millions d'euros.

	Date	Surface m ²
BRON (69) Avenue Franklin Roosevelt Vente partielle	29/05/2020	216
PARIS (14^e) Boulevard Jourdan	11/09/2020	97
MONTROUGE (92) Avenue Pierre Brossolette	11/09/2020	1668
PARIS (15^e) Tour Montparnasse 33, avenue du Maine	13/10/2020	Vente d'un commutateur
BOULOGNE (92) Rue de Sèvres Vente partielle	02/11/2020	38
PARIS (8^e) Place de la Madeleine Vente partielle	03/12/2020	611
NOISY LE GRAND (93) Boulevard du Mont d'Est Vente partielle	18/12/2020	253

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 des polices multirisques souscrites par HSBC REIM (France) pour le compte de la SCPI auprès de la Compagnie AXA dans le cadre d'une coassurance. Chaque police comprend une limitation contractuelle d'indemnité différente : 19,9 M€, 49,9 M€, 120 M€ et 200 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 200 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/LeBalzac) 10, Place des Vosges "	Restructuration lourde en cours	12 982
PARIS (19^e) 21/23, Rue des Ardennes "	Rénovation, désamiantage, climatisation, remise en état	1 266
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès "	Remise en état	1 065
IVRY (94) Ivry Est Rive gauche 4/12, rue Truillot	Remise en état	542
RUNGIS (94) 13/15, Rue du Pont des Halles	Remise en état, conformité électricité	406

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



Situation Locative

Chiffres clés au 31/12/2020

Revenus locatifs

112 M€*

Surface du patrimoine

574 017 m²

Taux d'encaissement

98,67 %

Nombre de baux

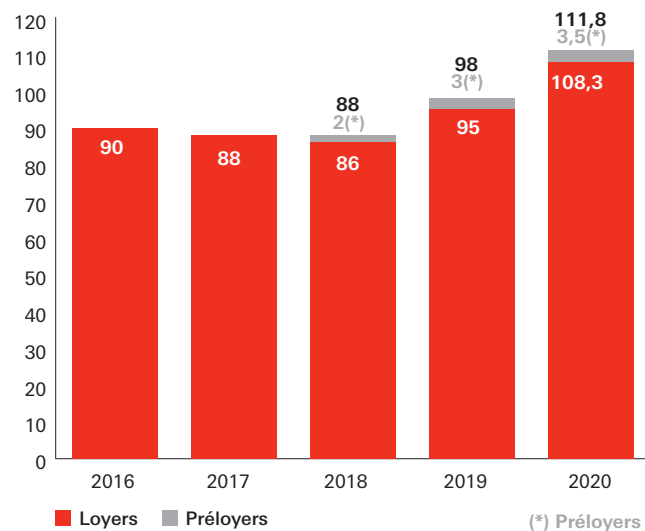
353

* dont préloyers sur les VEFA

Evolution des loyers

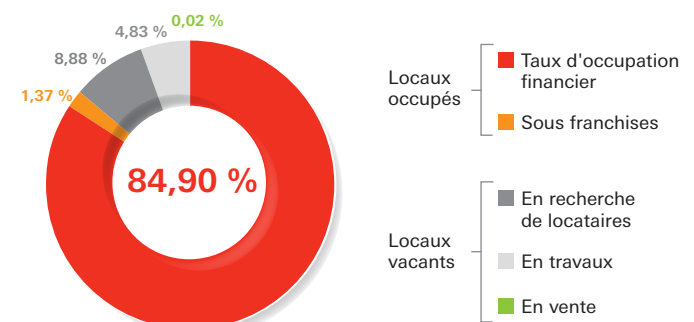
Les loyers hors charges et hors taxes s'élèvent à 108,3 millions d'euros en 2020. De plus, 3,5 millions d'euros de préloyers ont été perçus au titre de la rémunérations des fonds sur les VEFA. Ainsi le total des revenus s'élèvent à 111,8 millions d'euros en 2020.

Evolution des loyers en M€



Taux d'occupation financier

Taux d'occupation financier



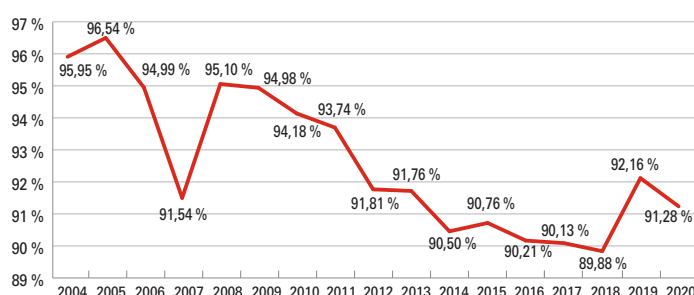
Le taux d'occupation financier

En 2020, Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession*, s'élève à 84,90% en loyers et à 87,63 % 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 **91,28%** en loyers et 90,02% en surface.

*ASPIM

Evolution du taux d'occupation de gestion locative

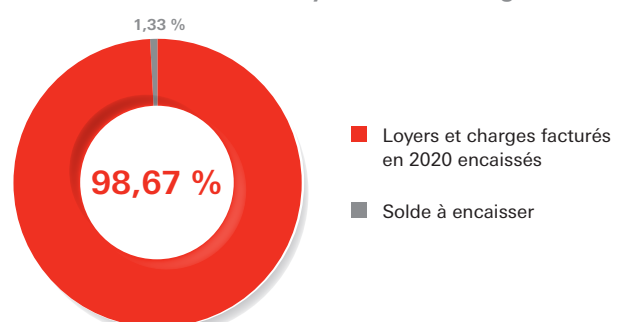
Evolution du taux d'occupation annuel moyen retraité en loyers



Taux d'encaissement

Les loyers et charges facturés au titre de l'année 2020 ont été encaissés à hauteur de 98,67%.

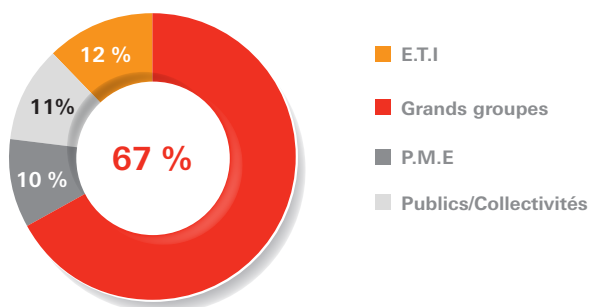
Taux d'encaissement des loyers et des charges



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 2020 s'élèvent à 2,4 M€.

