

Elysées Pierre

Rapport Annuel 2022



Elysées Pierre

Edito

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

L'obtention du Label ISR le 14 octobre 2022 constitue l'un des faits majeurs de l'année. Obtenu pour une durée de 3 ans, ce label est le reflet de nos convictions. Il repose sur l'évaluation et le suivi de plusieurs critères avec pour objectifs principaux de réduire la consommation d'énergie, et l'empreinte carbone de nos immeubles, d'améliorer le confort, la santé, la sécurité, l'accessibilité et la qualité des services offerts à nos locataires en visant une approche commune des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. L'efficacité environnementale et le bien-être de nos utilisateurs constituent sans aucun doute un élément clé d'attractivité locative de nos immeubles avec des perspectives à terme d'augmentation des loyers et une meilleure rentabilité pour nos associés.

Dans le cadre de cet important travail de fond réalisé sur le patrimoine, nous avons procédé à la cession de 6 actifs au cours de l'année 2022 représentant un montant global de 76,4 millions d'euros. Ces cessions ont généré 23,7 millions d'euros de plus-value brute et résultent de la gestion dynamique de notre portefeuille visant à arbitrer certains actifs que nous jugeons obsolètes, trop onéreux à restructurer ou tout simplement sortis de notre cible qualitative. Ces plus-values ont permis d'augmenter sensiblement notre niveau de réserves à 84 millions d'euros au 31 décembre 2022 soit 25 euros par part et 10 mois de distribution. Ces réserves attestent de la solidité et de la pérennité de notre coupon, et nous permettent d'aborder la nouvelle année avec sérénité. Nous verserons ainsi dès 2023 un coupon annuel de 33 euros par part, en hausse de 3 euros par rapport au précédent.

En parallèle, nous avons acquis 2 immeubles de bureaux : Le « Kyriel » en septembre pour environ 22 millions d'euros, situé à Maisons-Alfort, à proximité immédiate de la station de métro « Maisons-Alfort les Juilliottes ». Il est loué à 4 utilisateurs diversifiés en termes de secteurs d'activités avec des baux d'une durée moyenne de 5 ans et un rendement de 5,11%.

Puis en octobre, l'immeuble « Axe 13 » pour près de 127 millions d'euros, situé dans l'ensemble « Grand Axe » à Nanterre. Cet immeuble présente un accès direct au RER au sein même du bâtiment, et est loué à une grande compagnie d'assurance avec un bail de 8 ans et un rendement de 4,31%.

Bien entendu, ces 2 immeubles disposent de labels répondant aux critères ESG et présentent des qualités environnementales et énergétiques de haut niveau conformes à nos exigences globales dans ces domaines. Enfin nous rappelons que nos acquisitions sont financées par la collecte, sans recours à des financements bancaires, atout indéniable en période de remontée des taux et par voie de conséquence des conditions d'emprunt.

Faisant suite aux expertises menées en fin d'année par nos 2 cabinets indépendants (JLL Expertises et BNP Paribas Real Estate Expertises) le patrimoine immobilier de la SCPI a continué de s'apprécier en 2022 en dépit de la hausse des taux. Ainsi à périmètre constant, le patrimoine d'Elysées Pierre a progressé de +1,6%. En effet nous constatons que les valeurs de l'immobilier de bureau francilien restent soutenues, confirmant ainsi notre stratégie d'investissement qui vise principalement le bureau de qualité bien situé en Ile de France, région à forte attractivité économique.

De ce point de vue le taux d'occupation financier moyen de l'année 2022 se situe à 89,90%, en légère amélioration toutefois sur le 2^{ème} semestre à 90,05%. Ce taux d'occupation est cohérent pour une SCPI bénéficiant d'un historique de plus de 36 ans, avec un parc immobilier de 116 immeubles et 357 baux. Le taux de recouvrement des loyers au 31 décembre 2022 se situe à 98,57% avec comme pour les années passées un objectif supérieur à 99% car nous continuons d'encaisser des loyers après leur échéance.

La qualité de nos locataires - composés à 80% de grands groupes et d'entreprises de taille intermédiaire – nous permet de répercuter sans difficulté les progressions des indices sur nos loyers, la quasi-totalité de nos baux étant en effet indexée sur l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) qui a progressé de plus de 5% sur une année.

En synthèse les principaux atouts d'Elysées Pierre, sont un patrimoine de qualité qui se valorise dans le temps, et des locataires ayant fait l'objet d'une sélection rigoureuse. Ainsi, le taux de rendement interne à 10 ans, qui mesure la performance globale de la SCPI (coupon + revalorisation), s'établit à +6,42% particulièrement appréciable dans le contexte actuel d'inflation.

C'est en ce sens qu'Elysées Pierre est une SCPI patrimoniale, qui a pour objectif d'assurer à nos associés sur le long terme des revenus réguliers et pérennes, et de leur faire bénéficier de l'appréciation de la valeur des immeubles.

Enfin, nous vous informons que l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022 se tiendra mercredi 21 juin 2023 à 9 heures 30. Une convocation vous sera adressée dans les délais impartis.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.

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
Loi Energie Climat et Caractéristiques environnementales et sociétales.....	22
Comptes de l'exercice	41
Annexe.....	46
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	56
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	58
Organisation et contrôle	59
Rapport du Conseil de Surveillance	62
Résolutions	65
Convention de gestion SCPI Elysées Pierre	67

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de HSBC Global Asset Management (France), 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 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	Isabelle BOURCIER Directeur Général – HSBC Global Asset Management (France)
Vice-Président	Matthieu GAUDIN Directeur Financier - HSBC Assurance Vie (France)
Membres	Julien DELORME Directeur Proposition Client – WPB HSBC Continental Europe Benoît PAPILLARD Chief Operating Officer – HSBC Global Asset Management (France) Philippe RENAULT Directeur Ventes et développement Patrimonial – WPB HSBC Continental Europe Laurence ROGIER Chief Executive Officer – HSBC Assurances Vie (France) Grégory TAILLARD Chief Risk Officer, Continental Europe & France – HSBC Global Asset Management (France)

(*) au 31 décembre 2022.



▼ 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

Jean-Bernard JULLIEN

Conseiller Patrimonial indépendant

Vice-Présidents

**SOCIETE ANONYME
DE CONSOLIDATION DES RETRAITES
DE L'ASSURANCE - SACRA**

Représentée par M. Stève BAUMANN

SCI DIONYSOS

Représentée par M. André PERON

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

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

**SAS ORANO RECYCLAGE – filiale
du Groupe ORANO SA**

Représentée par Mme Alexandra AUBONNET

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 Ordinaire du 21 juin 2023

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 2022 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 2022 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Le marché immobilier

Investissement France

Avec un volume de transactions de 25,5 milliards d'euros en France, les investissements en immobilier d'entreprise sont dans la lignée de ceux effectués en 2021. Cependant 2022 se caractérise par une année scindée en deux. Au cours du premier semestre, les volumes investis étaient en croissance de 29% par rapport à 2021. Avec 8,2 milliards d'euros investis, le 3^{ème} trimestre a poursuivi cette bonne dynamique.

Le 4^{ème} trimestre est caractérisé par une baisse significative des volumes investis, à 5,4 milliards d'euros à rapprocher des 10,6 milliards d'euros investis au 4^{ème} trimestre 2021, marquant l'attentisme des investisseurs.

Le segment des bureaux a représenté près de 54% des volumes investis, alors qu'avec près de 20% des volumes globaux, le commerce et la logistique font jeu égal. L'Île de France conserve la première place avec près de 60% des volumes investis.

Source : BNP Paribas Real Estate (1^{er} trimestre 2023)

Marché Locatif sur les bureaux Ile-de-France

Avec 2 108 300 m² (ii) placés, le marché locatif en Île-de-France termine l'année en hausse de 10% par rapport à l'année précédente et proche de sa moyenne décennale (-5%).

La tendance, post crise covid, d'un marché dominé par les petites et moyennes surfaces continue d'opérer et

ce créneau des moins de 5 000 m² est en ligne avec sa moyenne décennale. Les demandes exprimées concernent majoritairement Paris intramuros, qui représente 47% des transactions et 60% de l'expression de la demande(i).

Cette année a aussi été marquée par un rebond des grandes transactions de plus de 5 000 m², +33% par rapport à 2021(ii), et surtout par le retour des très grandes transactions (+ 40.000m²)

Le marché est très contrasté selon les secteurs ; Paris, La Défense et Neuilly connaissent une augmentation des transactions, alors que les secteurs plus périphériques, et plus mal desservis par les transports publics sont toujours en retrait.

Malgré la bonne dynamique transactionnelle, le taux de vacance est en hausse et s'établit à 7,9% en Île-de-France(i). Cela s'explique notamment par la livraison de chantiers importants (Tour Hekla à La Défense, 76 000 m², Immeuble Joya à Fontenay-sous-Bois, 49 000 m², etc...). Mais dans ce contexte les valeurs « prime » sont toujours bien orientées, notamment dans Paris ou à la Défense.

(i) Source : BNP Paribas Real Estate (1^{er} trimestre 2023)

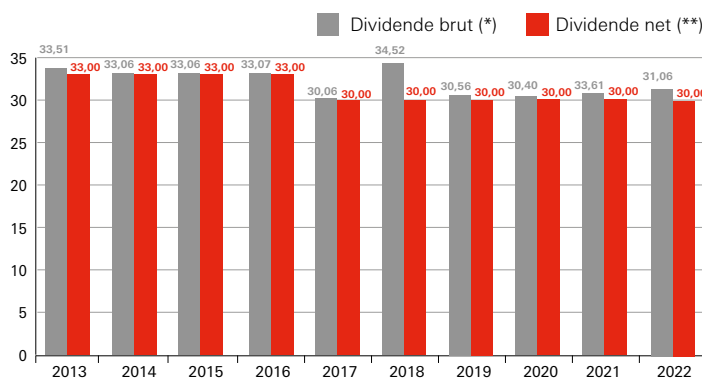
(ii) Source: CBRE (1^{er} trimestre 2023)

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués

Le montant des revenus distribués en 2022 est resté constant à 30 euros par part pour une personne physique résidente française.

Dividendes Elysées Pierre sur 10 ans glissant (en euros)



(*) Le dividende brut est perçu par une société assujettie à l'IS.

(**) Le dividende net perçu par une personne physique.

Capital social

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2022 à 1 023 132 565 €, divisé en 3 354 533 parts réparties entre 15 801 associés. Ce montant a été publié au BALO du 27 janvier 2023.

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

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 23 juillet 2019 à 825 €. Il se décompose en :

- ♦ Valeur nominale : 305 €,
- ♦ Prime d'émission : 520 €,

Le prix de souscription de 825 € s'entend net de tous autres frais.

Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 6 % hors taxes (7,2 % TTC) soit 49,50 € HT (54,90 € TTC) est versée par la SCPI à la Société de gestion.

La collecte brute de l'année 2022 a été de 175 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 Elysées 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 1 000 parts plus 20 % du nombre de parts possédées par l'associé et représentant un maximum de 0,5 % du capital social effectif de la société au 1^{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 2022, 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 2022 a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 77 299 parts, pour un montant de 59,9 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 2022, 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.

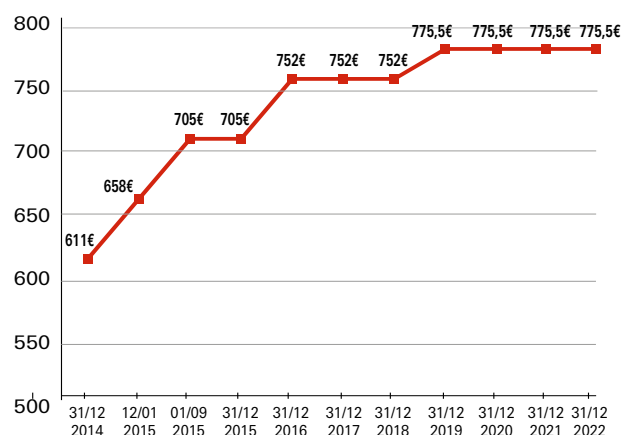
En 2022, 768 parts ont été échangées de gré à gré. Ces transactions ont représenté un montant de 587 875,48 euros.

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

Evolution du prix de la part

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.



▼ 1/3 boulevard de l'Europe - Poissy (78)



Elysées Pierre en synthèse

Chiffres Clés

	2022	2021
Capitalisation (hors frais) au 31/12	2 601 440 342 €	2 496 388 010 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	2 767 489 725 €	2 655 731 925 €
Nombre d'associés	15 801	14 620
Prix de souscription frais inclus au 31/12	825 €	825 €
Nombre de parts émises au 31/12	3 354 533	3 219 069
Nombre d'immeubles	116	119
Surface du patrimoine	562 604 m ²	546 630 m ²
Taux d'encaissement	98,57%	99,50%
Taux d'occupation financier (ASPIM)	89,90%	90,05%
Valeur de réalisation au 31/12	2 425 712 364 €	2 319 504 921 €
ANR par part (Actif Net Réévalué)	723,11 €	720,55 €
Dividende net par part ⁽¹⁾	30,00 €	30,00 €
Dividende brut par part ⁽²⁾	31,07 €	33,61 €
Résultat net par part	26,11 €	26,77 €
DVM (taux de distribution sur la valeur de marché) ⁽³⁾	3,77%	4,07 %
VPM (variation du prix moyen de la part)	-0,04%	+1,33%
TRI 10 ans (taux de rendement interne) ⁽⁴⁾	6,42%	6,41%
TRI 15 ans (taux de rendement interne) ⁽⁴⁾	7,75%	7,73%
TRI 20 ans (taux de rendement interne) ⁽⁴⁾	11,29%	10,77%

(1) Le dividende net est perçu par un associé assujéti à l'IRPP.

(2) Le dividende brut est perçu par une personne morale assujétiée à l'impôt sur les sociétés.

(3) Le taux de distribution est le rapport entre i) la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de l'année 2022 (composée de 83,10% de revenus récurrents, 10,5% de plus-values nettes, 3,4% de fiscalité payée pour le compte de l'associé et de 2,4% de report à nouveau) et ii) le prix de souscription au 1^{er} janvier 2022.

