Elysées Pierre

Rapport Annuel 2024



HSBC Asset Management

1, rue de la Galmy - 77 Chessy - Cassiopée

Elysées Pierre

Editorial

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Après la tourmente subie ces deux dernières années par les marchés immobiliers (hausse massive des taux de la BCE pour contrer l'inflation), les indicateurs récents apparaissent contrastés. D'un côté, l'inflation a fortement décéléré, ce qui a permis à la BCE d'enclencher une série de baisses progressives de ses taux directeurs, lesquels devraient se poursuivre en 2025. De l'autre, la croissance économique est en berne, en France comme dans l'UE, ce qui se traduit par le faible développement des entreprises et de leurs besoins immobiliers. En outre, le dérapage des comptes publics français a entraîné un risque fiscal, l'immobilier étant souvent ciblé par le législateur. Dans ce contexte incertain, les volumes de l'investissement en immobilier d'entreprise en France se sont stabilisés en 2024 grâce au rebond constaté au second semestre. Au final pour l'année écoulée, un volume total de 15 milliards d'euros ont été investis, en ligne avec l'année 2023, mais toujours nettement en dessous de la moyenne décennale (28,3 milliards d'euros).
(source : BNP Paribas Real Estate).

Concernant le patrimoine d'Elysées Pierre, les expertises indépendantes menées en fin d'année nous ont permis de maintenir le prix de la part inchangé. La valeur de reconstitution du portefeuille, qui sert de pivot à la fixation du prix, s'établit à 665,73 euros par part. Les principaux indicateurs de votre SCPI restent solides. Les réserves distribuables de 53 millions d'euros, toujours significatives, représentent près de 6 mois de distribution et ont permis de distribuer un coupon de 33 euros par part en 2024, comme en 2023. C'est également notre objectif pour 2025, grâce au maintien d'un excellent taux d'encaissement des loyers (98,6 %). C'est en ce sens qu'Elysées Pierre continue de remplir son principal objectif, celui d'assurer sur le long terme des revenus réguliers. Avec un prix de souscription de 660 euros tous frais inclus sur le marché primaire et un coupon actuel de 33 euros par part, le taux de distribution prévisionnel d'Elysées Pierre pour 2025 reste stable à 5%.

S'agissant de la gestion du portefeuille, nous poursuivons notre travail continu d'amélioration du patrimoine. Pour l'essentiel, il s'agit de profiter des mouvements de locataires pour réaliser des travaux d'adaptation aux nouvelles attentes des entreprises (espaces de réunion, performances énergétiques…). Nous avons également entrepris de convertir certains bureaux vacants lorsque d'autres usages semblent plus prometteurs, dans l'hôtellerie notamment. En complément, nous comptons réaliser quelques acquisitions afin de profiter d'un contexte de marché favorable.

Du côté des épargnants, certains d'entre vous ont eu recours à la technique du démembrement de propriété pour préparer leur succession, typiquement en cédant la nue-propriété de leurs parts de SCPI à leurs héritiers (démembrement viager). Sachez qu'il est également possible d'effectuer un démembrement temporaire dès la souscription, pour une durée de 3 à 20 ans, par exemple en préparation de votre retraite. Ceci vous permet de souscrire à prix décoté, en renonçant aux revenus de la SCPI jusqu'à une date future de votre choix. Nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller si cette option vous intéresse.

Enfin, compte tenu des délais de cession des parts sur le marché primaire (7 mois à fin décembre), nous attirons votre attention sur l'existence du marché secondaire de votre SCPI. Consultable à tout moment sur notre site Internet, le marché secondaire intéresse d'une part les associés pressés de vendre et d'autre part les acquéreurs à la recherche de prix décotés. N'hésitez pas à nous solliciter le cas échéant.