Tableau de variations des créances douteuses en K€

Montant au 31/12/2019	2 037	
Dotation		1 258
Reprise		942
Montant au 31/12/2020	2 354	

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



Mouvements locatifs

Les principaux mouvements des locataires de l'année 2020 sont les suivants :

Les libérations, hors cessions, représentent 27 752 m². Les relocations de l'année représentent quant à elles 18 198 m².

Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
PARIS (19^e) 21/23, Rue des Ardennes	6 052
IVRY (94) Red Lab 4/12, rue Truillot	2 980
GRENOBLE-EYBENS (38) 2, Rue Rolland Garros	1 606
RUNGIS (94) 13/15, Rue du Pont des Halles	1 233
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94) 93, Rue du Bac	994
CHESSY (77) - Antares 3, rue de la Galmy	852
PARIS NORD II (95) - Les Erables 20/23, Allée des Erables	720
NANTERRE (92) 119/223, Avenue Georges Clemenceau	703
CRETEIL (94) 11/13, Rue Olof Palme	698
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 2, Rue Nieuport 11, Avenue Morane Saulnier	466
AUTRES	1 894
Total	18 198

Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
SURESNES (92) Le Franklin 34, avenue Franklin Roosevelt	6 080
LA DEFENSE (92) Tour AREVA 1, Place de la Coupole 37 ^{ème} , 38 ^{ème} , 39 ^{ème} étage	5 886
PARIS (19^e) 21/23, Rue des Ardennes	5 158
NANTERRE (92) 119/223, Avenue Georges Clemenceau	3 230
PARIS (15^e) Tour Montparnasse 33, avenue du Maine	1 755
PARIS (12^e) 185, Rue de Bercy	983
GUYANCOURT (78) Rue Hélène Boucher	980
IVRY (94) Ivry Est Rive gauche 4/12, rue Truillot	974
GENTILLY (94) 9, rue d'Arcueil	586
AUTRES	2 120
Total	27 752

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2020

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						52
Montant total des factures concernées		976 272	193 950	-	391 685	1 561 908
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		1,64 %	0,33 %	0,00 %	0,66 %	2,62 %
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 (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						249
Montant total des factures concernées		-	-	8 247 184	2 311 488	10 558 672
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,00 %	0,00 %	5,46%	1,53%	6,99%
(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 2020

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	1 332	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} étages	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) Héron Building 66, Avenue du Maine	Bureaux	1 227	26/06/1992

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



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

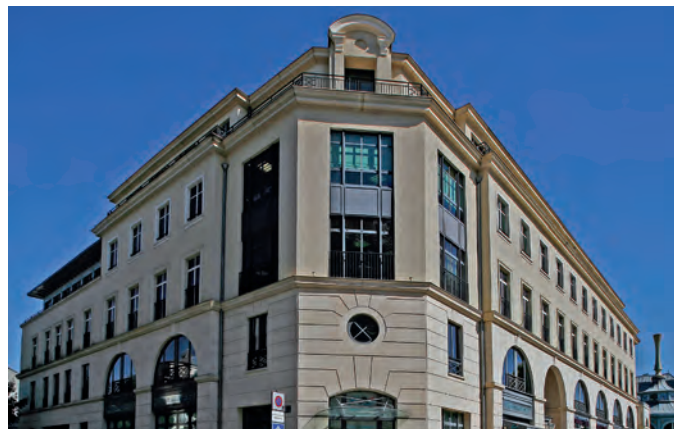


Situation	Description	M²	Date d'acquisition
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse 33, avenue du Maine	Bureaux	1 580	26/01/2001
PARIS (16 ^e) 19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/1986
PARIS (17 ^e) Le Brochant 141, Avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/2010
PARIS (18 ^e) 102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	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
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart Rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/1990
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

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



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



Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
CHESSY (77) Antares 3, rue de la Galmy	Bureaux	9 561	18/11/2014
CHESSY (77) 5, avenue Hergé	Bureaux	7 582	VEFA Date d'acquisition: 26/04/2018 Date de livraison : 23/10/2018
CROISSY BEAUBOURG (77) 4, Rue des Vieilles Vignes	Bureaux / Data center	2 435	23/10/2006
MONTEVRAIN (77) 12, avenue de l'Europe	Bureaux	9 105	28/05/2018
NOISIEL (77) ZI de Noisiel Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/1987
ELANCOURT (78) ZAC Clef de Saint Pierre 12, Avenue Gay Lussac	Bureaux / Activités	11 213	30/03/2007
GUYANCOURT (78) Rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/1990
GUYANCOURT (78) Proxima V 1, rue Edison	Bureaux	6 823	17/10/2019
LE PECQ (78) 60, Route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/2005
MAISONS LAFFITTE (78) Avenue Longueil / Avenue du prieuré	Commerces	1 181	05/12/2000
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) Le Campus 6, Rue J P Timbaud	Bureaux	905	04/07/1988
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 1, Rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/2005
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) Energies 1, avenue San Fernando	Bureaux	26 351	13/09/2019
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) Synergies 8 avenue de Lunca	Bureaux	14 893	08/01/2020
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) Native 2, avenue de la Gare	Bureaux	VEFA en cours	VEFA en cours Date d'acquisition : 19/04/2019
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 10/16, Avenue des 3 Peuples	Bureaux	1 555	VEFA Date d'acquisition: 30/05/2007 Date de livraison : 15/10/2007
POISSY (78) 1/3, Boulevard de l'Europe	Bureaux	15 971	15/10/2015
TRAPPES (78) 6, Avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/2006

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
VELIZY VILLACOUBLAY (78) Bâtiment Avenir 18, Rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/1994
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 2, Rue Nieuport 11, Avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/2005
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 16/18, Avenue de l'Europe	Bureaux / Data Center	5 431	26/01/2006
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
VELIZY-VILLACOUBLAY (78) 23, rue du Général Valérie André	Bureaux / Activités	13 445	04/04/2018
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/1994
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 160, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	2 197	11/12/2006
MASSY (91) 23, avenue Carnot	Bureaux	17 470	SCI - 02/08/2019
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
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/1988
ANTONY (92) Centre d'Affaires Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/1989
BAGNEUX (92) 278-284, Avenue Aristide Briand	Bureaux	10 774	30/06/2016
BOULOGNE (92) 86/88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156/158, Rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/1987
BOULOGNE (92) 19, Rue de Sèvres	Bureaux	284	20/01/1993
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/2010
COLOMBES (92) Le Charlebourg 14/30, Route de Mantes	Bureaux	1 441	20/12/1990