(4) Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

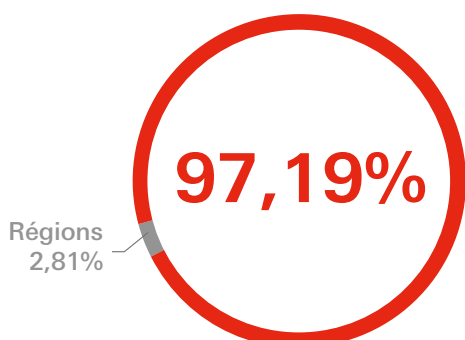


2/4/6/8, Rue Paul Cézanne - Neuilly-Plaisance (93)

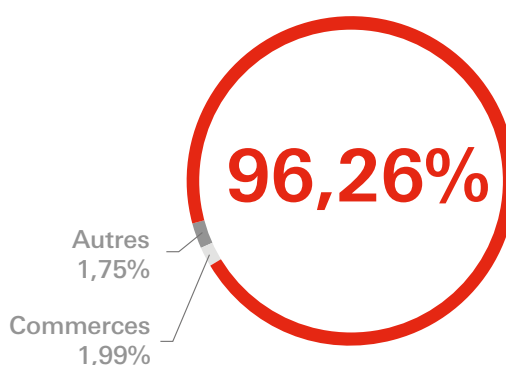
Composition du patrimoine, en valeurs d'expertises

▲ 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 2022

Nombre
d'immeubles

116

Valeur du
patrimoine

2,4 Mds €

Patrimoine localisé en
Ile-de-France

97,19%

ANR par part en
progression de + 0,4 %

723 €

Répartition du patrimoine

	Actifs Immobiliers	Paris / Ile- de-France	Régions
2022	116	97.19%	2.81%
2021	119	96.98%	3.02%
2020	126	96.83%	3.17%
2019	127	96.71%	3.29%
2018	124	96.19%	3.81%

Expertise des immeubles

Les expertises 2022 ont été effectuées par JLL Expertises, désigné par l'Assemblée Générale du 14 juin 2019 et BNP Paribas Real Estate Valuation France, désignés par l'Assemblée Générale du 15 septembre 2020.

Conformément à la réglementation, les experts réalisent pour chaque immeuble une expertise suivie de 4 actualisations. Il s'agit pour cette campagne d'une actualisation.

Les experts sont membres de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), et ont réalisé l'évaluation des biens immobiliers en conformité avec les textes et référentiels encadrant l'expertise, parmi lesquels :

- ◆ Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- ◆ La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière publiée en mars 2017 ;
- ◆ Les «European valuation standards», normes européennes d'évaluation publiés par TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations)
- ◆ Le «Appraisal and valuation manual» de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- ◆ «L'International Valuation Standard» (IVS).

L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, s'élève à 2 392 millions d'euros au 31/12/2022.

A périmètre égal par rapport à 2021, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de 1,6%.

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

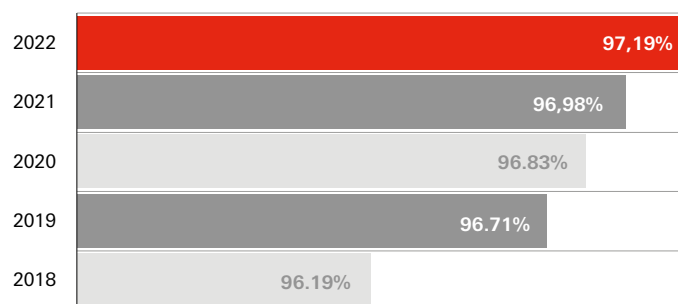
- ◆ PARIS (75) - Les Ardennes
- ◆ COURBEVOIE (92) – Akora
- ◆ PARIS (75) – Avenue Bosquet
- ◆ PARIS (75) – Avenue Brochant

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

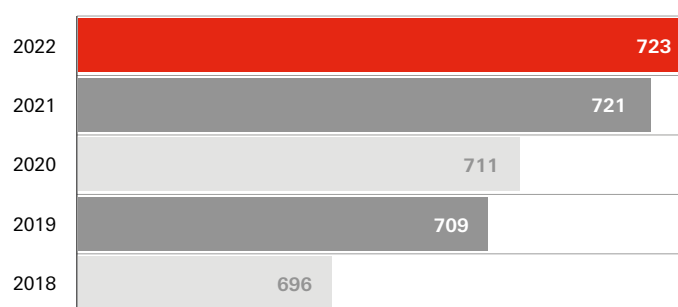
- ◆ COURBEVOIE – Lafayette
- ◆ MONTIGNY (78) – Rue des Hérons
- ◆ VELIZY VILLACOUBLAY (78) – Rue Morane Saulnier

Ces valeurs d'expertises permettent de déterminer la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Ainsi au 31/12/2022, elle s'établit à 723 € par part.

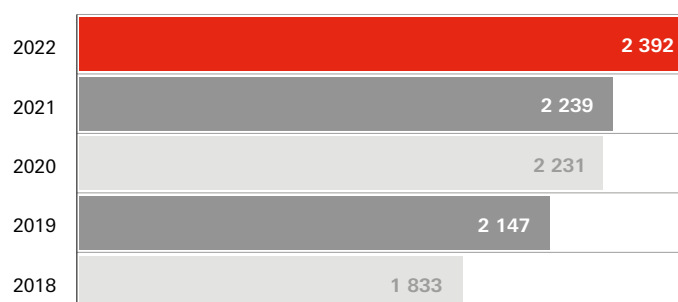
Patrimoine localisé à Paris & IDF en %



Valeur de réalisation par part (ANR), en €



Valeur vénale du patrimoine en M€

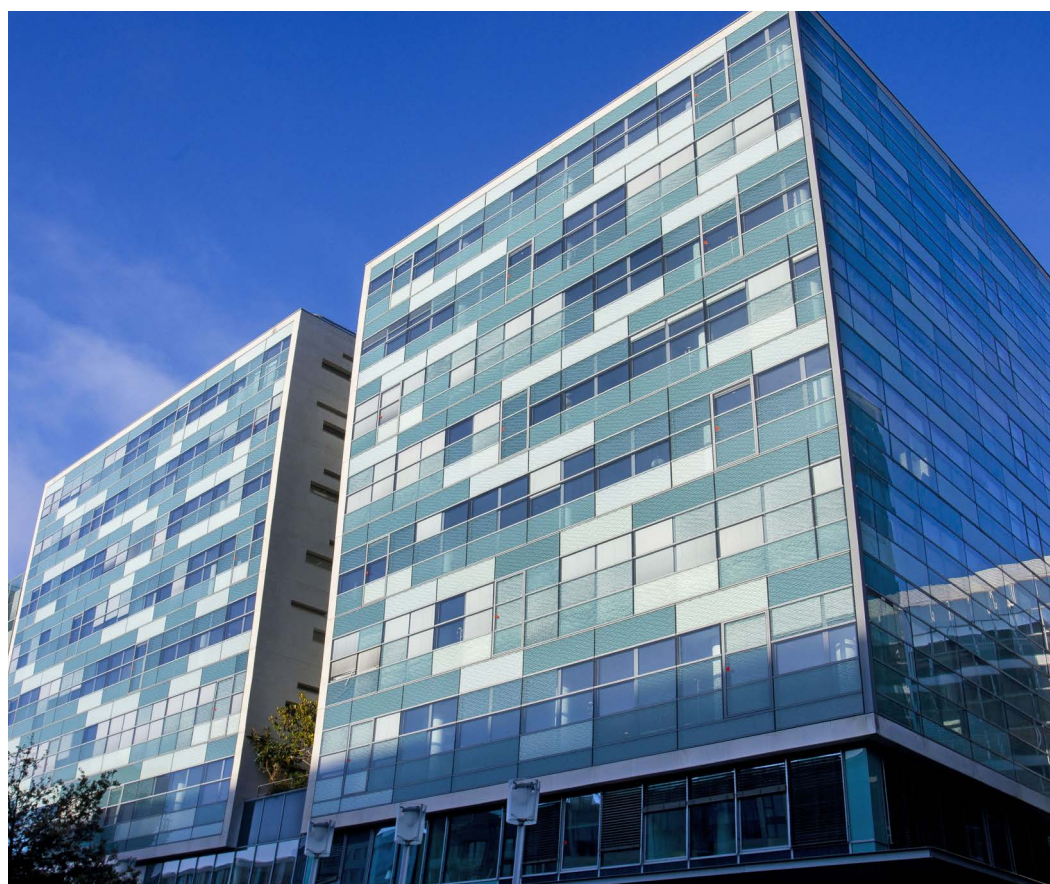
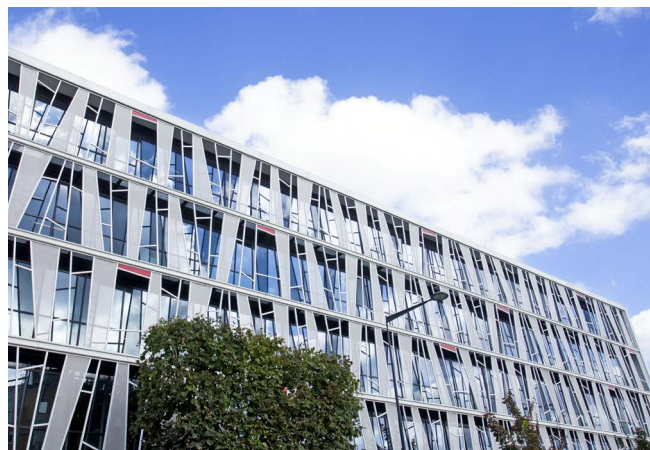


Acquisitions

MAISONS ALFORT

Kyriel

Acquisition réalisée le 09 septembre 2022 d'une surface d'environ 4 387 m², situé à Maisons Alfort (94), 253 avenue du Général Leclerc.



NANTERRE

Axe 13

Acquisition réalisée le 27 octobre 2022 d'une surface d'environ 16 724 m², situé à Nanterre (92), 313 Terrasses de l'Arche.

MONTIGNY LE BRETONNEUX

NATIVE

Acquis en VEFA en 2019, a été livré le 14 mars 2022, d'une surface de 18 500 m², situé à Montigny le Bretonneux (78), 2 avenue de la Gare.



Cessions

Les cessions réalisées en 2022 ont permis de dégager une plus-value comptable de 22,5 millions d'euros.

	Date	Surface m ²
SAINT-OUEN (93) 10, Boulevard Biron 20, Rue Dieumegard	18/03/2022	19 803
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) Le Campus 6, Rue J P Timbaud - Vente partielle	11/05/2022	190
ARCUEIL (94) 47, Avenue Laplace	17/06/2022	245
COMPIEGNE (60) ZAC La Croix Saint Ouen	25/07/2022	1 088
MEYLAN (38) 14, Chemin du Vieux Chêne	15/09/2022	1 601
PARIS (6^e) 1, Rue Cassette	14/12/2022	260

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 syndicat 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.

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



Travaux

Les principaux travaux d'investissements ont concerné :

Locaux	Nature travaux	Montants HT (en milliers d'euros)
COURBEVOIE (92) (Akora/Le Balzac) 10, Place des Vosges	Restructuration lourde	6 677
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 1, Rue des Hérons	Restructuration	1 676
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marqués	Rénovation du R+2	1 074
ELANCOURT (78) ZAC, Clef de Saint Pierre	Remise en état	723
IVRY (94) , Ivry Est Rive gauche 4/12, Rue Truillot	Travaux de renfort de la structure du parking	642
PARIS (19^e) 21/23, Rue des Ardennes	Rénovation du hall	218

Situation Locative

Chiffres clés au 31/12/2022

Revenus locatifs

104 M€*

Surface du patrimoine

562 604 m²

Taux d'encaissement

98,57%

Nombre de baux

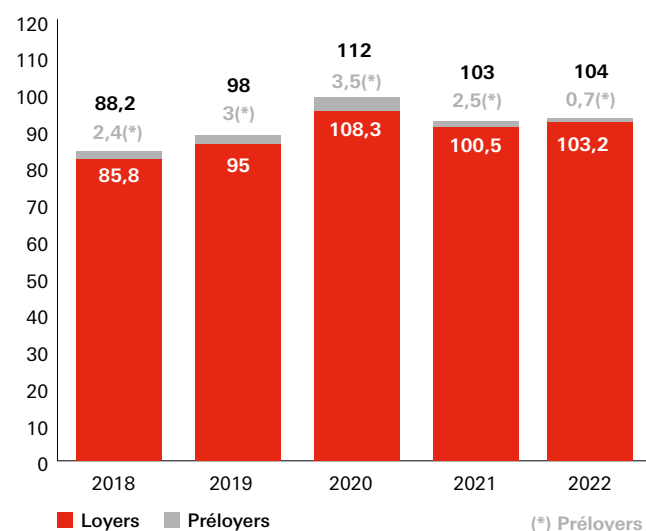
357

* dont préloyers sur les VEFA

Evolution des loyers

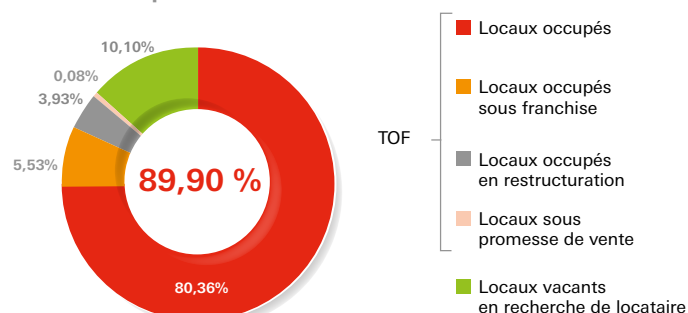
Les loyers hors charges et hors taxes s'élèvent à 103,2 millions d'euros en 2022. De plus, 0,7 million d'euros de préloyers ont été perçus au titre de la rémunérations des fonds sur les VEFA. Ainsi le total des revenus s'élève à 104 millions d'euros en 2022.