Enfin, nous profitons de cet éditorial pour vous informer que l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la SCPI Elysées Pierre se tiendra le jeudi 19 juin 2025 à 9h.
Vous recevrez une convocation dans les délais impartis et nous vous y retrouverons avec plaisir. Soyez assurés chers associés que les équipes de HSBC REIM restent totalement mobilisées pour valoriser le patrimoine de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

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 4
- Souscriptions, retraits et marché des parts 5
- Evolution et évaluation du patrimoine immobilier 9
- Situation locative 12
- Comptes de l'exercice 29
- Annexe 34

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 44

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 46

Dispositif de contrôle interne 47

Rapport du Conseil de Surveillance 50

Résolutions 53

Convention de gestion SCPI Elysées Pierre 55

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 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	Pierre GIL 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	Benoît PAPILLARD Chief Operating Officer – HSBC Global Asset Management (France)
Membres	Jessica CASTRO OUDNI Head of Tax Continental Europe HSBC Continental Europe Maxim HENDRICK Chief Accounting Officer HSBC Continental Europe Jessica LEBERTOIS Head of Investment Operations Alternatives UK HSBC Alternative Investments Ltd Laurence ROGIER Chief Executive Officer HSBC Assurances Vie (France) Grégory TAILLARD Chief Risk Officer, Continental Europe Deputy Chief Executive Officer, HSBC Global Asset Management (France)

(*) depuis le 31 décembre 2024.



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
Numéro 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

Arnaud BARLET
Directeur Gestion et Politique Industrielle
Chef d'entreprise

Pascale COUMES
Ancien gérant et analyste de fonds

Geoffroy DELION
Président Directeur Général
de la Société Ressources et Assurances

Jean-Marc ETIENNE
Conseil en management

Emmanuel ESVAN
Contrôleur Financier

Fabien GROELLY
Pilote de ligne, commandant de bord et instructeur

SAS ORANO RECYCLAGE – filiale
du Groupe ORANO SA
Représentée par M. Jakob GOLDMAN

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

Éric RITTER
Chef d'entreprise

Bertrand SAGOT
Ancien directeur Agence bancaire

Christophe VANPOULLE
Direction commerciale Europe
dans un groupe industriel jusqu'en 2019

Commissaires aux comptes

FORVIS MAZARS
SNR Audit

(*) depuis le 31 décembre 2024.

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2025

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 2024 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 2024 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Le marché immobilier

Investissement France
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise clôture l'année en totalisant 15 milliards d'euros placés, soit un volume d'investissement similaire à celui de 2023.
Le premier semestre était marqué par une baisse des volumétries de 28 % par rapport au premier semestre 2023. Cependant un rattrapage s'est opéré au 2nd semestre avec une hausse de 31 % par rapport au 2nd semestre de l'année précédente.
Les volumétries d'investissement restent toutefois inférieures de 46 % à la moyenne décennale (28 Md€).
La logistique et l'hôtellerie ont bénéficié de hausses de volumes d'investissement par rapport à 2023 (logistique +105 %, hôtellerie +25 %). Inversement, les locaux d'activité (-7 %), les commerces (-23 %) et les bureaux (-27 %) ont vu des baisses dans les volumétries d'investissement.
L'Île-de-France et les Régions ont fait jeu égal avec 50 % des volumes investis pour chacun.
Source: BNP Paribas Real Estate (4T 2024)

Marché locatif sur les bureaux en Ile-de-France
Avec 1,75 million de m² de demande placée, le marché locatif en Île-de-France clôt l'année en recul de 11 % par rapport à 2023 et de 21 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Ce résultat est inférieur aux prévisions formulées en début d'année.

La baisse s'explique principalement par le ralentissement des transactions de plus de 5 000 m² et des grands projets, qui affichent un recul de 32 % par rapport à leur moyenne de long terme. Plusieurs facteurs ont pesé sur le marché en 2024 : incertitudes géopolitiques persistantes, croissance économique atone et instabilité politique, freinant ainsi l'activité.

Contrairement aux tendances des dernières années, le secteur de Paris Centre Ouest a lui aussi perdu de son attractivité, enregistrant un recul de 18 % par rapport à sa moyenne historique. Les acteurs du coworking, du conseil et du luxe ont adopté une attitude plus attentiste, probablement en raison de loyers prime dépassant les 1 000 €/m².

Seule La Défense échappe à cette dynamique morose, avec une hausse de 14 % de la demande placée par rapport à sa moyenne de long terme, portée notamment par la transaction majeure de Sanofi sur CB3.

Dans ce contexte, le taux de vacance en Île-de-France continue de progresser, dépassant désormais les 10 %.
L'offre immédiate franchit la barre des 5 millions de m², atteignant 5,6 millions de m².

Le secteur de Paris QCA (Quartier Central des Affaires), historiquement marqué par un faible taux de vacance, a vu son stock disponible exploser de 46 % en un an, notamment avec la livraison de nouveaux immeubles.