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
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
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, Rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/2004
ISSY LES MOULINEAUX (92) Le Diderot 39/33, Rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	23/12/1991 et 07/04/2009
LA DEFENSE (92) 81, avenue du general de Gaulle	Bureaux	1 837	05/12/2016 et 10/10/2017
LA DEFENSE (92) Tour Franklin 100, Terrasse Boieldieu 22 ^{ème} , 27 ^{ème} , 28 ^{ème} étages	Bureaux	6 271	15/02/2005 et 23/03/2010
LA DEFENSE (92) Tour Areva 1, Place de la Coupole 2 ^{ème} , 37 ^{ème} , 38 ^{ème} , 39 ^{ème} étages	Bureaux	8 014	30/11/1994, 12/02/2009 et 20/07/2017
LEVALLOIS (92) 6/8, Place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/1986
LEVALLOIS (92) 164, Avenue Victor Hugo	Bureaux	4 460	11/09/2015
LEVALLOIS PERRET (92) 18, Rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/1990
NANTERRE (92) 183, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux / Activités	331	08/09/2006
NANTERRE (92) 119/223, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux / Activités	6 590	10/01/2011
RUEIL MALMAISON (92) Immeuble Ampère 8, Rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	2 010	17/04/1990
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur 4, Rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/1989
SURESNES (92) Le Franklin 34, avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	6 080	30/09/2013
BAGNOLET (93) Tour EASTVIEW 78/80, Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	26 942	11/12/2014
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/2007

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
NOISY LE GRAND (93) 12, Boulevard du Mont d'Est 7/10, Porte Neuilly	Bureaux	935	27/09/2006
ROSNY SOUS BOIS (93) ZA La Garenne	Entrepôts	6 387	15/11/1991
SAINT-OUEN (93) 10, Boulevard Biron 20, Rue Dieumegard	Bureaux / Data center	19 803	03/07/2012
VILLEPINTE (93) 1/3, Avenue Georges Clemenceau	Commerces Activités Bureaux	5 667	11/06/1993
ARCUEIL (94) 47, Avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/1980
ARCUEIL (94) 27, Rue de Stalingrad	Bureaux	5 283	30/07/2015
CRETEIL (94) 11/13, Rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/2006
GENTILLY (94) 9, rue d'Arcueil	Bureaux	9 550	09/07/2014
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
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
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94) 93, Rue du Bac	Commerces	994	29/12/1983
RUNGIS (94) 13/15, Rue du Pont des Halles	Bureaux	11 543	01/12/2006, 22 et 27/08/2007
VILLEJUIF (94) Lebon Lamartine 128-132, avenue de Stalingrad	Bureaux	17 502	VEFA Date d'acquisition: 29/03/2018 Date de livraison : 27/12/2019
VINCENNES (94) 126/146, Rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/1980
VINCENNES (94) 8, Rue des Minimes 39/43, Rue Anatole France	Bureaux	5 808	09/12/2004
ARGENTEUIL (95) Bâtiment Euripide 145, Rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/2006

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
PARIS NORD II (95) Les Erables 20/23, Allée des Erables	Bureaux	2 422	28/07/1989
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
AIX EN PROVENCE (13) Hôtel du Roy René 24, Boulevard du Roi René	Hôtel	1 700	25/10/1988
MARSEILLE (13) 33/35, Rue Leca - 11, Rue Mazenod	Bureaux	2 642	25/06/1980
VELAUX (13) ZAC de Levun Avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/1980
VITROLLES (13) Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/1984
DIJON (21) 3, Avenue J. Bertin & 1, Rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/1990
TOULOUSE (31) Futuropolis Rue M Huret et 2/4, Rue M Hiltz	Bureaux	2 000	29/03/1990
TOULOUSE LABEGE (31) Technoparc B2 voie 5 5, Rue du Complexe	Bureaux	971	29/12/1988
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
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
MEYLAN (38) 14, Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 601	30/05/1980
REZE (44) Boulevard Jean Monnet Rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/2008
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Micy	Bureaux	820	28/03/1991

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
ORLEANS (45) Parc d'activités Buffon Rue Cuvier	Activités	7 390	VEFA Date d'acquisition: 14/04/2009 Date de livraison : 29/04/2010
ORLEANS - LA SOURCE (45) Angle Rue Coulomb/ Rue Carbone	Activités	911	28/04/1993
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	266	17/06/1983
BRON (69) L'Atrium 1, Rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/1988
BRON - ACTIVILLAGE (69) 18, Rue du 35 ^{ème} Régiment d'aviation Boulevard des Droits de l'Homme	Bureaux	1 513	12/07/1990
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
ST GENIS LAVAL (69) 15, Rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/1988
ROUEN (76) Le Challenger 3, Rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/1989
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 2020

Sommaire

Etat du patrimoine.....	26
Tableau de variation des capitaux propres.....	27
Etat hors bilan	27
Compte de résultat.....	28
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	29
Annexes	30
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	37
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.....	40
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées.....	43
Organisation et contrôle.....	44
Rapport du Conseil de Surveillance	46
Assemblée Générale Ordinaire 18 juin 2021	49
Résolutions	50
Convention de gestion SCPI Elysées Pierre.....	52

Etat du patrimoine au 31 décembre 2020

(en euros)

	31-12-2020		31-12-2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 748 026 025	2 230 560 333	1 690 792 018	2 147 466 814
Immobilisations en cours	61 052 305		36 067 549	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-14 729 137		-14 486 137	
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	1 794 349 193	2 230 560 333	1 712 373 430	2 147 466 814
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	550 198	550 198	562 146	562 146
Créances				
Locataires et comptes rattachés****	18 367 797	8 106 654	12 526 322	1 844 354
Autres créances	17 010 996	17 010 996	30 834 817	30 834 817
Provisions pour dépréciation des créances	-2 354 009	-2 354 009	-2 037 351	-2 037 351
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	10 000 000	10 000 000		
Fonds de roulement				
Autres disponibilités***	57 183 069	55 658 851	116 014 023	112 024 011
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	100 767 900	88 982 538	157 909 804	143 237 825
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-36 170 490	-36 170 490	-54 784 856	-54 784 856
Dettes d'exploitation				
Dettes diverses	- 55 301 663	- 55 301 663	-67 246 122	-67 246 122
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-91 472 153	-91 472 153	-122 030 977	-122 030 977
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance			-1 204 896	-1 204 896
TOTAL V (Comptes de régularisation)	0	0	-1 204 896	-1 204 896
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 803 644 940		1 747 047 361	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE*		2 228 070 718		2 167 468 766
Nombre de parts**	3 135 085	3 135 085	3 058 677	3 058 677
Valeur unitaire par part	575,31	710,69	571,18	708,63

* 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 31/12/2020 a été diminuée du montant des droits d'enregistrement estimés sur une base de taux de 7,50 %