Evolution des loyers en M€



Taux d'occupation financier

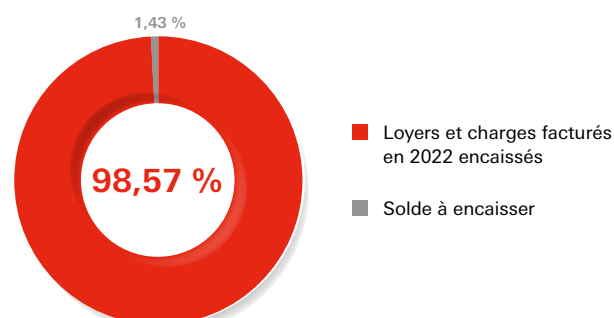
Taux d'occupation financier



Taux d'encaissement

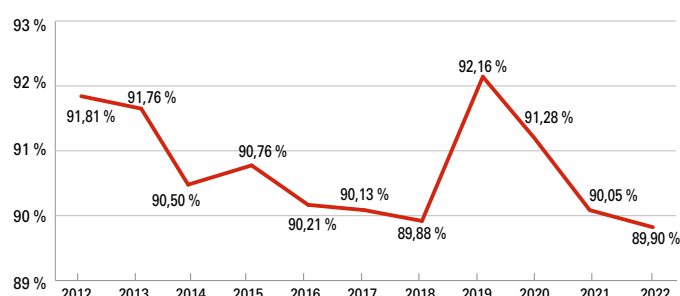
Les loyers et charges facturés au titre de l'année 2022 ont été encaissés à hauteur de 98,57%.

Taux d'encaissement des loyers et des charges



Evolution du taux d'occupation de gestion locative

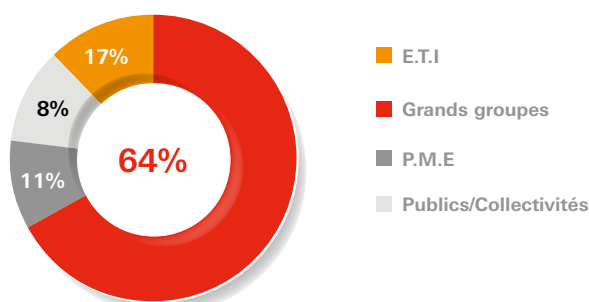
Evolution du taux d'occupation annuel moyen retraité en loyers



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 2022 s'élèvent à 1,68 M€

Tableau de variations des créances douteuses en K€

Montant au 31/12/2021	1 226
Dotation	952
Reprise	503
Montant au 31/12/2022	1 676

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



Mouvements locatifs

Les libérations, hors immeubles cédés ou sous promesse de vente au 31/12/2022, représentent 43 950 m². Les relocations de l'année représentent quant à elles 22 607 m².

Les principaux mouvements des locataires de l'année 2022 sont les suivants :

Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
MASSY (91) 23, Avenue Carnot	5 029
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	1 789
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	1 605
PARIS (19^e) 21/23, Rue des Ardennes	1 036
PARIS (12^e) 185, Rue de Bercy - 2 ^e 7 ^e 8 ^e 10 ^e et 11 ^e niveaux	983
IVRY (94) , Ivry Est Rive Gauche 4/12, Rue Truillot	974
NANTERRE (92) 119/223, Avenue Georges Clemenceau	885
ARGENTEUIL (95) Bâtiment Euripide - 145, Rue Michel Carré	880
GUYANCOURT (78) Rue Hélène Boucher	864
COURBEVOIE (92) V Avenue - 47 Rue Louis Blanc	782
LILLE - LT6 (59) 45, Rue Jean Jaurès	586
ROUEN (76) Le Challenger - 3 Rue du Four	561
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) NATIVE - 2, Avenue de la Gare	552
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	548
RUEIL MALMAISON (92) Immeuble Ampère - 8 Rue Eugène et Armand Peugeot	534
AUTRES	4 999
Total	22 607

Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 1, Rue des Hérons	27 472
MASSY (91) 23, Avenue Carnot	3 998
VELIZY VILLACOUBLAY (78) Bâtiment Avenir - 18, Rue Grange Dame Rose	1 767
PARIS (12^e) 185, Rue de Bercy - 2 ^e 7 ^e 8 ^e 10 ^e et 11 ^e niveaux	1 079
PARIS (19^e) 21/23, Rue des Ardennes	1 036
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	1 036
PARIS (17^e) Le Brochant - 141, Avenue de Clichy	874
LEVALLOIS (92) 164, Avenue Victor Hugo	854
PARIS (14^e) 2/17, Rue Ferrus	812
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	748
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	623
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, Avenue de l'Europe	560
AUTRES	3 091
Total	43 950

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2022

Article D. 441 I.-1° : Factures <u>reçues</u> 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						72
Montant total des factures concernées		486 777	3 845	24 273	214 237	729 132
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,84 %	0,01 %	0,04 %	0,37 %	1,26 %
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 <u>émises</u> 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						171
Montant total des factures concernées		2 223 065	542 299	427 187	1 306 377	4 498 928
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		1,60 %	0,39 %	0,31 %	0,94 %	3,24 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou Non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						0
Montant total des factures exclues						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais contractuels : selon bail					

Transparisation des données financières

L'ASPIM recommande, à compter de la publication des comptes annuels 2022, de présenter en transparence, c'est-à-dire comme si la société détenait en direct les actifs immobiliers, certains indicateurs clés des SCPI.

Tous les investissements d'Elysées Pierre étant réalisés en direct, sans entité juridique interposée entre la SCPI et l'actif immobilier, il n'y a pas lieu de faire une présentation transpatrisée des données financières.

Etat du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
PARIS (4 ^e) 41, Boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/1990
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
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse 33, avenue du Maine 2 ^{ème} étage	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

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
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
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 / Rue du Prieuré	Commerces	1 181	05/12/2000
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) Le Campus 6, Rue J P Timbaud	Bureaux	715	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

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) Native 2, avenue de la Gare	Bureaux	18 500	VEFA Date d'acquisition: 19/04/2019 Date de livraison : 14/03/2022
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
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

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
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
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	16 620	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 Général 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
NANTERRE (92) AXE 13 313, Terrasse de l'Arche	Bureaux	16 274	27/10/2022

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
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
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
NOISY LE GRAND (93) 12, Boulevard du Mont d'Est 7/10, Porte Neuilly	Bureaux	242	27/09/2006
VILLEPINTE (93) 1/3, Avenue Georges Clemenceau	Commerces Activités Bureaux	5 667	11/06/1993
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
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
MAISONS ALFORT (94) KYRIEL 253 avenue du Général Leclerc	Bureaux	4 387	09/09/2022
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

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
ARGENTEUIL (95) Bâtiment Euripide 145, Rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/2006
PARIS NORD II (95) Les Erables 20/23, Allée des Erables	Bureaux	2 065	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
AIX EN PROVENCE (13) Hôtel du Roy René 24, Boulevard du Roi René	Hôtel	1 700	25/10/1988
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
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
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
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

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
LILLE - LT6 (59) 45, Rue Jean Jaurès	Bureaux	1 037	17/01/1989
SCHILTIGHEIM (67) 1/3, Rue Jean Monnet	Bureaux	1 685	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



Loi Energie Climat et Caractéristiques environnementales et sociétales

Rapport Loi Energie Climat

L'événement majeur de l'année 2022 pour la SCPI Elysées Pierre a été l'obtention du label ISR le 14 octobre 2022. Obtenu pour une durée de 3 ans, ce label est le reflet de nos convictions reposant sur l'évaluation et le suivi de plusieurs critères objectifs principaux pour réduire la consommation d'énergie et l'empreinte carbone de nos immeubles, l'amélioration du confort, de la santé, de la sécurité, de l'accessibilité et de la qualité des services offerts à nos locataires en visant une approche commune des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Le label ISR, créé en 2016 par le Gouvernement français, et délivré par des organismes d'audits indépendants, permet aux investisseurs professionnels et non professionnels de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie adaptée d'investissement socialement responsable (ISR) dont les impacts sont concrets et mesurables.

L'amélioration de l'efficacité énergétique, du bien-être des occupants et la bonne gouvernance ont été reconnus par l'octroi du label ISR à la SCPI Elysées Pierre. L'approche retenue est dite « Best-in-Progress » pour la SCPI Elysées Pierre, recherchant l'amélioration de la performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance des actifs immobiliers.

En complément du caractère éthique, l'obtention du label ISR par la SCPI Elysées Pierre poursuit également un enjeu stratégique permettant aux associés de disposer d'un levier supplémentaire dans la valorisation de leur patrimoine.

Cette année marque également la catégorisation de la SCPI Elysées Pierre, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « **Règlement SFDR** ») comme un « fonds Article 8 ». En tant que « fonds Article 8 », la SCPI Elysées Pierre promeut, conformément au Règlement SFDR, des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques.

Notre objectif est ainsi d'améliorer la qualité extra-financière de nos immeubles dans le temps. Les équipes de HSBC REIM (France), en charge de la gestion de la SCPI Elysées Pierre, sont mobilisées sur l'atteinte de cette ambition extra-financière, qui sera clairement une composante à part entière de la performance de la SCPI dans les années à venir.

Le présent rapport nous permet de partager avec vous les premiers résultats de la SCPI Elysées Pierre dans sa démarche ISR et vous apporte des informations sur la prise en compte des caractéristiques sociales et environnementales dans les investissements la SCPI d'Elysées Pierre.

Gouvernance, stratégie extra-financière et engagements

HSBC REIM (France), investisseur responsable

Démarche générale sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

HSBC REIM (France) porte une attention renforcée aux enjeux environnementaux et sociaux.

HSBC REIM (France) s'est ainsi 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.

C'est ainsi que votre SCPI a fait l'objet d'une attention particulière dans le développement des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études en vue de l'obtention par la SCPI d'un label relatif à l'investissement socialement responsable. Dans ce cadre, nous avons été accompagnés par un consultant externe spécialisé dans ce domaine ;
- ◆ Sélection des investissements disposant de solutions de mobilité qui permettent de limiter l'émission de CO2 par les occupants des immeubles ;
- ◆ Collecte et consolidation des données énergétiques des immeubles. Ces informations vont permettre à terme 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.

Depuis le début de l'année 2022, HSBC REIM (France) a ainsi commencé à mettre en place une organisation et des processus qui permettent aujourd'hui la prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dont les objectifs sont les suivants :

- ◆ Mettre en œuvre la démarche d'investissement responsable à travers la prise en compte de critères ESG à chaque étape de la gestion du fonds : de la phase d'acquisition à la gestion courante de l'actif ;
- ◆ Adopter l'intégration de critères ESG comme un outil d'analyse lors de la phase d'investissement pour tout nouvel actif des fonds, notamment en permettant de déceler les principaux enjeux ESG d'un actif, en prévenant et en limitant les risques extra-financiers inhérents à l'actif considéré, en prenant des dispositions pour y remédier et en captant de nouvelles opportunités (certifications environnementales, innovations, satisfaction des locataires, etc.). Par ce processus, HSBC REIM (France) souhaite améliorer la performance extra-financière de son parc d'actifs ;
- ◆ Adopter des critères ESG comme un outil de pilotage de la performance extrafinancière des actifs lors de la gestion courante des actifs ;

- ◆ Impliquer pleinement l'ensemble des parties prenantes dans cette démarche.

Par ailleurs HSBC REIM (France) 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, 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 70 000 000 m² de bureaux en France, permettant un benchmark de la performance d'un patrimoine.

Moyens internes dédiés à la prise en compte des critères ESG

Description des ressources financières, humaines et techniques

HSBC REIM (France) 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.

L'organisation interne de HSBC REIM (France) en matière de gouvernance extra-financière se définit comme suit.

HSBC REIM (France) s'est doté d'un comité ESG, qui se réunit à une fréquence mensuelle, et qui vise à définir et déployer les enjeux ESG.

L'équipe impliquée dans la démarche ESG au sein de HSBC REIM (France) est placée sous la responsabilité d'un Directeur Général Adjoint – Membre du Directoire, auquel un responsable ESG est rattaché.

Directoire		
Comité ESG		
Direction des Investissements	Asset Management	Portfolio Management
Risques	Conformité	Juridique

L'ensemble des équipes de HSBC REIM (France) est pleinement impliqué dans cette démarche d'investissement socialement responsable, et notamment :

- ◆ Le Directoire de HSBC REIM (France)
- ◆ L'équipe ESG (2 personnes – recrutement en cours à la date de rédaction de ce rapport)
- ◆ L'équipe d'Investissement (en charge des acquisitions immobilières)
- ◆ L'équipe Asset Management (en charge de la gestion stratégique et commerciale du patrimoine existant)
- ◆ L'équipe Portfolio Management (en charge de la gestion et de l'amélioration qualitative des immeubles)
- ◆ La Conformité et les Risques
- ◆ Le Juridique

Au total 23 collaborateurs de HSBC REIM (France) interviennent sur l'ESG.

Des comités sont également tenus en matière de gouvernance extra-financière :

- ◆ Comité ESG
- ◆ Risk Management Meeting
- ◆ Comité d'Audit et des Risques

L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance s'applique également à l'organisation du Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France).

Renforcement des capacités internes

Au premier trimestre 2022, une formation a été dispensée à l'ensemble des collaborateurs de HSBC REIM (France).

En avril 2022, des formations dédiées spécifiques ont été réalisées auprès des équipes immobilières ainsi qu'à destination de prestataires immobiliers.

Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et au niveau de la gouvernance

Tout au long de 2022, les Membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Elysées Pierre ont été informés des travaux menés sur l'ESG, et notamment :

- ◆ Présentation de la démarche ESG en avril 2022 ;
- ◆ Obtention du Label ISR en novembre 2022.