Loyers et mesures d'accompagnement
À Paris, les loyers prime se sont stabilisés à partir du troisième trimestre, restant supérieurs à 1 000 €/m².
En revanche, des ajustements sont toujours en cours dans le reste de l'Île-de-France.

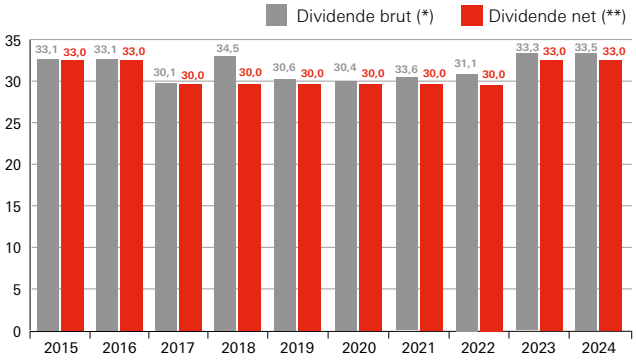
Les avantages commerciaux (franchises de loyer, aménagements) restent à un niveau élevé, représentant environ 27 % du loyer facial. Leur évolution est fortement corrélée à la vacance sectorielle : en périphérie, ces mesures dépassent 30 %, et dans certains secteurs, elles peuvent atteindre près de 40 %.
Source: Immostat (4T 2024)

Perspectives pour 2025
L'évolution du marché en 2025 restera fortement dépendante de la situation géopolitique et économique, qui demeure très incertaine. Un consensus semble se dégager autour d'une demande placée stable, aux alentours de 1,7 million de m² loués, et d'une poursuite de la hausse de l'offre, mais à un rythme moins soutenu que ces deux dernières années.

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués
Le montant des revenus distribués nets en 2024 est de 33 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'impôt sur les sociétés en France.
(**) 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 2024 à 1 010 212 460 €, divisé en 3 312 172 parts réparties entre 15 836 associés.
Ce montant a été publié au BALO du 24 janvier 2025.

Souscriptions, retraits et marché des parts

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

Les modalités d'achat de parts
Les associés souhaitant acquérir des parts de la SCPI Elysées Pierre disposent de deux possibilités :

1. Achat sur le marché primaire

Les modalités de souscription
Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 08 août 2024 à 660 €. Il se décompose en :

- Valeur nominale : 305 €,
- Prime d'émission : 355 €,

Le prix de souscription de 660 € s'entend net de tous autres frais. Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 6 % hors taxes (7,2 % TTC) soit 39,60 € HT (47,52 € TTC) est versée par la SCPI à la Société de gestion.
La collecte brute de l'année 2024 a été de 46 millions d'euros frais inclus.

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

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

2. Achat sur le marché secondaire

en procédant à leur achat 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 a lieu le 3ème mardi de chaque mois à 11 heures.

Si le 3ème 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 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 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 : les acomptes sur le revenu des parts sont acquis à l'acquéreur, dès le 1er jour du trimestre civil au cours duquel intervient la cession, quelle que soit la date de cession des parts.

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 08 août 2024 à 620,40 € 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 1er 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 1er entré - 1er 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 1er jour du trimestre au cours duquel a lieu leur annulation.

Au cours de l'exercice 2024, 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 2024 a permis de servir 43,8 millions d'euros de retraits portant sur 62 276 parts.
Au 31 décembre 2024, il restait 40 097 parts en attente de retrait, ce qui représente un montant de 24,9 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.

Les associés désirant céder des parts sur le marché secondaire doivent adresser directement à la Société de Gestion un mandat de vente, disponible sur le site Internet de la Société de Gestion, dûment rempli et signé, avant16 heures 30, la veille de la confrontation, complété des documents obligatoires nécessaires demandés dans le mandat.

Jouissance des parts : l'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1er jour du trimestre au cours duquel a eu lieu la confrontation.

Au cours de l'exercice 2024, 1 776 parts ont été échangées sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré). L'échange s'est fait à un prix d'achat moyen de 620,42 € par part, soit un prix net vendeur de 568,15 € par part.

Au 31 décembre 2024, il restait 49 parts inscrites à la vente sur le carnet d'ordres.