**** Diminué du montant des franchises restant à étaler à la date d'arrêté

Tableau de variation des capitaux propres ⁽¹⁾

(en euros)

	Situation d'ouverture au 01-01-2020	Affectation résultat N - 1 31-12-2019	Autres mouvements	Situation au 31-12-2020
Capital	932 896 485		23 304 440	956 200 925
Capital souscrit	932 896 485		23 304 440	956 200 925
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	769 032 796		30 579 820	799 612 616
Primes d'émission ou de fusion	850 556 218		35 957 464	886 513 682
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-81 523 422		-5 377 644	-86 901 066
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	46 543 199		2 230 205	48 773 404
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	97 190 349		8 808 915	105 999 264
Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles	-50 647 150		-6 578 711	-57 225 860
Réserves ⁽²⁾	-6 242 179		-2 542 148	-8 784 327
Report à nouveau	12 371 992	354 786		12 726 778
Distribution de report à nouveau	-7 909 718			-7 909 718
Résultat de l'exercice	74 451 998	-74 451 998	88 624 440	88 624 440
Acomptes sur distribution	-74 097 212	74 097 212	-85 599 178	-85 599 178
TOTAL GENERAL	1 747 047 361	0	56 597 579	1 803 644 940

(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 2020

(en euros)

	31-12-2020	31-12-2019
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	68 000 000	80 000 000
Engagements reçus	108 000 000	90 000 000
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	49 202 194	47 726 101

Compte de résultat

(en euros)

	31-12-2020	31-12-2019
Produits immobiliers	147 479 153	123 898 082
- Loyers	108 326 705	95 000 521
- Charges facturées	39 152 448	28 897 561
Produits Annexes		625 559
Reprise de provisions pour gros entretien	2 457 000	1 816 520
TOTAL I (Produits immobiliers)	149 936 153	126 340 161
Charges de l'activité immobilières	48 375 792	40 545 643
Charges ayant leur contrepartie en produits	39 152 448	28 897 561
Travaux de gros entretien	714 742	1 183 579
Charges d'entretien du patrimoine locatif	182 781	539 616
Autres charges immobilières	5 625 821	6 734 893
Dotations aux provisions pour gros entretien	2 700 000	3 189 994
TOTAL II (Charges immobilières)	48 375 792	40 545 643
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II	101 560 361	85 794 518
Produits d'exploitation	1 478 873	433 401
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprise provisions pour créances douteuses	941 603	392 080
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits	537 270	41 321
TOTAL I (Produits d'exploitation)	1 478 873	433 401
Charges d'exploitation	17 092 203	14 877 619
Commissions de la société de gestion	12 400 381	11 094 508
Diverses charges d'exploitation	1 561 468	1 369 920
Dotation aux amortissements d'exploitation	55 000	55 000
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	1 258 261	1 077 004
Autres charges	1 817 093	1 281 188
TOTAL II (Charges d'exploitation)	17 092 203	14 877 619
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II	-15 613 329	-14 444 218
Produits financiers	3 499 078	3 294 901
Produits d'intérêts des comptes courants		
Reprises de provisions sur charges financières		
Autres produits financiers	3 499 078	3 294 901
TOTAL I (Produits financiers)	3 499 078	3 294 901
Charges financières	821 670	193 203
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	821 670	193 203
Dépréciations		
TOTAL II (Charges financières)	821 670	193 203
RESULTAT FINANCIER C = I - II	2 677 408	3 101 698
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)	88 624 440	74 451 998

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	31-12-2020		31-12-2019	
Placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	1 697 857 859	2 072 021 495	1 640 696 804	2 015 986 865
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	25 384 487	33 086 200	25 368 405	32 492 400
Commerces	16 463 141	47 727 000	16 440 390	46 230 000
Entrepôts	4 260 313	7 740 000	4 226 193	7 790 000
Hôtels	4 060 225	8 933 333	4 060 225	8 900 000
TOTAL	1 748 026 025	2 169 508 028	1 690 792 018	2 111 399 265
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	61 052 305	61 052 305	36 067 549	36 067 549
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	61 052 305	61 052 305	36 067 549	36 067 549
TOTAL GENERAL	1 809 078 330	2 230 560 333	1 726 859 567	2 147 466 814

▲ 16/8, Place Jean Zay – Levallois (92)



Annexes

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020

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 1^{er} janvier 2017.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 2020. 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 2020.

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 inhérente 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 2020

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des

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



▲ 1, allée de Chartres - Bordeaux (33)



participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

ELYSEES PIERRE a acquis, au cours de l'exercice 2020, un immeuble en région parisienne pour un montant total hors droits et hors frais de 65,1 M€. Un immeuble acquis en VEFA en 2018 est toujours en construction.

Les cessions de la SCPI ont permis de dégager une plus-value nette comptable de 8,8 M€.

La collecte nette hors frais sur l'année 2020 s'élève 59 M€, comparée à 234 M€ pour l'année 2019 et 117 M€ pour l'exercice 2018.

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.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique.

L'évaluation au 31 décembre 2020 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 2020 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 15 septembre 2020.

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 1^{er} 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 31-12-2019	Dotation		Reprise		Montant provision 31-12-2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2020	
Dépenses prévisionnelles antérieures	561 080					561 080
Dépenses prévisionnelles sur 2019	208 687					208 687
Dépenses prévisionnelles sur 2020	4 848 305		-2 383 089		-2 457 000	8 216
Dépenses prévisionnelles sur 2021	3 564 800		2 775 200			6 340 000
Dépenses prévisionnelles sur 2022	2 568 000		-32 000			2 536 000
Dépenses prévisionnelles sur 2023	1 827 600		517 800			2 345 400
Dépenses prévisionnelles sur 2024	907 665		907 665			1 815 330
Dépenses prévisionnelles sur 2025			914 424			914 424
Total	14 486 137	0	2 700 000	0	-2 457 000	14 729 137

243 000

Au cours de l'exercice 2020, la dotation aux provisions pour gros entretiens nette des reprises de mêmes natures est de 243 K€ comparée à 1 373 K€ au 31 décembre 2019.

Provision pour gros entretiens (en euros)	31-12-2019	Augmentation	Diminution	31-12-2020
Provision pour gros entretiens	14 486 137	2 700 000	-2 457 000	14 729 137
TOTAL	14 486 137	2 700 000	-2 457 000	14 729 137

Le montant des travaux pour gros entretiens 2020 est de 715 K€ comparé à 1 184 K€ pour l'exercice 2019.

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 1 804 M€ au 31 décembre 2020 contre 1 747 M€ au 31 décembre 2019.