Au niveau de HSBC REIM (France), le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance détermine les principes généraux relatifs à sa composition, à son fonctionnement et au rôle et responsabilités de ses Membres. Les principes définis par le groupe HSBC visent à ce que la composition du Conseil de Surveillance reflète un équilibre approprié de compétences, de diversité, d'expérience et de connaissances de la société pour lui permettre de s'acquitter efficacement de ses rôles et de ses responsabilités.

Le Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France) est pleinement impliqué sur les sujets ESG, notamment en ce qui concerne les évolutions réglementaires et leur mise en œuvre, ou les obligations de reporting.

Le Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France) s'appuie également sur les travaux de deux comités :

- ◆ Le Comité d'Audit et des Risques qui a vocation à traiter de tout sujet de risques ;
- ◆ Le Comité des rémunérations métier Asset Management en France.

HSBC REIM (France) a mis en œuvre une Politique de Rémunération en cohérence avec les politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité, en particulier dans le domaine environnemental et sur le plan de la diversité et de l'inclusion et notamment en rappelant que des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance doivent être pris en compte dans les objectifs de l'entreprise et qui, en fonction de leur niveau d'atteinte, pourront avoir un impact sur la rémunération variable. La performance individuelle dépendra de la réalisation d'objectifs fixés en début d'année et de la façon dont la performance est réalisée. Ces objectifs pourront également intégrer, pour certaines catégories de collaborateurs, des critères environnementaux, ainsi que des critères liés à la diversité.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

LABEL ISR d'Elysées Pierre

Créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances, le label ISR est un label dont l'objectif est d'offrir aux investisseurs une meilleure visibilité sur les fonds d'investissement respectant les principes de l'investissement socialement responsable. Avec la mise à jour de son référentiel, les fonds immobiliers sont désormais éligibles à l'attribution du label.

Gage de fiabilité et d'exigence, le label ISR dédié aux fonds immobiliers permet ainsi aux épargnants d'investir dans des véhicules vertueux sur les questions environnementales, sociétales et de gouvernance et de s'orienter vers des fonds correspondant à leurs valeurs.

Spécifiquement adaptée aux fonds immobiliers, cette déclinaison du label ISR est accordée à des fonds investissant dans des immeubles modernes et performants, mais également à des fonds investissant dans l'amélioration de la performance ESG des bâtiments.

Obtenu le **14 octobre 2022** par Elysées Pierre, le label ISR repose sur des règles d'attribution exigeantes précisées dans l'annexe n°2 de l'arrêté du 8 janvier 2016 amendé le 23 juillet 2020 fondées sur un ensemble de critères répartis en 6 piliers.

L'obtention du label ISR par Elysées Pierre témoigne donc de l'engagement de la SCPI dans l'investissement responsable.

Définir les objectifs
recherchés



Mettre en place
une méthodologie
d'analyse



Construire et gérer
le portefeuille



Engager les parties
prenantes



Informier les
investisseurs et les
épargnants



Evaluer les impacts
de la démarche



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



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



Intégration des caractéristiques environnementales ou sociales et en matière de durabilité dans les décisions d'investissement de la SCPI

Classification du fonds

Selon la nomenclature du Règlement SFDR, la SCPI Elysées Pierre est catégorisée comme un "fonds Article 8".

À ce titre, vous trouverez ci-dessous les informations concernant la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales sont prises en compte et respectées par la SCPI Elysées Pierre dans le cadre de ses décisions d'investissement.

Par ailleurs, des informations détaillées sur ces caractéristiques environnementales ou sociales sont disponibles en annexe.

Prise en compte des caractéristiques environnementales ou sociales dans les décisions d'investissement.

De manière générale, l'ambition de la SCPI Elysées Pierre est de s'inscrire dans une démarche d'évaluation et d'amélioration de sa qualité ESG. Pour cela, la SCPI Elysées Pierre recherche l'amélioration de la performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance des actifs immobiliers durant le cycle de de leur détention par la SCPI Elysées Pierre : de la phase d'acquisition à la gestion courante de l'actif.

Dans ce cadre, la SCPI Elysées Pierre prend en particulier en considération et intègre des risques en matière de durabilité dans son processus de prise de décision d'investissement lors de l'acquisition d'immeubles de la manière suivante :



♦ Critère environnemental



♦ Critère social



♦ Critère de gouvernance

Environnement	Social	Gouvernance
Carbone	Mobilité	Clauses ESG
Energie	Transports verts	Formation interne
Consommation d'eau	Accessibilité PMR	Engagement des locataires
Tri sélectif	Restauration	Sensibilisation
Biodiversité	Espaces verts	Eco-gestes
	Services & confort	
	Sécurité	
	Connectivité	
	Flexibilité du bâtiment	

Informations utilisées pour l'analyse et la mise en œuvre sur les critères ESG

Dans le cadre de sa démarche, la SCPI Elysées Pierre met en place une analyse ESG reposant sur des informations précises provenant principalement des informations fournies par des auditeurs indépendants mais également celles collectées auprès des parties prenantes de chaque immeuble.

L'analyse ESG repose donc sur l'analyse d'information fournies par :

- ♦ Les auditeurs techniques ;
- ♦ Les property manager, en charge de la gestion technique des immeubles ;
- ♦ Les vendeurs ;
- ♦ Les locataires

et permet un processus en plusieurs phases :

Durant la phase d'acquisition de l'actif

- ◆ Pré-analyse ESG
- ◆ Evaluation technique ESG
- ◆ Notation ESG
- ◆ Mise en place de plans d'actions

Durant la phase de gestion de l'actif

- ◆ Définition et mise en œuvre de plans d'action
- ◆ Relation avec les parties prenantes (locataires, prestataires, ...)
- ◆ Amélioration de performance extra-financière

Méthodologie de l'analyse ESG et d'évaluation d'un actif

Dans un monde soumis au changement climatique, HSBC REIM (France) a pour objectif de délivrer sur le long terme des retours durables sur investissement aux associés de la SCPI Elysées Pierre. L'engagement fort de HSBC REIM (France) se traduit dans la méthodologie d'analyse ESG de chaque actif.

Chaque actif immobilier de la SCPI Elysées Pierre fait l'objet d'une notation reposant sur 19 indicateurs et 87 sous-critères ESG. Cette note sur 100 est calculée dès l'acquisition de chaque actif par la SCPI Elysées Pierre et mise à jour régulièrement et a minima annuellement.

La méthodologie d'évaluation ESG, élaborée par les équipes de HSBC REIM (France), est susceptible d'évoluer dans le temps et repose sur des données collectées en partie auprès d'acteurs externes, impliquant un risque de subjectivité, mais également de disponibilité de l'information

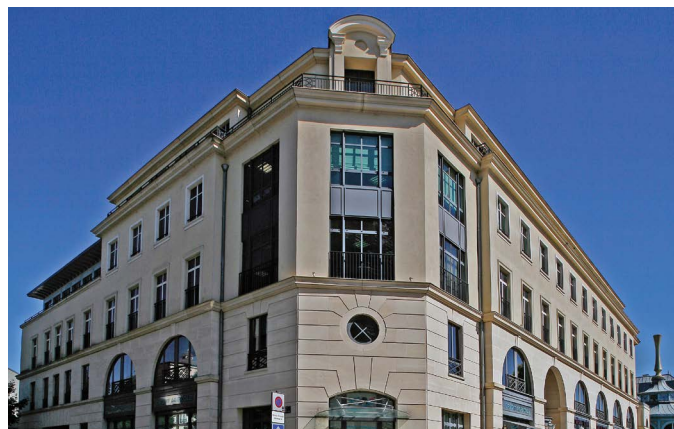
Prise en compte des principales incidences négatives par Elysées Pierre sur les facteurs de durabilité (ESG).

Au 31 décembre 2022, ce produit promet des caractéristiques environnementales ou sociale, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

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



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



Alignement avec les critères de la Taxinomie européenne

Le Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le "Règlement Taxinomie") met en place une classification des activités économiques afin d'aider les investisseurs à reconnaître les activités durables, c'est-à-dire "vertes" (la "Taxinomie").

Pour qu'une activité économique soit considérée comme durable, la Taxinomie s'appuie sur six objectifs environnementaux :

- ◆ L'atténuation du changement climatique ;
- ◆ L'adaptation au changement climatique ;
- ◆ L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ;
- ◆ La transition vers une économie circulaire ;
- ◆ La prévention et la réduction de la pollution ;
- ◆ La protection et la restauration de la biodiversité des écosystèmes.

Pour être effectivement alignée sur la Taxinomie, une activité doit respecter les trois conditions cumulatives suivantes :

- ◆ contribuer significativement, c'est-à-dire avoir un impact positif significatif, à l'un des six objectifs environnementaux listés ci-dessus ;
- ◆ ne pas avoir d'impact négatif significatif sur les cinq autres objectifs environnementaux ;
- ◆ respecter des garanties minimales sociales (droits humains, etc.).

Pourcentage d'alignement des investissements avec la Taxinomie européenne

La SCPI Elysées Pierre n'a pas investi en 2022 dans des investissements alignés avec la Taxinomie européenne.

Part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes

Conformément aux dispositions du Règlement Taxinomie :

- ◆ Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental ;
- ◆ Les activités transitoires sont les activités pour lesquelles aucune alternative bas-carbone n'est disponible et qui offrent donc les meilleurs niveaux d'émission de gaz à effet de serre.

La SCPI Elysées Pierre investissant uniquement dans des actifs immobiliers, la SCPI n'a réalisé en 2022 aucun investissement dans des activités transitoires ou habilitantes au sens de la réglementation européenne.

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

Dans le cadre du dispositif Eco Energie Tertiaire, nous visons une réduction de la consommation d'énergie finale par rapport à une année de référence (minimum 2010) de :

- ◆ 40% à horizon 2030 ;
- ◆ 50% à horizon 2040 ;
- ◆ 60% à horizon 2050

ou l'atteinte d'un niveau de consommation d'énergie finale en valeur absolue correspondant à une utilisation efficace et économe de l'énergie.

Les immeubles éligibles sont les parties ou ensembles de bâtiments hébergeant des activités tertiaires et ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m², mais aussi les bâtiments de moindre importance dont la surface de plancher cumulée sur une même unité foncière excède 1 000 m².

A cet effet, nous avons mandaté un bureau d'étude spécialisé de sorte à déclarer annuellement les consommations énergétiques réelles sur la plateforme nationale en ligne « OPERAT » des compteurs dont nous sommes directement titulaires.

Nous incitons également l'ensemble de nos locataires à s'inscrire dans cette démarche par l'envoi de courriers explicatifs. Nous leurs proposons également de nous donner mandat pour la collecte de leurs données de consommations énergétiques et leur enregistrement dans la plateforme nationale en ligne « OPERAT ».

Nous avons par ailleurs mandaté des bureaux d'études spécialisés de sorte à définir les plans d'actions à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs de réduction des consommations énergétiques.

Les Audits techniques ont commencé en 2022 et seront finalisés en 2023.

Tout nouvel investissement fait l'objet d'un audit technique, et le cas échéant des plans d'actions sont déterminés.

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Suite à la 15^e conférence (COP15) sur la diversité biologique tenue à Montréal du 7 au 19 décembre 2022, de nouveaux engagements ont été pris par les Parties à la Convention. L'impact de ces engagements est en cours d'analyse.

HSBC REIM (France) est membre du CIBI, 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.

L'immeuble Akora a obtenu le label Biodiversity® démontrant la bonne prise en compte de la biodiversité du projet immobilier.

De plus, dans une démarche pilote, l'immeuble Ivry Red Lab a obtenu un label Biodiversity® Life dédié aux immeubles existants et aux sites en exploitation, valorisant une démarche d'amélioration du potentiel d'accueil de la biodiversité d'un actif immobilier.

Chiffres Clés

Sur l'exercice 2022, l'évolution de la SCPI Elysées Pierre fait ressortir les principaux chiffres clés suivants.

	31-12-2021	31-12-2022
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	2 239 113 333	2 391 746 667
Surface totale (en m ²)	546 630	562 604
Nombre d'immeubles	119	116
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	90,05%	89,90%
ANR (valeur de réalisation) en €	720,55	723,11
Dividende brut ⁽²⁾	33,61	31,07
Dividende net ⁽³⁾	30,00	30,00
Pris de retrait (en €)	775,50	775,50
Capital social (en €)	981 816 045	1 023 132 565
Nombre de part	3 219 069	3 354 533
Nombre d'associés	14 620	15 801

(1) Calculé selon les normes de la profession (ASPIM).

(2) Le dividende brut est perçu par une entité ne relevant pas du régime d'imposition des particuliers.

(3) Dividende net perçu par un associé assujéti à l'IRPP.

	2022
Capitalisation (hors frais) au 31/12	2 601 440 342 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	2 767 489 725 €
Nombre d'associés	15 801
Prix de souscription frais inclus au 31/12	825 €
Nombre de parts émises au 31/12	3 354 533
Nombre d'immeubles	116
Surface du patrimoine	562 604 m ²

Les principaux investissements de la SCPI Elysées Pierre en 2022

♦ MAISONS-ALFORT - Kyriel

Acquisition réalisée le 9 septembre 2022 d'une surface d'environ 4 387 m²

♦ NANTERRE - Axe 13

Acquisition réalisée le 27 octobre 2022 d'une surface d'environ 16 724 m²

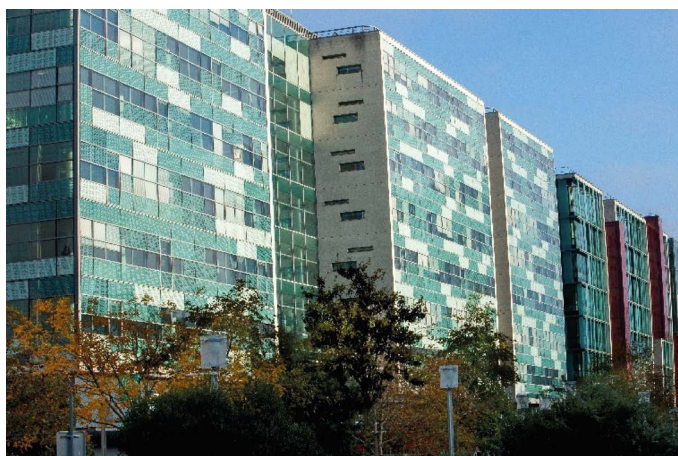
♦ MONTIGNY LE BRETONNEUX - NATIVE

Acquis en VEFA en 2019, a été livré le 14 mars 2022 d'une surface d'environ 18 500 m²

Les 5 actifs les plus performants en matière d'ESG de la SCPI Elysées Pierre

AXE 13, NANTERRE

8/12 boulevard des Bouvets



Typologie	Surface
Bureaux	16 724 m ²

Axe 13 est doté d'une GTB, de LED mais également de détecteurs de présence favorisant une utilisation raisonnée de l'énergie. Il dispose également de bornes de chargement ainsi que d'un parking à vélo, incitant à l'utilisation de la mobilité douce auprès de ses occupants.