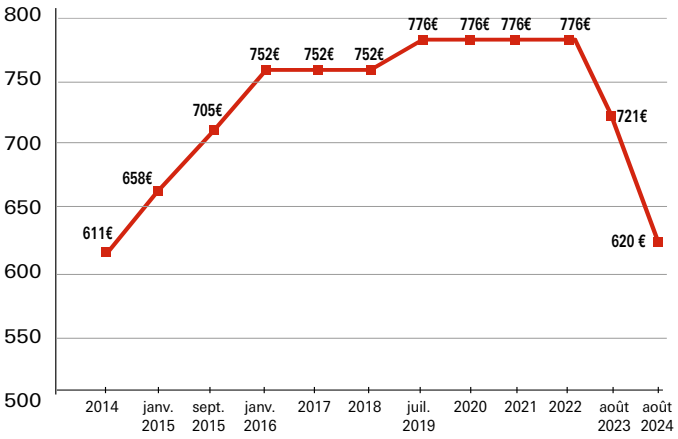
3. la vente des parts de gré à gré,

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 2024, 450 parts ont été échangées de gré à gré.

Ces transactions ont représenté un montant de 252 049 euros. 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.

Evolution du prix de retrait de la part



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



Elysées Pierre en synthèse

Chiffres Clés

	2024	2023
Capitalisation (hors frais) au 31/12	**2 054 871 509 €**	2 388 437 310 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	**2 186 033 520 €**	2 540 890 755 €
Nombre d'associés	**15 836**	15 632
Prix de souscription frais inclus au 31/12	**660 €**	767 €
Nombre de parts émises au 31/12	**3 312 172**	3 312 765
Nombre d'immeubles	**108**	112
Surface du patrimoine	**554 932 m²**	558 997 m²
Taux d'encaissement	**98,61%**	98,08 %
Taux d'occupation financier (ASPIM)	**87,75%**	90,23 %
Valeur de réalisation au 31/12	**1 925 423 448 €**	2 137 886 759 €
ANR par part (Actif Net Réévalué)	**581,32 €**	645,35 €
Dividende net par part (1)	**33,00 €**	33,00 €
Dividende brut par part (2)	**33,54 €**	33,34 €
Résultat net par part	**26,22 €**	25,28 €
Taux de distribution (3)	**4,37 %**	4,04 %
TRI 10 ans (taux de rendement interne) (4)	**4,60 %**	5,81 %
TRI 15 ans (taux de rendement interne) (4)	**6,48 %**	7,91 %
TRI 20 ans (taux de rendement interne) (4)	**7,81 %**	8,85 %

(1) Le dividende net est perçu par un associé assujetti à l'IRPP.
(2) Le dividende brut est perçu par une personne morale assujettie 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 2024 (composée de 78% de revenus récurrents, 21,1% de plus-value brute, et de 0,9% de report à nouveau) et ii) le prix de souscription au 1er janvier 2024.
(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).

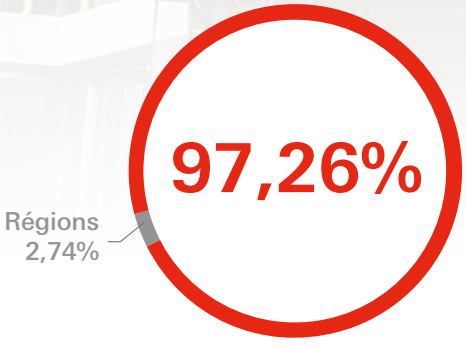


2/4/6/8, Rue Paul Cézanne - Neuilly-Plaisance (93)

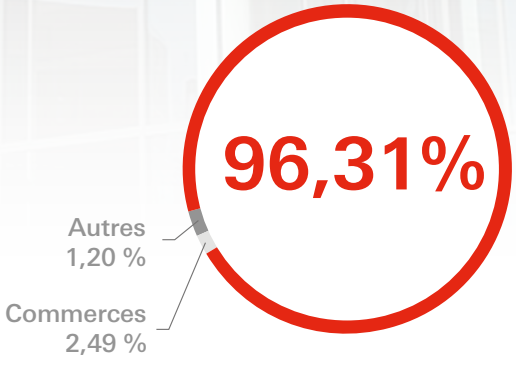
Composition du patrimoine, en valeurs d'expertises

NATIVE - 2, avenue du Centre - MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)

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



Patrimoine investi en immobilier de bureau en %



Evolution du patrimoine

Patrimoine immobilier : chiffres clés 2024

Nombre d'immeubles	Valeur du patrimoine	Patrimoine localisé en Ile-de-France	ANR par part
108	2,0 Mds €	97,3 %	581 €