La valeur de réalisation s'établit à 2 228 M€ au 31 décembre 2020 contre 2 168 M€ au 31 décembre 2019. La créance liée aux étalements des franchises sur la durée des baux, comme les frais sur la collecte restant à investir au 31 décembre 2020, ont été considérés comme des non-valeurs dans le calcul de la valeur de réalisation.

La valeur estimée du patrimoine par part est de 710,69 € au 31 décembre 2020, en progression de 0,3 % par rapport au 31 décembre 2019.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 1 809 078 K€ au 31 décembre 2020 contre 1 726 860 K€ au 31 décembre 2019. Cette augmentation de 82 219 K€, soit 4,8 %, résulte des mouvements suivants :

Variation de l'actif immobilisé (en euros)	31-12-2019	Augmentation	Diminution	31-12-2020
Terrains et constructions locatives	1 690 792 018	71 139 237	-13 905 229	1 748 026 025
Immobilisations en cours	16 067 549	12 984 756		29 052 305
Appel de fonds sur VEFA	20 000 000	12 000 000		32 000 000
TOTAL	1 726 859 567	96 123 993	-13 905 229	1 809 078 330

Investissements

La SCPI ELYSEES PIERRE a acquis 1 immeuble à Montigny le Bretonneux (78). Les caractéristiques de cet investissement sont présentées dans le rapport de gestion.

Au 31 décembre 2020, la SCPI a décaissé un second appel de fonds de 12 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 (rue de Sèvres), Bron (av Franklin Roosevelt), Paris (av du Maine), Paris (bd Jourdan), Noisy le Grand (bd du Mont d'Est), Paris 8 (Pl de la Madeleine) et la totalité de l'immeuble de Montrouge (av Pierre Brossolette). Ces ventes ont permis de dégager une plus-value nette comptable de 8 813 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 15 823 K€. Les plus importants ont été effectués sur les immeubles Rungis (rue du Pont des Halles), Paris (rue des Ardennes), Ivry sur Seine (bd

Hippolyte Marques), Courbevoie (pl des Vosges), Ivry sur Seine (rue Truillot), Suresnes (av Franklin Roosevelt), Vélizy (rue du petit Clamart).

De plus, 12 985 K€ ont été investis sur l'immeuble Akora, situé à Courbevoie (92).

La provision pour gros entretien s'élève à 14 729 K€ au 31 décembre 2020.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 2 230 560 K€ au 31 décembre 2020.

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 100 767 K€ au 31 décembre 2020 comparé à 157 910 K€ au 31 décembre 2019.

1.3.1. Les autres actifs d'exploitation

Les autres immobilisations financières pour un montant de 550 K€ au 31 décembre 2020, (562 K€ au 31 décembre 2019), 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 18 368 K€ au 31 décembre 2020 comparé à 12 526 K€ au 31 décembre 2019.

La provision pour créances douteuses est de 2 354 K€ au 31 décembre 2020.

Créances locataires (en euros)	31-12-2019	31-12-2020
Locataires et comptes rattachés	5 800 930	10 558 672
Locataires créditeurs	-3 956 576	-2 452 018
Etalement des franchises	10 681 968	10 261 144
Locataires et comptes rattachés avant provision	12 526 322	18 367 797
Provision pour créances douteuses	-2 037 351	-2 354 009
Locataires et comptes rattachés après provision	10 488 971	16 013 789

Provision des créances locatives (en euros)	31-12-2019	Augmentation	Diminution	31-12-2020
Provision sur créances locatives	2 037 351	1 258 261	-941 603	2 354 009
TOTAL	2 037 351	1 258 261	-941 603	2 354 009

Le solde des locataires débiteurs au 31 décembre 2020 pour 10 559 K€ est en hausse (5 800 K€ au 31 décembre 2019). Cette augmentation provient principalement de la refacturation des taxes foncières fin 2020 payées début 2021.

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 2020 de 2 354 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 %.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les autres créances d'un montant de 17 011 K€ sont détaillées ci-dessous :

Autres créances (en euros)	31-12-2019	31-12-2020
Créances fiscales et sociales	23 420 174	8 131 870
Associés - impôts à recevoir	541 206	1 096 636
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	2 713 684	1 467 946
Charges à facturer aux locataires	3 141 238	5 356 267
Débiteurs divers	215 815	155 577
Indemnités à recevoir	802 700	802 700
TOTAL	30 834 817	17 010 996

Les créances fiscales diminuent du fait d'un remboursement d'un crédit de TVA de 17 340 K€ 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 1 468 K€.

Le solde des charges refacturables aux locataires débitrices 5 357 K€ et créditrices 4 652 K€ est de 704 K€ (375 K€ au 31 décembre 2019).

1.3.2 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Disponibilités (en euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	-	10 000 000		10 000 000
Disponibilités	116 014 023		-58 830 953	57 183 069
TOTAL	116 014 023	10 000 000	-58 830 953	67 183 069

La trésorerie est en baisse par rapport au 31 décembre 2019. Une partie de la trésorerie est placée en compte à terme.

1.4. Passifs d'exploitation

Les dettes financières, d'un montant de 36 170 K€ au 31 décembre 2020, comprennent les emprunts pour 22 064 K€ et les dépôts de garantie des locataires pour 14 106 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"	22 064 500			22 064 500
TOTAL	22 064 500	-	-	22 064 500

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



Emprunts par nature d'actifs (en euros)	31-12-2019	31-12-2020
Emprunts immobiliers		-
Autre emprunts	40 005 699	22 064 500
TOTAL	40 005 699	22 064 500

Dettes (en euros)	31-12-2019	31-12-2020
Emprunts	40 005 699	22 064 500
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	40 005 699	22 064 500
Total des dépôts de garanties reçus	14 779 157	14 105 990
Locataires créditeurs	7 228 221	13 300 524
Fournisseurs et comptes rattachés	4 036 194	4 724 691
Etats et autres collectivités	139 626	657 749
Associés	25 242 510	27 225 576
Autres créditeurs	30 599 569	9 393 122
TOTAL	122 030 976	91 472 153

Les locataires créditeurs pour 13 301 K€ correspondent aux paiements par avance des loyers du 1er trimestre 2021 et des facturations de remises en état ou de travaux à effectuer.

Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés est de 4 725 K€, il se décompose en fournisseurs d'immobilisation pour 954 K€, et en factures fournisseurs, provisions et factures non parvenues correspondant à des charges immobilières.

Les dettes envers l'état sont essentiellement constituées des retenues à la source sur produits financiers.