Note de l'actif

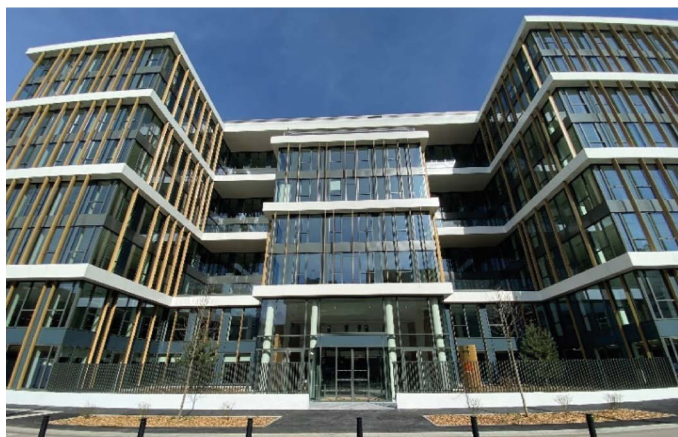
69/100

Environnement : 22 - Social : 38 - Gouvernance : 9

Indicateur	Résultat
Energie	Immeuble équipé de panneaux solaires
Carbone	Immeuble équipé de panneaux solaires
Certification	HQE, BREAM
Mobilité	Station de RER au pied de l'immeuble
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité verte	Bornes de chargement et parking à vélo disponibles
Contrats ESG	100%
Annexes environnementales	100%

NATIVE, MONTIGNY

2 avenue de la Gare



Typologie	Surface
Bureaux	18 500 m²

L'immeuble a été livré le 14 mars 2022 et ne dispose donc pas de données sur les critères carbone et énergie. Ce bâtiment est doté d'une GTB, de LED mais également de détecteurs de présence favorisant une utilisation raisonnée de l'énergie. Il dispose également de bornes de chargement ainsi que d'un parking à vélo, incitant à l'utilisation de la mobilité douce auprès de ses occupants.

Note de l'actif

59/100

Environnement : 17 - Social : 36 - Gouvernance : 6

Indicateur	Résultat
Energie	Immeuble livré récemment
Carbone	Immeuble livré récemment
Certification	HQE, BREAM
Mobilité	Station de RER à 280m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité verte	Bornes de chargement et parking à vélo disponibles
Contrats ESG	0%
Annexes environnementales	100%

KYRIEL, MAISONS-ALFORT

253 avenue du Général Leclerc



Typologie	Surface
Bureaux	4 387 m²

Livré en 2019, le Kyriel est doté d'une GTB, de LED mais également de détecteurs de présence favorisant une utilisation raisonnée de l'énergie. Il dispose également de bornes de chargement ainsi que d'un parking à vélo, incitant à l'utilisation de la mobilité douce auprès de ses occupants.

Note de l'actif

56/100

Environnement : 21 - Social : 32 - Gouvernance : 3

Indicateur	Résultat
Energie	Immeuble livré récemment
Carbone	Immeuble livré récemment
Certification	HQE, BREAM
Mobilité	Métro au pied de l'immeuble
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité verte	Bornes de chargement et parking à vélo disponibles
Contrats ESG	100%
Annexes environnementales	100%

AKORA, COURBEVOIE

10 Place des Vosges



Typologie	Surface
Bureaux	16 620 m ²

L'immeuble Akora ayant été restructuré récemment, HSBC REIM (France) ne dispose pas encore des données liées au carbone et à l'énergie. Cet actif dispose d'une excellente qualité de bâti, proposant de multiples services aux locataires mais a également obtenu différents labels certifiant de son excellence d'un point de vue environnemental. L'arrivée prochaine de la gare Eole à 600m de l'actif va améliorer la mobilité des occupants.

Note de l'actif

54/100

Environnement : 12 - Social : 36 - Gouvernance : 6

Indicateur	Résultat
Energie	Actif restructuré récemment
Carbone	Actif restructuré récemment
Certification	Biodiversité, Wiredscore, BREEAM
Mobilité	Au-delà des 800m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité verte	Bornes de chargement et parking à vélo disponibles
Contrats ESG	0%
Annexes environnementales	100%

RED LAB, IVRY

12 rue Truillot



Typologie	Surface
Bureaux	17 010 m ²

Le Red Lab est un immeuble de bureau situé à proximité d'une station de RER. Il dispose de parking à vélo, conciergerie, espaces détente mais également de multiples services à proximité. Ce bâtiment détient des bornes de chargement mais également un parking à vélo, favorisant les modes de transports verts.

Note de l'actif

53/100

Environnement : 13 - Social : 34 - Gouvernance : 6

Indicateur	Résultat
Energie	Pas d'information
Carbone	Pas d'information
Certification	Biodiversity
Mobilité	Station de RER à 700m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité verte	Bornes de chargement et parking à vélo disponibles
Contrats ESG	0%
Annexes environnementales	100%

Caractéristiques environnementales et sociétales : ANNEXE IV

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du Produit : **SCPI Elysées Pierre**

Identifiant d'entité juridique: **SCPI00000439**

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non



Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il a réalisé **un minimum d'investissements durables ayant un objectif social** : ____%



Il **promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ____% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



avec un objectif social



Il **promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit ont-elles été atteintes ?

L'approche retenue est dite « Best-in-Progress », recherchant l'amélioration de la performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance des actifs immobiliers.

La SCPI Elysées Pierre promeut les objectifs ESG suivants :

1. Limiter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre par les bâtiments gérés dans le cadre de leur usage courant.
2. Renforcer le dialogue permanent avec les occupants tout en les incitant à participer activement à une démarche qui est dans leur intérêt.
3. Améliorer le confort et les services rendus aux occupants des immeubles afin de favoriser leur bien-être au travail et leur satisfaction.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

Pour mesurer la performance extra-financière de sa base d'actifs, HSBC REIM (France) a développé une grille de notation basée sur les trois principaux piliers ESG, prenant en compte 19 critères et 87 sous-critères pour obtenir une note sur 100 pour chacun de ses actifs. Les critères sont pondérés pour respecter les exigences du label ISR mais aussi pour être en adéquation avec la stratégie globale de la SCPI Elysées Pierre :

- Le pilier social représente 40% de la notation des actifs. HSBC REIM (France) met en avant la volonté d'impliquer les locataires dans cette démarche vertueuse, favorisant le développement du bien-être au travail tout en étant source d'économies.
- Le pilier environnemental représente 35% de la notation de l'actif, la réduction de l'impact environnemental des actifs étant un des objectifs de bonne gestion de la SCPI.
- Le pilier gouvernance représente 25% de la notation des actifs, HSBC REIM (France) prévoit de mettre en place un certain nombre d'actions dans le but de favoriser une gestion durable des immeubles.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?**

La notation ESG de chacun des immeubles avec la grille d'évaluation fait ressortir une note moyenne de 42/100 du portefeuille.

Les notes s'étalent de 16/100 pour l'immeuble le moins performant à 69/100 pour l'immeuble le plus performant.

Le Rapport ISR, disponible sur le site internet de HSBC REIM (France) (<https://www.reim.hsbc.fr/>) apporte plus de précisions quant à la performance des indicateurs de durabilité des immeubles de la SCPI Elysées Pierre.

● **...et par rapport aux périodes précédentes?**

La SCPI Elysées Pierre a obtenu le Label ISR le 14 octobre 2022.

La grille d'évaluation ESG a été mise en place dans le cadre de l'obtention du label ISR et dans le courant de l'année 2022. Dès lors, il n'y a pas d'évaluation sur les périodes précédentes.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération?

Non applicable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable.

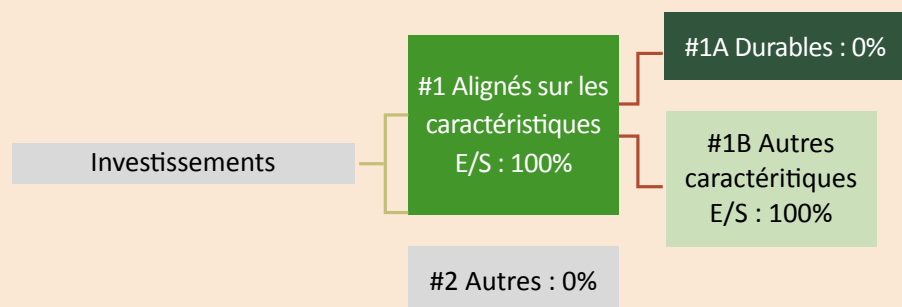
Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et de passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou a des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Il s'agit d'immeubles majoritairement de bureaux ou à usage mixte bureaux / activités en Ile-de-France et dans les principales métropoles Françaises.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie UE¹ ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

☐

Oui

☐

Dans le gaz fossile

☐

Dans l'énergie nucléaire

☒

Non



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilités ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. **La société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, et n'a pas opté pour les suivre sur le produit.**

1 Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 2022

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immeuble Kyriel - Maisons-Alfort	Immobilier	0.92%	France
Immeuble Axe 13 - Nanterre	Immobilier	5.31%	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

● Quelle était l'allocation des actifs?

La répartition d'actifs au 31 décembre 2022 est la suivante :

- 96.26% bureaux
- 1.99% commerces
- 1.05% activités industrielles
- 0.32% entrepôts
- 0.39% hôtellerie

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

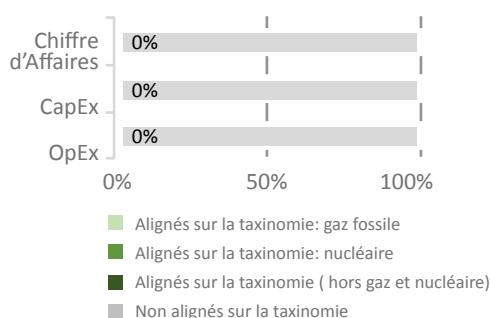
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;

- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

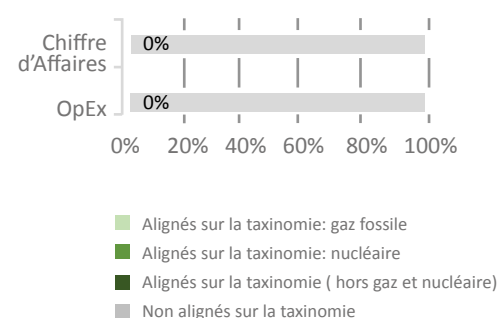
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investisseurs du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



*Aux fins de ce graphiques, les "obligations souveraines" comprennent toutes les expositions souveraines.

● Quelle était la proportion d'investissement réalisés dans les activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI Elysées Pierre investissant uniquement dans des actifs immobiliers, elle n'a réalisé en 2022 aucun investissement dans des activités transitoires ou habilitantes au sens de la réglementation européenne.

● Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux période de référence précédente ?

Non applicable.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



● Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignés sur la Taxinomie de l'UE ?

Non applicable.



Quelle était proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie "autres", quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Non applicable.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

La SCPI Elysées Pierre a obtenu le Label ISR le 14 octobre 2022.

La grille d'évaluation ESG a été mise en place dans le cadre de l'obtention du label ISR et dans le courant de l'année 2022.

Un recensement des consommations énergétiques des locataires de la SCPI Elysées Pierre a été effectué portant sur les consommations de l'année 2021. Le taux de réponse est de 41%.

Des bureaux d'études techniques ont été mandatés afin de collecter et justifier les informations sur les 87 sous-critères de la grille de notation pour chaque immeuble et proposer un plan d'amélioration sur 3 ans pour chaque immeuble. Une formation de l'ensemble des équipes de HSBC REIM (France) a été dispensée au 1^{er} trimestre 2022.

Des formations dédiées spécifiques ont été réalisées auprès des équipes immobilières (notamment asset management, en charge de la gestion stratégique et commerciale du patrimoine existant, et portfolio management, en charge de la gestion et de l'amélioration qualitative des immeubles).



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Ce produit n'a pas désigné d'indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut.