Répartition du patrimoine patrimoine en valeur d'expertise

	Actifs Immobiliers	Paris / Ile-de-France	Régions
2024	108	97,26 %	2,74 %
2023	112	97,01 %	2,99 %
2022	116	97,19 %	2,81 %
2021	119	96,98 %	3,02 %

Expertise des immeubles

Les expertises 2024 ont été effectuées par CBRE, désigné par l'Assemblée Générale du 20 juin 2024 et BNP Paribas Real Estate Valuation France, désigné par l'Assemblée Générale du 15 septembre 2020.

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
- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière
- 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).

Une estimation du patrimoine immobilier a été effectuée à mi-année par les experts CBRE et BNP Paribas Real Estate Valuation, concluant à une baisse de valorisation de 7,36 % par rapport aux valeurs du 31 décembre 2023, pour une estimation globale du patrimoine de 1 996 millions d'euros, hors droits et frais.

Au 31 décembre 2024, l'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, s'élève à 1 964 millions d'euros. A périmètre égal par rapport à 2023, les expertises diminuent de 8,36 %.

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

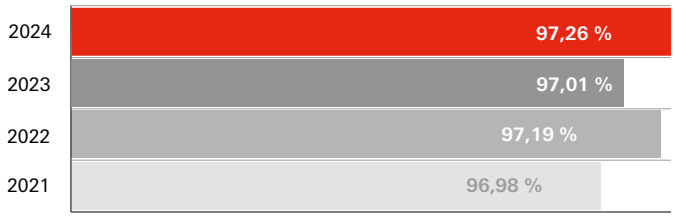
- BAGNOLET (93) – Tour EASTVIEW
- IVRY (94) – Rue Truillot
- VILLEJUIF (94) – LEBON LAMARTINE

Parmi les immeubles ayant vu leur valeur augmenter figurent notamment ceux situés à :

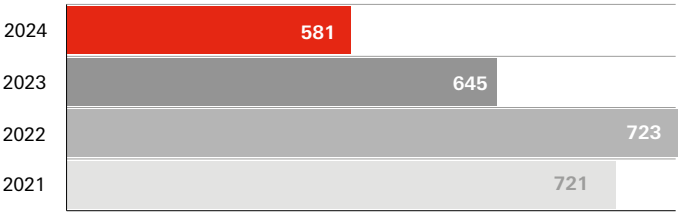
- PARIS (75) – MADELEINE, 8ème
- BRIE COMTE ROBERT (77) – ZAC Haie Passart
- GRENOBLE-EYBENS (38) – Rue Rolland Garros

Ces valeurs d'expertises permettent de déterminer la valeur de réalisation, c'est-a-dire l'actif net réévalué (ANR).
Ainsi au 31 décembre 2024, elle s'établit à 581,32 € par part.

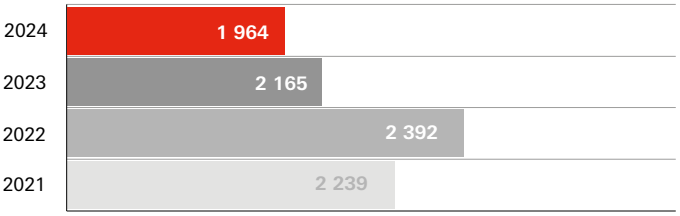
Patrimoine localisé à Paris & IDF en valeur d'expertise, en %



Valeur de réalisation par part (ANR), en €



Valeur vénale du patrimoine en M€



KYRIEL, MAISONS-ALFORT - Avenue du Général Leclerc (78)



Cessions

Les cessions réalisées en 2024 ont permis de dégager une plus-value comptable de 13,2 millions d'euros.