Les 27 225 K€ dus aux associés correspondent au 4^{ème} acompte sur dividendes du 4^{ème} trimestre 2020 versé en janvier 2021 pour 23 227 K€, aux dividendes en déshérence pour 1 775 K€ et aux retraits de parts de fin décembre 2020 à reverser pour 2 243 K€.

La baisse du solde des autres créditeurs à fin 2020 est principalement dû au paiement du solde de la VEFA de l'immeuble de Villejuif. Le montant des commissions de souscription à reverser à HSBC Reim s'élèvent à 860 K€ au 31 décembre 2020.

2. Le Tableau de variation des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 56 598 K€ passant de 1 747 047 K€ au 31 décembre 2019 à 1 803 645 K€ au 31 décembre 2020. Cette variation est principalement due :

- ♦ à la collecte de capitaux pour un total de 53 884 K€ :

23 304 K€ au titre du capital et 35 957 K€ au titre de la prime d'émission, sur laquelle ont été déduits les frais d'acquisition des ensembles immobiliers acquis en 2020 pour 5 378 K€,

- ♦ à la cession des immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus-value nette de 8 809 K€,
- ♦ à la distribution d'une partie de la plus-value sur cessions d'immeubles pour un montant de 6 579 K€.
- ♦ à la sortie des immobilisations remplacées en 2020 pour 2 542 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 2020 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1). Au 31 décembre 2020, la valeur comptable par part constatée est de 575,31 € pour 3 135 085 parts en circulation comparée à 571,18 € pour 3 058 677 parts en circulation au 31 décembre 2019.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

- ♦ Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 49 202 K€ à la clôture de l'exercice.
- ♦ Engagement de refinancement reçu de plusieurs établissements bancaires. Le montant non utilisé s'élève à 108 000 K€. 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 68 000 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 154 914 K€ et les charges à 66 290 K€. Le résultat de l'exercice 2020 est un bénéfice de 88 624 K€ comparé à 74 452 K€ au 31 décembre 2019.

4.1. Produits immobiliers

Les loyers progressent de 14 % par rapport à l'exercice précédent 108 327 K€ contre 95 001 K€.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Les produits annexes correspondent à des travaux facturés.

4.2. Charges immobilières

Les charges immobilières de l'exercice s'élèvent à 48 376 K€. Elles sont composées principalement de charges immobilières et impôts refacturables pour un montant de 39 152 K€.

Les charges immobilières non récupérables pour un montant de 6 523 K€ diminuent par rapport à l'exercice précédent. Les travaux d'entretien et de gros entretiens nets des dotations et reprises de provision s'élèvent à 1 141 M€ pour l'exercice, comparé à 3 097 K€ au 31 décembre 2019.

Le montant de la provision pour gros entretien à la fin de l'exercice est de 14 729 K€, une dotation de 2 700 K€ et une reprise de 2 457 K€ ont été comptabilisées.

Décomposition du résultat immobilier (en euros)	31-12-2019	31-12-2020
Produits locatifs	95 626 080	108 326 705
Charges immobilières - Impôts fonciers - Taxes bureaux	-35 632 454	-44 778 269
Refacturables aux locataires	28 897 561	39 152 448
Travaux et charges d'entretien du patrimoine	-1 723 195	-897 523
Provision nette pour gros entretiens	-1 373 474	-243 000
TOTAL	85 794 518	101 560 361

4.3. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement des reprises sur provision pour créances douteuses pour 942 K€. Et les autres produits pour 537 K€ se composent principalement de dégrèvements d'impôts et d'intérêts moratoires pour 163 K€.

4.4. Charges d'exploitation

Les honoraires 2020 de la société de gestion sont de 12 400 K€ contre 11 094 K€ sur l'année 2019.

Les diverses charges d'exploitation pour 1 561 K€ sont détaillées ci-dessous :

Charges d'exploitation (en euros)	31-12-2019	31-12-2020
Honoraires de commercialisation	549 832	443 273
Honoraires d'expertises	264 614	416 209
Honoraires d'avocats et d'huissiers	375 625	362 019
Honoraires des commissaires aux comptes et dépositaire	80 891	191 093
Frais de relocation	65 242	89 342
Autres charges (AMF, jetons de présence, frais CS ...)	33 716	59 532
TOTAL	1 369 920	1 561 468

La dotation aux amortissements d'exploitation est de 55 K€. La provision nette pour créances douteuses s'élève pour l'exercice à 317 K€, 1 258 K€ de dotation et 942 K€ de reprise. Les autres charges d'exploitation au 31 décembre 2020, d'un montant de 1 817 K€, correspondent principalement à la contribution sur la valeur ajoutée CVAE pour 1 497 K€.

Le résultat d'exploitation est de -15 613 K€ au 31 décembre 2020 (-14 444 K€ au 31 décembre 2019).

4.5. Produits et charges financières

Les produits financiers au 31 décembre 2020 sont de 3 499 K€, ils correspondent aux pré-loyers perçus sur les acquisitions en

VEFA des programmes immobiliers de Villejuif et Montigny.
Les charges financières, en hausse par rapport à l'exercice précédent, représentent 822 K€ et correspondent essentiellement aux frais bancaires, intérêts 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)	31-12-2020
HSBC Reim - Commission de gestion	12 400 381
HSBC Reim - Commission de souscription	6 702 645
HSBC Reim - Commission d'arbitrage	237 163
HSBC Reim - Associés frais de dossier	61 800
TOTAL	19 401 988

6. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts immobiliers fait ressortir, au 31 décembre 2020, une valeur vénale des immeubles locatifs de 2 230 560 K€.

7. Valeurs de la Société

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en euros)	31-12-2020	31-12-2019
Valeurs de la société		
Valeur comptable	1 803 644 940	1 747 047 361
Valeur de réalisation	2 228 070 718	2 167 468 766
Valeur de reconstitution	2 548 258 237	2 477 158 273
Valeurs de la société ramenée à une part		
Valeur comptable	575,31	571,18
Valeur de réalisation	710,69	708,63
Valeur de reconstitution	812,82	809,88

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 88 624 440 € est réparti comme suit :

Affectation du résultat (en euros)	31-12-2020
Bénéfice net comptable de l'exercice 2020	88 624 440
Report à nouveau	4 817 060
Bénéfice distribuable	93 441 500
Bénéfice distribué	-85 599 178
Report à nouveau	7 842 323

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 27,93€ (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France),
- ♦ et plus-values de cessions d'immeubles après impôt à hauteur de 2,07€ (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 2019.

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 2020.