● En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable

● Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable

● Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable

● Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2022

Sommaire

Etat du patrimoine	42
Tableau de variation des capitaux propres	43
Etat hors bilan	43
Compte de résultat	44
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	45
Annexes	46
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	53

Etat du patrimoine au 31 décembre 2022

(en euros)

	31-12-2022		31-12-2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 935 269 572	2 391 746 667	1 703 014 864	2 239 113 333
Immobilisations en cours	1 676 245		105 110 262	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-9 722 599		-12 808 417	
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	1 927 223 218	2 391 746 667	1 795 316 709	2 239 113 333
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	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations	518 513	518 513	527 224	527 224
Créances				
Locataires et comptes rattachés***	18 458 523	4 498 929	12 950 651	2 802 645
Autres créances	19 385 415	19 385 415	18 308 168	18 308 168
Provisions pour dépréciation des créances	-1 676 119	-1 676 119	-1 226 789	-1 226 789
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	42 000 000	42 000 000	10 000 000	10 000 000
Fonds de roulement				
Autres disponibilités	37 969 627	37 969 627	132 039 219	132 039 219
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	116 655 959	102 696 365	172 598 472	162 450 467
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-15 441 269	-15 441 269	-13 390 850	-13 390 850
Dettes d'exploitation	0	0	0	0
Dettes diverses	-53 406 795	-53 406 795	-67 915 498	-67 915 498
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-68 848 065	-68 848 065	-81 306 348	-81 306 348
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	363 612	363 612	0	0
Produits constatés d'avance	-246 216	-246 216	-752 531	-752 531
TOTAL V (Comptes de régularisation)	117 396	117 396	-752 531	-752 531
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 975 148 509		1 885 856 303	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		2 425 712 364		2 319 504 921
Nombre de parts**	3 354 533	3 354 533	3 219 069	3 219 069
Valeur unitaire par part	588,80	723,11	585,84	720,55

* 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

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

Tableau de variation des capitaux propres ⁽¹⁾

(en euros)

	Situation au 31-12-2021	Affectation résultat N - 1 31-12-2021	Autres mouvements	Situation au 31-12-2022
Capital	981 816 045		41 316 520	1 023 132 565
Capital souscrit	981 816 045		41 316 520	1 023 132 565
Capital en cours de souscription			0	
Primes d'émission ou de fusion	839 117 241		28 822 014	867 939 255
Primes d'émission ou de fusion	926 028 154		70 725 311	996 753 465
Primes d'émission en cours de souscription			0	
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-86 910 913		-41 903 297	-128 814 210
Ecarts d'évaluation	0		0	0
Ecart de réévaluation			0	
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif			0	
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable			0	
Plus values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés	71 679 521		11 787 463	83 466 984
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	145 266 608		25 874 612	171 141 220
Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles	-73 587 086		-14 087 149	-87 674 236
Réserves ⁽²⁾	-9 386 612	0	9 386 612	0
Report à nouveau	15 752 041	1 080 485	10 325	16 842 851
Distribution de report à nouveau	-14 202 418	0	-2 384 753	-16 587 171
Résultat de l'exercice N-1	83 071 232	-83 071 232		0
Acomptes sur distribution N-1	-81 990 747	81 990 747		0
Résultat de l'exercice			83 810 674	83 810 674
Acomptes sur distribution			-83 456 648	-83 456 648
TOTAL GENERAL ⁽¹⁾	1 885 856 303	0	89 292 207	1 975 148 509

(1) correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'Etat de patrimoine 2022.

(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 2022

(en euros)

	31-12-2022	31-12-2021
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	-	33 000 000
Engagements reçus	80 000 000	80 000 000
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	51 280 151	46 556 968

Compte de résultat

(en euros)

	31-12-2022	31-12-2021
Produits immobiliers	137 214 072	135 766 399
- Loyers	103 182 598	100 477 832
- Charges facturées	34 031 474	35 288 567
Produits Annexes	960 795	32 489
Reprise de provisions pour gros entretien	6 562 110	3 430 873
Transfert de charges immobilières	9 477 780	
TOTAL I (Produits immobiliers)	154 214 757	139 229 760
Charges de l'activité immobilières	57 395 300	45 636 609
Charges ayant leur contrepartie en produits	34 031 474	35 288 567
Travaux de gros entretien	1 151 592	1 966 286
Charges d'entretien du patrimoine locatif	139 449	67 072
Autres charges immobilières	9 058 712	6 804 531
Frais d'acquisitions	9 477 780	
Dotations aux provisions pour gros entretien	3 536 292	1 510 153
TOTAL II (Charges immobilières)	57 395 300	45 636 609
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II	96 819 458	93 593 151
Produits d'exploitation	8 889 429	3 455 012
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprise provisions pour créances douteuses	502 642	1 727 728
Transfert de charges d'exploitation	6 989 499	
Autres produits	1 397 288	1 727 283
TOTAL I (Produits d'exploitation)	8 889 429	3 455 012
Charges d'exploitation	22 305 642	16 224 706
Commissions de la société de gestion	10 831 766	11 838 845
Commission de souscription	6 989 499	
Diverses charges d'exploitation	2 742 887	1 595 699
Dotation aux amortissements d'exploitation	55 000	55 000
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	951 972	600 509
Autres charges	734 518	2 134 652
TOTAL II (Charges d'exploitation)	22 305 642	16 224 706
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II	-13 416 213	-12 769 694
Produits financiers	836 375	2 531 318
Produits d'intérêts des comptes courants		
Reprises de provisions sur charges financières		
Autres produits financiers	836 375	2 531 318
TOTAL I (Produits financiers)	836 375	2 531 318
Charges financières	428 945	283 544
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	428 945	283 544
Dépréciations		
TOTAL II (Charges financières)	428 945	283 544
RESULTAT FINANCIER C = I - II	407 430	2 247 774
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)	83 810 674	83 071 232

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	31-12-2022		31-12-2021	
Placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	1 887 401 221	2 300 503 155	1 655 881 085	2 045 876 538
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	21 076 078	25 072 100	21 074 738	25 687 000
Commerces	18 024 720	47 681 100	17 575 176	46 106 000
Entrepôts	4 487 452	7 547 500	4 327 452	7 400 200
Hôtels	4 280 101	9 266 667	4 156 413	8 933 333
TOTAL	1 935 269 572	2 390 070 421	1 703 014 864	2 134 003 071
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	1 676 245	1 676 245	105 110 262	105 110 262
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	1 676 245	1 676 245	105 110 262	105 110 262
TOTAL GENERAL	1 936 945 817	2 391 746 667	1 808 125 126	2 239 113 333

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



Annexes

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022

Règles et méthodes comptables

Dans le cadre des règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), la SCPI Elysées 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.

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 2022. 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 2022.

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 2022 et événements postérieurs à la clôture

L'année 2022 a été marquée par l'acquisition de deux immeubles pour un montant total hors droits et hors frais de 149,4 M€ et de plusieurs cessions qui ont permis de dégager une plus-value nette comptable de 22,5 M€.

De plus une partie de la prime d'émission a été affectée au 31 décembre 2022 à la réserve technique des immobilisations remplacées pour 22 M€, et pour maintenir les montants unitaires par part du report à nouveau un montant de 10 K€ et des plus-values immobilières un montant de 3 M€.

Il n'y a pas d'événements postérieurs à la clôture de l'exercice pouvant avoir une incidence sur les comptes de la société.

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



▲ 1, allée de Chartres - Bordeaux (33)



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.

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 2022 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 31-12-2021	Dotation		Reprise		Montant provision 31-12-2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2022	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	3 687 110				-3 687 110	0
Dépenses prévisionnelles sur 2022	2 935 000			- 60 000	-2 875 000	0
Dépenses prévisionnelles sur 2023	2 496 000		1 877 000			4 373 000
Dépenses prévisionnelles sur 2024	1 851 000		175 400			2 026 400
Dépenses prévisionnelles sur 2025	1 230 557		198 642			1 429 199
Dépenses prévisionnelles sur 2026	608 750		792 450			1 401 200
Dépenses prévisionnelles sur 2027			492 800			492 800
Total	12 808 417	0	3 536 292	-60 000	-6 562 110	9 722 599

3 085 818

Au cours de l'exercice 2022, la variation de la provision pour gros entretiens est de - 3 086 K€ comparée à - 1 921 K€ au 31 décembre 2021.

Provision pour gros entretiens (en euros)	31-12-2021	Augmentation	Diminution	31-12-2022
Provision pour gros entretiens	12 808 417	3 536 292	-6 622 110	9 722 599
TOTAL	12 808 417	3 536 292	-6 622 110	9 722 599

Le montant des travaux pour gros entretiens 2022 est de 1 152 K€ comparé à 1 966 K€ pour l'exercice 2021.

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 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 1 975 M€ au 31 décembre 2022 contre 1 886 M€ au 31 décembre 2021.

La valeur de réalisation s'établit à 2 426 M€ au 31 décembre 2022 contre 2 320 M€ au 31 décembre 2021. La créance liée aux étalements des franchises sur la durée des baux au 31 décembre 2022, a été considérée comme une non-valeur dans le calcul de la valeur de réalisation. La valeur estimée du patrimoine par part est de 723,11 € au 31 décembre 2022, en progression de 0,4 % par rapport au 31 décembre 2021.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 1 936 946 K€ au 31 décembre 2022 contre 1 808 125 K€ au 31 décembre 2021. Cette augmentation de 128 821 K€ résulte des mouvements suivants :

Variation de l'actif immobilisé (en euros)	31-12-2021	Augmentation	Diminution	31-12-2022
Terrains et constructions locatives	1 703 014 864	297 364 417	-65 109 709	1 935 269 572
Immobilisations en cours	38 110 262		-36 434 017	1 676 245
Appel de fonds sur VEFA	67 000 000		- 67 000 000	
TOTAL	1 808 125 126	297 364 417	-168 543 726	1 936 945 817

Investissements

Au 31 décembre 2022, l'immeuble de Montigny le Bretonneux acquis en VEFA a été livré en mars 2022.

Deux acquisitions ont été effectuées sur le second semestre 2022, Le KYRIEL à Maisons-Alfort pour 22,4 M€ et AXE 13 à Nanterre pour 127 M€.

Cessions

La SCPI a effectué sur la période des cessions sur six immeubles. Ces ventes ont permis de dégager une plus-value nette comptable de 22 464 K€. Le détail de ces arbitrages est présenté dans le rapport de gestion.

Travaux réalisés

Le montant des travaux d'investissement nets des sorties d'immobilisations remplacées est de 34 567 K€.

Les travaux les plus significatifs ont été réalisés sur les immeubles de Courbevoie pour 36 M€, d'Ivry Truillot pour 1,5 M€ et d'Ivry Métrosud pour 1,2 M€. Les travaux de restructuration de l'immeuble le Balzac – Courbevoie ont été réceptionnés en Janvier 2022.

La provision pour gros entretien s'élève à 9 723 K€ au 31 décembre 2022.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 2 391 747 K€ au 31 décembre 2022.

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 116 656 K€ au 31 décembre 2022 comparé à 172 598 K€ au 31 décembre 2021.

1.3.1. Les autres actifs d'exploitation

Les autres immobilisations financières pour un montant de 519 K€ au 31 décembre 2022, (527 K€ au 31 décembre 2021), 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 18 459 K€ au 31 décembre 2022 comparé à 12 951 K€ au 31 décembre 2021.

Créances locataires (en euros)	31-12-2021	31-12-2022
Locataires et comptes rattachés	5 293 529	6 829 636
Locataires créditeurs	-2 490 884	-2 330 707
Etalement des franchises	10 148 006	13 959 594
Locataires et comptes rattachés avant provision	12 950 651	18 458 523
Provision pour créances douteuses	-1 226 789	-1 676 119
Locataires et comptes rattachés après provision	11 723 861	16 782 404

Le solde des créances locataires nettes au 31 décembre 2022 est de 4 499 K€ (2 803 K€ au 31 décembre 2021).

Le cumul des provisions pour créances douteuses s'élève à 1 676 K€ contre 1 227 K€ au 31 décembre 2021.

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 29 091 K€ sont détaillées ci-dessous :

L'augmentation du montant des franchises à étaler est due à la réintégration de 10,6 M€ de franchises accordées sur l'exercice diminuée des reprises pour 6,8 M€.

Autres créances (en euros)	31-12-2021	31-12-2022
Créances fiscales et sociales	6 142 790	6 182 398
Associés - impôts à recevoir	1 459 822	180 708
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	1 729 825	4 385 959
Charges à facturer aux locataires	7 473 683	7 136 219
Débiteurs divers	1 502 048	1 500 131
Indemnités à recevoir		
TOTAL	18 308 168	19 385 415

Les créances fiscales regroupent les comptes de TVA débiteurs.

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 de fin décembre 2022 s'élèvent à 4 386 K€.

Le poste débiteurs divers concerne principalement des taxes en attente de remboursement pour 1,5 M€.

1.3.2 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Disponibilités (en euros)	31-12-2021	Augmentation	Diminution	31-12-2022
Valeurs mobilières de placement	10 000 000	32 000 000		42 000 000
Disponibilités	132 039 219		-94 069 592	37 969 627
TOTAL	142 039 219	32 000 000	-94 069 592	79 969 627

Une partie de la trésorerie est placée en compte à terme.

1.4. Passifs d'exploitation

Les dettes financières, d'un montant de 15 441 K€ au 31 décembre 2022, se composent des dépôts de garantie des locataires, il n'y a pas d'emprunt en cours au 31 décembre 2022.

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"				-
TOTAL	-	-	-	-

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



Emprunts par nature d'actifs (en euros)	31-12-2021	31-12-2022
Emprunts immobiliers	-	-
Autre emprunts	10 000	-
TOTAL	10 000	-

Dettes (en euros)	31-12-2021	31-12-2022
Emprunts	10 000	-
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	10 000	-
Total des dépôts de garanties reçus	13 380 850	15 441 269
Locataires créditeurs	15 526 737	7 463 966
Fournisseurs et comptes rattachés	17 515 359	14 425 049
Etats et autres collectivités	543 553	161 160
Associés	29 252 079	29 030 746
Autres créditeurs	5 077 770	2 325 875
TOTAL	81 306 348	68 848 065

Comptes de régularisation (en euros)	31-12-2021	Augmentation	Diminution	31-12-2022
Charges constatées d'avance	-	363 612	-	363 612
Produits constatés d'avance	-752 531	-	-506 315	-246 216

et aux facturations de remises en état ou de travaux à effectuer. Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés est de 14 425 K€, il se compose des fournisseurs d'exploitation et d'immobilisation ainsi que des charges à payer.

Les dettes envers l'état sont essentiellement constituées de la TVA à reverser au titre du mois de décembre 2022.

Les 29 031 K€ dus aux associés correspondent au 4^{ème} acompte sur dividendes du 4^{ème} trimestre 2022 versé en janvier 2023 pour 24 921 K€, aux dividendes en déshérence pour 1 687 K€ et aux retraits de parts de fin décembre 2022 à reverser pour 2 422 K€.

Les autres créditeurs sont composés principalement de taxes d'aménagement à reverser suite à la vente de l'immeuble de Saint Ouen pour 1,5 M€.