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 2020	6,90	-	6,90	0,60	0,60	-	7,50
2 T 2020	6,90	0,27	6,63	0,87	0,87	-	7,50
3 T 2020	6,96	0,06	6,90	0,63	0,60	-	7,50
4 T 2020	7,54	0,04	7,50	-	-	-	7,50
TOTAL	28,30	0,37	27,93	2,10	2,07	-	30,00

Tableau complétant le Rapport de la Société de Gestion

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

31-12-2020	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				12,55%	0,31%		12,86%
Ile-de-France			0,29%	80,94%	1,58%	1,16%	83,97%
Régions	0,40%		0,06%	2,14%	0,25%	0,32%	3,17%
Etranger							0,00%
TOTAL	0,40%	0,00%	0,35%	95,63%	2,14%	1,48%	100,00%

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%

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)
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
2020	956 200 925	23 304 440	3 135 085	14 326	6 702 645	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⁾
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	-
2020	103 755	3,39%	Un mois	0	61 800,00

(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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	825,00 €
Dividende versé au titre de l'année	33,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €
Rentabilité de la part ⁽¹⁾	4,20%	3,75%	3,75%	3,71%	3,69%
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	0,82	1,50	1,41	1,46	1,54

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

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

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



▲ ZAC La Croix Saint Ouen - Compiègne (60)



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



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



V - Evolution par part des résultats financiers

Année	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Revenus										
• Recettes locatives brutes	50,86	96,65	47,78	96,83	45,82	96,76	44,90	97,40	48,79	97,32
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,12	0,23	0,00	0,00	0,96	2,02	1,19	2,57	1,17	2,33
• Produits divers	1,64	3,11	1,57	3,17	0,58	1,22	0,01	0,03	0,18	0,35
TOTAL	52,62	100,00	49,35	100,00	47,36	100,00	46,10	100,00	50,14	100,00
Charges										
• Commission de gestion et autres frais de gestion	4,94	9,39	4,58	9,27	4,55	9,60	4,49	9,74	4,62	9,22
• Charges locatives Non récupérées et divers	4,24	8,06	3,83	7,77	3,48	7,34	3,57	7,74	3,04	6,06
• Charges locatives récupérables	12,67	24,08	12,62	25,58	12,02	25,38	10,45	22,66	12,96	25,84
Sous-total charges externes	21,85	41,53	21,03	42,62	20,04	42,32	18,51	40,14	20,62	41,13
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	1,33	2,53	1,21	2,45	0,59	1,25	0,51	1,11	0,10	0,20
- autres	0,42	0,81	0,43	0,88	0,20	0,42	0,26	0,57	0,12	0,25
Sous-total charges internes	1,76	3,34	1,65	3,34	0,79	1,67	0,78	1,69	0,22	0,44
TOTAL	23,61	44,87	22,68	45,96	20,83	43,99	19,28	41,8	20,84	41,57
RESULTAT COURANT	29,01	55,13	26,67	54,04	26,52	56,01	26,82	58,17	29,29	58,43
• Revenus distribués avant prélèvements obligatoires	33,00		30,00		30,00		30,28		30,40	
• Revenus distribués après prélèvements obligatoires	32,96 ^{1*}		30,00 ^{2*}		30,00 ^{3*}		30,00 ^{4*}		30,00 ^{5*}	

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

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

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

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

5* dont 2,07 € de plus-value nette après impôt.

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31-12-2019	Durant l'année 2020	Total au 31-12-2020
Fonds collectés bruts	2 018 546 346	146 499 387	2 165 045 733
- commissions de souscription	-100 485 386	-6 782 980	-107 268 367
- Retraits	-339 370 339	-80 462 003	-419 832 341
Fonds collectés nets	1 578 690 621	59 254 404	1 637 945 025
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	242 512 406	20 341 259	262 853 665
- achats d'immeubles hors frais	-1 506 452 603	-77 073 400 *	-1 583 526 003
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	-77 609 228	-5 377 644	-82 986 872
- travaux d'investissements	-144 740 951	-15 877 920	-160 618 871
- distribution plus value	-62 206 817	-6 578 711	-68 785 527
Sommes restant à investir	30 193 428	-25 312 012	4 881 417

(*) Dont VEFA (Native)

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont

également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 leurs valeurs actuelles. 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..

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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 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 - GILLES DUNAND-ROUX
SNR AUDIT - CHARLY DREUX

- ♦ 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 ;

▲ 23, avenue Carnot - Massy (91)



Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre SCPI, 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.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

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.

Les commissaires aux comptes,

MAZARS - GILLES DUNAND-ROUX
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 deux fois.

Les convocations sont faites, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil leur est adressé quelques jours avant la séance. Il est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal adressé pour remarques 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.

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 2020, comme preneurs de risque.

	Rémunération fixe versée en 2020	Rémunération variable versée en mars 2020 (au titre de la performance 2019) + rémunérations variables différées acquises en 2020	dont rémunération variable Non-différée	dont rémunération variable différée (*)	Total €
Ensemble des collaborateurs REIM y compris détachés in	2 161 602	459 561	427 611	31 950	2 621 163
Dont personnel ayant une incidence sur le profil de risque des AIF (8 collaborateurs) **	638 103	260 188	228 239	31 950	898 291
Dont cadres supérieurs (8 collaborateurs) **	638 103	260 188	228 239	31 950	898 291

* Prend en compte les actions différées définitivement acquises en 2020 ainsi que le cash différé indexé payé en 2020

** 4 collaborateurs détachés au prorata du temps passé - rémunération prise au prorata de leur affectation chez REIM
Ces informations n'ont pas été auditées par les commissaires aux comptes de la SCPI.

Rapport du Conseil de Surveillance 2020

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.

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire liée à la COVID-19 et aux mesures exceptionnelles demandées par le Gouvernement, et notamment des mesures de limitation et d'interdiction de rassemblements collectifs. Ces mesures ont eu des conséquences sur l'économie française.

Le marché immobilier de bureau en France s'est contracté en 2020.

Le volume d'investissement s'est comprimé à 27,3 milliards d'euros en 2020 contre 41,5 milliards en 2019 et 32,4 milliards en 2018.

La demande placée de bureaux en Ile-de-France diminué également. Le volume de transactions a reculé de 45% avec 1,3 millions de m².

Dans ce contexte si particulier, la stratégie mise en œuvre par notre SCPI Elysées Pierre, a montré sa résilience en 2020 :

- ♦ le montant des loyers (hors préloyers) a progressé de 14% entre 2019 et 2020 passant de 95 millions d'euros à 108,3 millions d'euros ;
- ♦ le résultat net de la SCPI progresse à 88 624 440 € contre 74 451 998 € en 2019 ;
- ♦ le résultat net par part a progressé de 9,21% entre 2019 et 2020 passant de 26,82 € à 29,29 € ;
- ♦ le report à nouveau cumulé par part progresse à 1,54 € contre 1,46 € en 2019 ;
- ♦ le taux d'occupation financier (ASPIM) progresse légèrement à 84,90%. Ce taux tient compte des immeubles neutralisés pour travaux ;
- ♦ la valeur du patrimoine a continué à s'apprécier passant à 710,69 € par part ;
- ♦ le taux de recouvrement des loyers reste bon à 98,67%.