Les comptes de régularisation correspondent aux retraitements des loyers 2023 comptabilisés en 2022, et des appel de fonds du 1^{er} trimestre 2023 comptabilisés en 2022.

2. Le Tableau de variation des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 89 292 K€ passant de 1 885 856 K€ au 31 décembre 2021 à 1 975 149 K€ au 31 décembre 2022.

Cette variation est principalement due :

- ♦ à la collecte de capitaux pour un total de 112 041 K€ : 41 317 K€ au titre du capital et 70 725 K€ au titre de la prime d'émission,
- ♦ aux prélèvements et affectation de la prime d'émission pour 41 903 K€ ; les commissions de souscription ont été prélevées

pour un total de 6 989 K€, les frais d'acquisition ont été prélevés pour un montant de 9 478 K€. Il a été affecté une somme de 22 055 K€ à la réserve technique des immobilisations remplacées. Et pour maintenir le montant unitaire par part du report à nouveau et des plus-values immobilières il a été affecté respectivement 10 K€ et 3 371 K€ au compte report à nouveau et plus et moins-values immobilières.

- ♦ à la cession des immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus-value nette de 22 504 K€,
- ♦ à la distribution d'une partie de la plus-value sur cessions d'immeubles pour un montant de 14 087 K€ et du report à nouveau pour 2 385 K€.
- ♦ à la sortie des immobilisations remplacées en 2022 pour 22 055 K€ (une partie de la prime d'émission a été affectée à cette réserve, son solde au 31 décembre 2022 se trouvant ramené à zéro). 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 2022 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1). Au 31 décembre 2022, la valeur comptable par part constatée est de 588,80 € pour 3 354 533 parts en circulation comparée à 585,84 € pour 3 219 069 parts en circulation au 31 décembre 2021.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

- ◆ Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 51 280 K€ à la clôture de l'exercice.
- ◆ Engagement de refinancement reçu de plusieurs établissements bancaires. Le montant non utilisé s'élève à 80 000 K€. La dette est basée sur l'EURIBOR et peut être tirée sur une durée minimum d'un mois.

3.2. Engagements donnés

Aucun engagement n'a été donné au 31 décembre 2022.

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 163 940 K€ et les charges à 80 130 K€. Le résultat de l'exercice 2022 est un bénéfice de 83 811 K€ comparé à 83 071 K€ au 31 décembre 2021.

4.1. Produits immobiliers

Les loyers progressent de 3 % par rapport à l'exercice précédent 103 183 K€ contre 100 478 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. Les transferts de charges correspondent aux frais d'acquisition qui ont été prélevés sur la prime d'émission pour 9 478 K€.

4.2. Charges immobilières

Les charges immobilières de l'exercice s'élèvent à 57 395 K€. Elles sont composées de charges immobilières et impôts refacturables pour un montant de 34 031 K€, de charges immobilières non récupérables pour un montant de 9 198 K€, des travaux de gros entretiens pour 1 152 K€, des frais d'acquisition des immeubles pour 9 478 K€.

Les dotations nettes des reprises de provision pour gros entretien se soldent par une reprise de 3 026 K€ pour l'exercice comparé à une reprise de 1 921 K€ au 31 décembre 2021.

Le montant de la provision pour gros entretien à la fin de l'exercice est de 9 723 K€, une dotation de 3 536 K€ et une reprise de 6 562 K€ ont été comptabilisées.

Décomposition du résultat immobilier (en euros)	31-12-2021	31-12-2022
Produits locatifs	100 510 321	104 143 393
Charges immobilières - Impôts fonciers - Taxes bureaux	- 42 093 098	- 43 090 186
Frais d'acquisition	-	9 477 780
Frais d'acquisition - Prélèvement sur la prime d'émission	-	- 9 477 780
Refacturables aux locataires	35 288 567	34 031 474
Travaux et charges d'entretien du patrimoine	- 2 033 358	- 1 291 041
Provision nette pour gros entretiens	1 920 720	3 025 818
TOTAL	93 593 151	96 819 458

4.3. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont composés des reprises sur provision pour créances douteuses pour 503 K€ ; Des transferts de charges correspondant aux commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission ; Et les autres produits pour 1 397 K€ se composent principalement d'une taxe d'aménagement en attente de remboursement pour 716 K€ et de remboursements de gestionnaires pour 325 K€.

4.4. Charges d'exploitation

Les honoraires 2022 de la société de gestion sont de 10 832 K€ contre 11 839 K€ sur l'année 2021.

Les commissions de souscription comptabilisées en charges pour 6 989 K€ font l'objet d'un transfert de charges pour être prélevées sur la prime d'émission.

Les diverses charges d'exploitation pour 2 743 K€ sont détaillées ci-dessous :

Charges d'exploitation (en euros)	31-12-2021	31-12-2022
Honoraires de commercialisation	385 438	1 282 330
Honoraires d'expertises	399 977	595 414
Honoraires d'avocats et d'huissiers	413 930	408 863
Honoraires des commissaires aux comptes et dépositaire	269 750	225 260
Frais de relocation	91 411	151 914
Autres charges (AMF, jetons de présence, frais CS ...)	35 193	79 106
TOTAL	1 595 699	2 742 887

La dotation aux amortissements d'exploitation est de 55 K€. La provision nette pour créances douteuses se solde par une charge de 449 K€, 952 K€ de dotation et 503 K€ de reprise. Les autres charges d'exploitation au 31 décembre 2022, d'un montant de 735 K€, correspondent principalement

à la contribution sur la valeur ajoutée CVAE pour 669 K€ et aux créances irrécouvrables pour 15 K€. Le résultat d'exploitation (autre que l'activité immobilière) est de -13 416 K€ au 31 décembre 2022 (-12 770 K€ au 31 décembre 2021).

4.5. Produits et charges financières

Les produits financiers au 31 décembre 2022 sont de 836 K€, ils correspondent aux pré-loyers perçus sur les acquisitions en VEFA du programme immobilier de Montigny et aux produits de placements.

Les charges financières, en hausse par rapport à l'exercice précédent, représentent 429 K€ et correspondent essentiellement aux frais bancaires, intérêts sur dépôts 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)	31-12-2022
HSBC Reim - Commission de gestion	10 831 766
HSBC Reim - Commission de souscription	10 242 911
HSBC Reim - Commission d'arbitrage	1 330 125
HSBC Reim - Associés frais de dossier	132 550
TOTAL	22 537 353

6. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts immobiliers fait ressortir, au 31 décembre 2022, une valeur vénale des immeubles locatifs de 2 391 747 K€.

7. Valeurs de la Société

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en euros)	31-12-2022	31-12-2021
---	------------	------------

Valeurs de la société

Valeur comptable	1 975 148 509	1 885 856 303
Valeur de réalisation	2 425 712 364	2 319 504 921
Valeur de reconstitution	2 771 375 919	2 646 211 087

Valeurs de la société ramenée à une part

Valeur comptable	588,80	585,84
Valeur de réalisation	723,11	720,55
Valeur de reconstitution	826,16	822,04

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 83 810 674 € est réparti comme suit :

Affectation du résultat (en euros)	31-12-2022
Bénéfice net comptable de l'exercice 2022	83 810 674
Report à nouveau	255 679
Bénéfice distribuable	84 066 353
Bénéfice distribué	-83 456 648
Report à nouveau	609 705

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 2022.

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

Date de jouissance	Revenus fonciers	Produits financiers	Impôt sur produits financiers	Résultat distribué par part (après impôt sur PF)	Plus value brute distribuée par part	Plus value nette distribuée par part	RAN distribué	Distribution brute (*)	Coupon par part (**)
1 T 2022	5,90	-	-	5,90	2,47	1,60	-	8,37	7,50
2 T 2022	6,55	-	-	6,55	0,23	0,21	0,75	7,53	7,50
3 T 2022	6,50	-	-	6,50	1,08	1,00	-	7,58	7,50
4 T 2022	7,05	-	-	7,05	0,54	0,45	-	7,59	7,50
TOTAL	26,00	-	-	26,00	4,32	3,26	0,75	31,07	30,00

(*) la distribution brute est perçue par une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés.

(**) la distribution nette est perçue par un associé assujetti à l'IRPP.

Tableau complétant le Rapport de la Société de Gestion

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

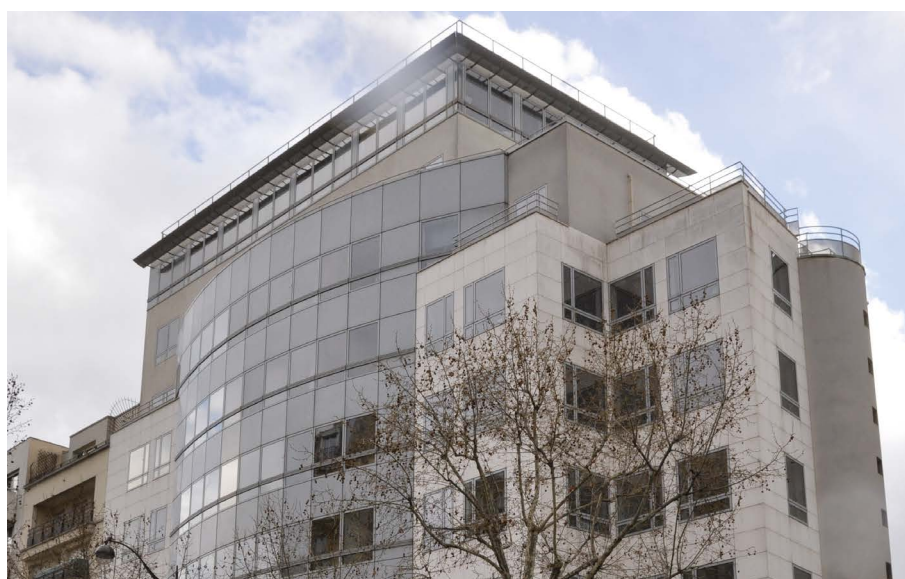
31-12-2022	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				13,63%	0,36%		13,99%
Ile-de-France			0,23%	80,79%	1,44%	0,74%	83,20%
Régions	0,39%		0,09%	1,83%	0,20%	0,31%	2,81%
Etranger							0,00%
TOTAL	0,39%	0,00%	0,32%	96,26%	1,99%	1,05%	100,00%

II - Evolution du capital

Date de création 21 mars 1986				Valeur nominale 305 € par part		
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)
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
2021	981 816 045	25 615 120	3 219 069	14 620	8 374 645	825,00
2022	1 023 132 565	41 316 520	3 354 553	15 801	10 242 911	825,00

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

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



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⁾
2018	69 588	2,68%	Un mois	-	-
2019	61 437	2,23%	Un mois	-	-
2020	103 755	3,39%	Un mois	-	61 800
2021	87 793	2,73%	Un mois	-	140 630
2022	77 299	2,30%	Un mois	-	132 550

(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

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	800,00 €	800,00 €	825,00 €	825,00 €	825,00 €
Dividende versé au titre de l'année	30,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €
Rentabilité de la part ⁽¹⁾	3,75%	3,71%	3,69%	3,64%	3,64%
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	1,41 €	1,46 €	1,54 €	0,48 €	0,08 €

(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)



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



V - Evolution par part des résultats financiers

Année	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Revenus										
• Recettes locatives brutes	45,82	96,76%	44,90	97,40%	48,79	97,32%	43,76	96,96%	43,08	98,39%
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,96	2,02%	1,19	2,57%	1,17	2,33%	0,82	1,81%	0,27	0,61%
• Produits divers	0,58	1,22%	0,01	0,03%	0,18	0,35%	0,56	1,23%	0,44	1,00%
TOTAL	47,36	100%	46,10	100%	50,13	100%	45,13	100%	43,78	100%
Charges										
• Commission de gestion	3,94	8,31%	4,00	8,67%	4,11	8,19%	3,81	8,45%	3,38	7,73%
• Autres frais de gestion	1,28	2,70%	1,01	2,18%	1,37	2,74%	1,29	2,87%	1,22	2,78%
• Entretien du patrimoine	12,02	25,38%	10,45	22,66%	12,96	25,84%	11,37	25,19%	10,62	24,25%
• Charges locatives non récupérables	2,81	5,93%	3,05	6,63%	2,18	4,35%	2,85	6,31%	3,22	7,36%
Sous-total charges externes	20,04	42,32%	18,51	40,14%	20,62	41,13%	19,32	42,82%	18,44	42,11%
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	0,59	1,25%	0,51	1,11%	0,10	0,20%	-0,62	-1,36%	-0,92	-2,11%
- autres	0,20	0,42%	0,26	0,57%	0,12	0,25%	-0,34	-0,76%	0,16	0,36%
Sous-total charges internes	0,79	1,67%	0,78	1,69%	0,22	0,44%	-0,96	-2,13%	-0,77	-1,75%
TOTAL	20,83	43,99%	19,28	41,83%	20,84	41,57%	18,36	40,69%	17,67	40,36%
RESULTAT COURANT	26,52	56,01%	26,82	58,17%	29,29	58,43%	26,77	59,31%	26,11	59,64%
• Variation report à nouveau	0,06		0,19		0,11		-1,02		-0,39	
• Revenus distribués avant prélèvements obligatoires	30,30		30,55		30,40		33,61		31,07	
• Revenus distribués après prélèvements obligatoires	30,00 ^{1*}		30,00 ^{2*}		30,00 ^{3*}		30,00 ^{4*}		30,00 ^{5*}	

1* dont 4 € de plus-value nette après impôt

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

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

4* dont 1,84 € de plus-value nette après impôt et 2,03 € de report à nouveau

5* dont 3,25 € de plus-value nette après impôt et 0,75 € de report à nouveau

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31-12-2021	Durant l'année 2022	Total au 31-12-2022
Fonds collectés bruts	2 306 579 347	175 240 618	2 481 819 964
- commissions de souscription	-129 976 578	-10 242 911	-140 219 490
- Retraits	-487 915 813	-59 945 375	-547 861 187
Fonds collectés nets	1 688 686 956	105 052 332	1 793 739 288
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	357 814 225	75 020 324	432 834 549
- achats d'immeubles hors frais (*)	-1 618 526 003	-183 244 127	-1 801 770 130
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	-82 996 719	-9 477 780	-92 474 500
- travaux d'investissements (**)	-177 446 828	1 819 626	-175 627 203
- distribution plus value	-85 146 753	-14 087 149	-99 233 902
- prélèvements divers		-22 055 098	-22 055 098
Sommes restant à investir	82 384 877	-46 971 873	35 413 004

(*) Dont VEFA (Native)

(**) Dont sorties d'immobilisations

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Elysées 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 Elysées Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article 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.