Par ailleurs le dividende a été maintenu à 30 €.

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 2020, ainsi que le comparatif sur les deux derniers exercices.

	31/12/2014	31/12/2019	31/12/2020	Ecart 2020 Vs 2014 en %
Nombre d'immeubles	125	127	126	0,80%
Surfaces totales (en m ²)	454 538	544 504	574 017	26,29%
Capitalisation hors frais (en M€)	1 360	2 372	2 431	78,75%
Loyers (en M€)*	81,4	98,6	108,3	33,05%
Commission de gestion (en M€)	9,1	11,1	12,4	36,26%
Nombre de parts	2 225 971	3 058 677	3 135 085	40,84%
Prix de la part (Net vendeur)	611,00 €	775,50 €	775,50 €	26,92%
Prix de la part (Net acquéreur)	650,00 €	825,00 €	825,00 €	26,92%
Taux de recouvrement des loyers	98,26 %	99,32 %	98,67%	0,42%
Taux d'occupation financier (ASPIM)	89,58 %	84,26 %	84,90%	-5,22%
Taux d'occupation de gestion locative	90,50 %	92,16 %	91,28%	0,86%
Actif Net Réévalué (ANR)	603,23 €	708,63 €	710,69 €	17,81%
Résultat net par part	30,75 €	26,82 €	29,29 €	-4,75%
Coupon par part	33,00 €	30,00 €	30,00 €	-9,09%

*hors préloyers

Un immeuble a été acquis en 2020 à usage principal de bureaux en région parisienne.

En outre, la Société de Gestion a poursuivi la restructuration d'immeubles du patrimoine, notamment l'aKora situé à La Défense, ce qui permettra également la création de valeur pour notre SCPI.

Enfin les cessions de l'année 2020 de la SCPI ont permis de dégager une plus-value nette comptable de 8,8 M€.

Ainsi le patrimoine de la SCPI Elysées Pierre est composé de 126 immeubles représentant 574 017 m² et la valeur d'expertise est estimé à 2 231 millions d'euros, hors droit et hors frais.

La collecte brute 2020 frais inclus a été de 146,5 millions d'euros. Compte-tenu des remboursements, la collecte nette, hors frais, a été de 59 millions d'euros.

Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de retrait.

Les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 579 parts.

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

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 deux reprises en 2020 et il a poursuivi ces contrôles, notamment en s'appuyant sur les travaux de la Commission sur le Benchmark et la Commission sur les comptes.

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.

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.

Mon mandat arrivant à échéance, je tiens à vous remercier vivement de la confiance que vous m'avez accordé durant toutes ces années, ainsi que l'ensemble des Membres du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion pour la qualité des échanges que nous avons eu et pour le professionnalisme dont ils ont fait preuve.

Le Président

▲ 126-138 avenue de Stalingrad - VILLEJUIF (94)



Assemblée Ordinaire du 18 juin 2021

A caractère ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
2. Quitus à la Société de gestion,
3. Quitus au Conseil de Surveillance,
4. Approbation de la répartition des bénéfices,
5. Approbation et reconduction des conventions entrant dans le cadre de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
6. Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
7. Approbation de la valeur comptable de la Société,
8. Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
9. Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
10. Conseil de Surveillance : fin du mandat de cinq Membres ; nomination de cinq Membres,
11. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
12. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
13. Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2021

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 2020, 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 2020, s'élevant à 88 624 440,32 € comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2020	88 624 440,32 €
Report à nouveau	4 817 059,87 €

Bénéfice distribuable	93 441 500,19 €
------------------------------	------------------------

Bénéfice distribué (en 4 acomptes trimestriels : avril, juillet et octobre 2020, janvier 2021)	- 85 599 177,58 €
--	-------------------

Report à nouveau au 31 décembre 2020 (Après distribution du dernier acompte en janvier 2021)	7 842 322,61 €
---	-----------------------

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'établit à 30,00 € (après impôt sur produits financiers).

Elle est constituée du résultat foncier et financier de l'exercice pour 27,93 € et de plus-values de cessions d'immeubles pour 2,07 €.

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 quatre 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 sur actifs immobiliers : assise sur le montant du prix de vente à chaque cession d'un actif immobilier et calculée comme indiquée ci-dessous :
 - 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 % 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 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

SIXIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 24 000 € le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, pour l'exercice 2020.

SEPTIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2020 à 1 803 644 940,39 €, soit 575,31 € par part.

HUITIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2020 à 2 228 070 718,16 €, soit 710,69 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 décembre 2020 à 2 548 258 237,40 €, soit 812,82 € par part.

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

- ◆ Monsieur Arnaud BARLET,
- ◆ Monsieur Jean-Bernard JULLIEN,
- ◆ Monsieur Christophe PERONI,
- ◆ Monsieur Gérard POPPE,
- ◆ SOCIETE D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE – SACRA, représentée par M. Stève BAUMANN,

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 Arnaud BARLET,
- ◆ Monsieur Jean-Bernard JULLIEN,
- ◆ Monsieur Christophe PERONI,
- ◆ SOCIETE D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE – SACRA, représentée par M. Stève BAUMANN,

Nouveaux candidats :

- ◆ Monsieur Thierry CAPET
- ◆ Monsieur Jean-Marc Etienne
- ◆ Monsieur Emmanuel ESVAN
- ◆ Monsieur Daniel GEORGES
- ◆ SAS ORANO RECYCLAGE – filiale du Groupe ORANO SA, représentée par M^{me} Alexandra AUBONNET
- ◆ Monsieur Christophe de TEISSIERES de BLANZAC

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 2024 statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

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

Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

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

TREIZIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire 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.

▲ 20, rue Dieumegard - Saint Ouen (93)



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



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, délégataires 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 Réglementation 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

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 Nanterre. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros. Filiale à 100% de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France). Siège social et adresse postale : Immeuble Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie
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.
La note d'information d'Elysées Pierre, qui a obtenu le visa de l'AMF n° 09-11 en date du 3 juillet 2009, ainsi que ses statuts sont disponibles auprès de la Société de Gestion HSBC REIM (France) et sur le site Internet www.reim.hsbc.fr.

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
Immeuble Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie - SIREN 722 028 206 RCS Nanterre

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