Le paragraphe A/ « Méthodes d'évaluation du patrimoine immobilier » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées 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 identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ♦ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- ♦ il 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

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Elysées 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 estimées 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)

Politique de la société en matière de gestion des principaux risques – description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée :

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) repose notamment sur :

- ♦ Un processus d'identification des risques au travers d'une cartographie des risques qui intègre tous les contrôles couverts par toutes les fonctions ou métiers, pour le compte de HSBC REIM (France) ;
- ♦ Une taxinomie 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 :

Rôles et Responsabilités 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.

L'équipe de gestion des risques opérationnels fournit des conseils sur la gestion de ces risques opérationnels et travaille à cet égard en étroite collaboration avec les « Risk Owners » et les « Control Owners ».

Rôles et Responsabilités de la seconde ligne de défense :

- ♦ Les Risk stewards, dont font partie les équipes de Conformités, 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 and Resilience 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.

- ♦ Les équipes de contrôle permanent établissent et réalisent le plan de contrôle de second niveau.

Rôle et Responsabilités de la troisième ligne de défense :

L'Audit Interne fournit 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 du dispositif de contrôle interne. Cette évaluation porte tant sur la gestion des risques et des contrôles de la première ligne de défense que sur la supervision de la seconde ligne.

Principaux risques :

- L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;
- La rentabilité d'un investissement dans la SCPI Elysées Pierre dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
- Risque de perte en capital : ce produit ne comporte pas de garantie en capital. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale.

En cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru.

- Risque de marché : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- Risque de liquidité : vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. La SCPI Elysées Pierre ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente et le prix de vente.
- Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la Société.

Le contrôle permanent ainsi que le contrôle périodique n'ont pas soulevé de risque significatif.

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.

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 :

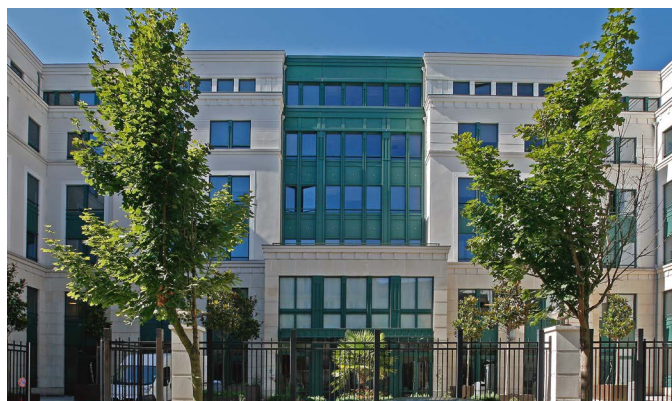
- ◆ La société de gestion ne gère qu'une seule typologie de FIA, à savoir la SCPI ;
- ◆ Gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale ;
- ◆ Les politiques et pratiques de rémunération reposent sur une gestion saine et efficace des risques. Elles 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, 9 collaborateurs ont été identifiés, en 2022, comme Preneurs de risque.

▲ 1, rue Galmy - Chessy (77)



	Rémunération fixe versée en 2022	Rémunération variable versée en mars 2022 (au titre de la performance 2021) + rémunérations variables différées acquises en 2022	dont rémunération variable Non-différée	dont rémunération variable différée (*)	Total €
Ensemble des collaborateurs REIM y compris détaches in (36 collaborateurs)	2 236 697	555 765	501 404	54 361	2 792 463
Dont personnel ayant une incidence sur le profil de risque des AIF (9 collaborateurs) **	703 170	329 714	275 353	54 361	1 032 884
Dont cadres supérieurs (8 collaborateurs) **	697 282	328 777	274 416	54 361	1 026 059

* Prend en compte les actions différées définitivement acquises en 2022 ainsi que le cash différé indexé payé en 2022

** 4 collaborateurs détachés au prorata du temps passé - rémunération prise au prorata de leur affectation chez REIM (France)

Ces informations n'ont pas été auditées par les commissaires aux comptes de la SCPI.

Rapport du Conseil de Surveillance 2022

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.

Si l'année 2022 a vu la fin des mesures mises en œuvre dans le cadre de la crise sanitaire liée à la COVID-19, de nouveaux défis sont apparus avec notamment un niveau d'inflation important par rapport à ces dernières années et corollairement une remontée progressive des taux d'intérêt.

Dans ce contexte le marché immobilier de bureau en France est resté compliqué en 2022 :

- le volume d'investissement s'est maintenu à 25,5 milliards d'euros en 2022 contre 25 milliards en 2021, malgré un ralentissement constaté sur le second semestre ;

- la demande placée de bureaux en Ile-de-France progresse, mais se situe toujours en dessous de la moyenne décennale. Le volume de transactions est passé de 1,9 millions de m² en 2021 à 2,11 millions de m² en 2022.

La stratégie mise en œuvre par notre SCPI Elysées Pierre, a montré de nouveau sa résilience en 2022 :

- le montant des loyers (dont préloyers) progresse à 104 M€ ;
- le taux d'occupation financier reste stable à 89,90 % ;
- la valeur du patrimoine a continué à s'apprécier passant à 723,11 € par part contre 720,55 € par part en 2021 ;
- le taux d'encaissement des loyers 2022 reste bon à 98,57 %.

Il est à noter deux acquisitions en 2022, respectivement à Maisons Alfort et Nanterre, ainsi que la livraison de la VEFA à Montigny le Bretonneux.

Par ailleurs le dividende a été maintenu à 30 € par part pour une personne physique résidente en France. Enfin les cessions de l'année 2022 ont permis de dégager une plus-value comptable de 22,5 M€.

Ainsi le patrimoine de la SCPI Elysées Pierre est composé de 116 immeubles représentant 562 604 m² et la valeur d'expertise est estimée à 2,39 milliards d'euros, hors droit et hors frais.

Ce patrimoine est en ligne avec sa politique d'investissement, à savoir des immeubles majoritairement de bureaux (96,26 %) situés en Ile-de-France (97,19 %) et dans les grandes métropoles françaises.

La collecte brute 2022 hors frais a été de 165 millions d'euros. Compte-tenu des remboursements, la collecte nette,

hors frais, a été de 105,1 millions d'euros.

Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de retrait.

Les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 768 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 2022 et il a poursuivi ses contrôles.

Comme nous vous l'avions annoncé lors du précédent rapport, deux nouvelles commissions ont été mises en place cette année :

- Les locaux vacants
- Les conditions nouvelles d'exploitation commerciale et financière des locaux loués.

Leurs premières conclusions confirment toute la qualité du travail effectué par la Société de Gestion pour gérer au mieux le patrimoine de la SCPI, dans l'intérêt des porteurs de parts, et cela en dépit de la conjoncture particulièrement difficile traversée par le secteur au cours des dernières années, plus particulièrement durant la pandémie.

Il est ainsi à noter les performances financières obtenues à l'occasion de la vente de certains immeubles, puisque l'année 2022 enregistre une plus-value comptable de 22,5 M€,

chiffre qui vient s'ajouter – pour les porteurs de parts – au bénéfice annuel de 83,8 M€ dégagé par la location courante du patrimoine.

De plus les Membres du Conseil de Surveillance ont échangé avec la Société de Gestion sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. L'obtention du label ISR par la SCPI Elysées Pierre démontre l'engagement de votre société en matière de la finance responsable.

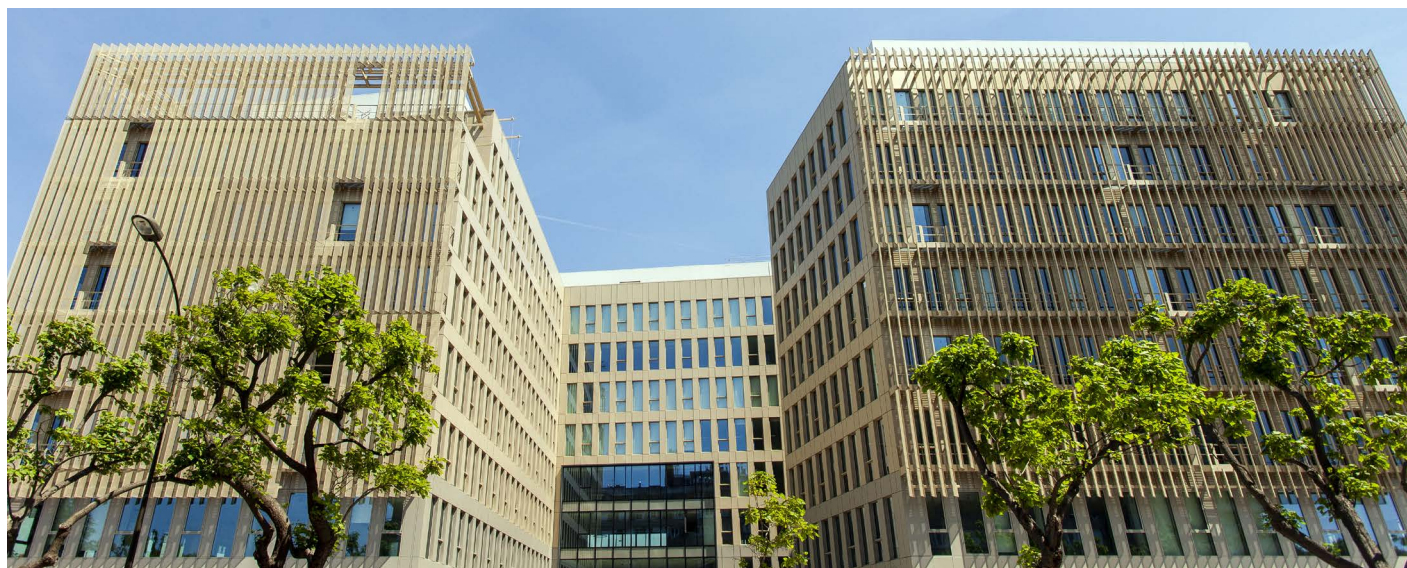
C'est fort de ces échanges que nous pourrions continuer de contribuer – tous ensemble – à l'avenir de notre SCPI.

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.

Le Président

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



Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2023

A caractère ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
2. Quitus à la Société de gestion,
3. Quitus au Conseil de Surveillance,
4. Approbation de la répartition des bénéfices,
5. Maintien du report à nouveau par part et affectation de la prime d'émission
6. Approbation et reconduction des conventions entrant dans le cadre de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
7. Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance, de la Société,
8. Approbation de la valeur comptable de la Société,
9. Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
10. Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
11. Conseil de Surveillance : fin du mandat de cinq Membres ; nomination de cinq Membres,
12. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
13. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
14. Nomination d'un Commissaire aux comptes
15. Nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant
16. Pouvoirs pour formalités

Résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2023

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 2022, 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 2022, s'élevant à 83 810 674,34 € comme suit

Bénéfice net comptable de l'exercice 2022	83 810 674,34 €
Report à nouveau	245 354,21 €
Affectation par prélèvement sur la prime d'émission pour reconstituer le report à nouveau par part	10 324,93 €

Bénéfice distribuable 84 066 353,48 €

Bénéfice distribué
(en 4 acomptes trimestriels :
avril, juillet et octobre 2022, janvier 2023)

Report à nouveau au 31 décembre 2022 609 705,18 €

(Après distribution du dernier acompte en janvier 2023)

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, conformément à l'Article 27 des Statuts – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX, prend acte :

- du prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 10 324,93 € permettant le maintien du report à nouveau par part ;

- du prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 3 370 594,82 € permettant le maintien des plus-values de cession par part ;

- de l'affectation d'une somme de 22 055 098 € de la prime d'émission sur le compte de réserve relatif aux actifs renouvelés et/ou remplacés.

SIXIEME 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 les commissions suivantes :

- ♦ une commission de souscription pour la collecte des capitaux de 6 % hors taxes, au maximum, du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC.
- ♦ une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux de 8,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés 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.

SEPTIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 24 000 € le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, pour l'exercice 2022.

HUITIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2022 à 1 975 148 509,27 €, soit 588,80 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2022 à 2 425 712 363,80, soit 723,11 €, par part.

DIXIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 décembre 2022 à 2 771 375 918,93 €, soit 826,16 € par part.

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

- ◆ Monsieur Marc BARATON,
 - ◆ Madame Evelyn CESARI,
 - ◆ Monsieur Marco GIBELLINI,
 - ◆ Monsieur Eric RITTER,
 - ◆ Monsieur Christophe VANPOULLE,
- 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 Eric RITTER,
- ◆ Monsieur Christophe VANPOULLE,

Nouveaux candidats :

- ◆ Monsieur Christian DELHOMME,
- ◆ Monsieur Emmanuel ESVAN,
- ◆ Monsieur Jean-Marc ETIENNE,
- ◆ Monsieur Bertrand SAGOT,
- ◆ Monsieur Servan SORIN,

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 2026 statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

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

Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer pour six exercices SNR Audit Commissaire aux comptes titulaire. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que les Commissaires aux comptes titulaires de la Société sont des personnes morales pluripersonnelles et qu'en conséquence, la Société n'est pas tenue de désigner des Commissaires aux comptes suppléants. En conséquence l'Assemblée Générale Ordinaire décide de ne pas désigner de Commissaires aux comptes suppléants.

SEIZIEME 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.

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



Convention de gestion SCPI Elysées Pierre

Entre SCPI Elysées Pierre et HSBC REIM (France)

(en vigueur au 31/12/2022)

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.

« **Réglementation 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>