Locaux	Date	Surface m²
PARIS -14e (75) Héron Building 66, Avenue du Maine	20/06/2024	1 227
AIX EN PROVENCE (13) Hôtel du Roi René 24, Boulevard du Roi René	09/07/2024	1 700
SCHILTIGHEIM (67) Cession partielle : parkings 1/3, Rue Jean Monnet	13/09/2024	-
NOISY LE GRAND (93) 12, Boulevard du Mont d'Est 7/10, Porte Neuilly	20/09/2024	242
DIJON (21) 3, Avenue J. Bertin 1, Rue L. Broglie	18/10/2024	896

Travaux

Les principaux travaux d'investissements ont concerné :

Locaux	Nature travaux	Montants HT (en milliers d'euros)
PARIS (19e) Les Ardennes 21/23, Rue des Ardennes	Réfection de l'étanchéité de la toiture et modernisation des ascenceurs	968
IVRY (94) Métrosud 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Rénovation et climatisation du RDC et du R+9	946
COURBEVOIE (92) 10, Place des Vosges	Installation de 50 bornes électriques et d'un système de sprinklage	901
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 1, rue du Petit Clamart	Installation de 75 bornes électriques et remplacement CTA	823
PARIS (14e) Métrosud 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Remplacement des menuiseries	218

Assurances

Les immeubles de votre SCPI sont assurés en valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre, en pleine propriété ou en complément à la police souscrite par le syndic de copropriété, par des polices multirisques souscrites par HSBC REIM (France) pour le compte de la SCPI auprès de la Compagnie AXA dans le cadre d'une coassurance.

Chaque police comprend une limitation contractuelle d'indemnité différente : 19,9 M€, 49,9 M€, 120 M€ et 200 M€ qui représente la limite maximale d'indemnisation en cas de sinistre. Chaque immeuble est logé dans une de ces polices, en fonction de sa valeur. Au-delà de la limite maximale d'indemnisation de 200 M€ en cas de sinistre, des polices individuelles sont le cas échéant mises en place pour garantir l'immeuble concerné.

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



Situation locative

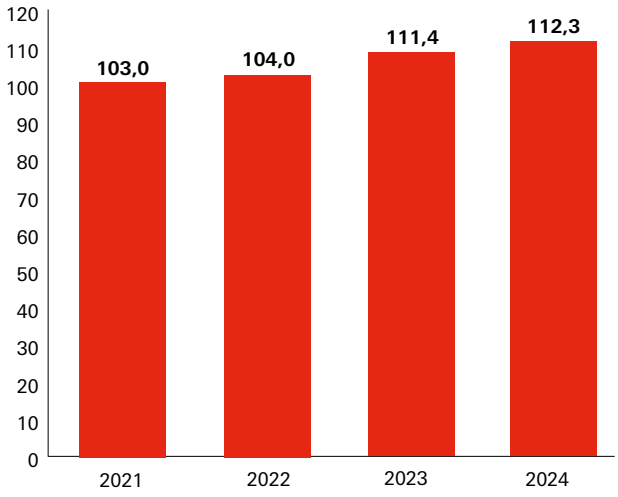
Chiffres clés au 31/12/2024

Loyers facturés	Surface du patrimoine	Taux d'encaissement	Nombre de baux
112 M€	554 932 m²	98,61 %	332

Evolution des loyers

Les loyers hors charges et hors taxes s'élèvent à 112,3 millions d'euros en 2024.

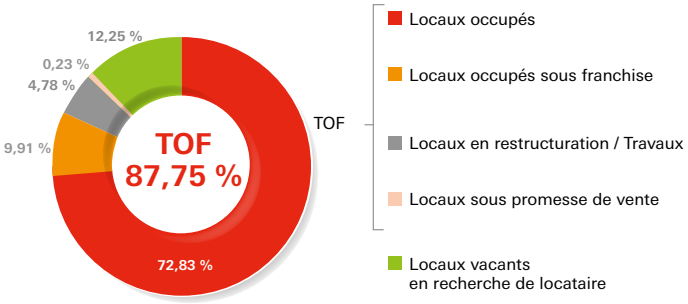
Evolution des loyers en M€



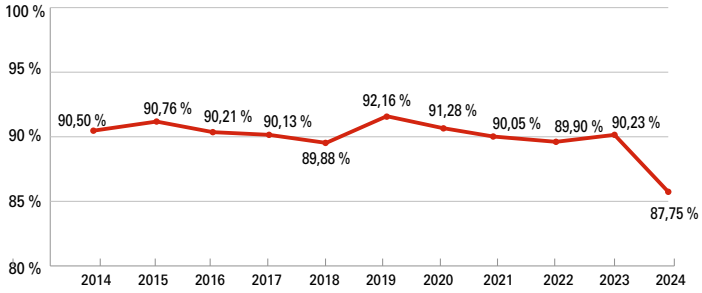
Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier annuel moyen de l'année 2024 s'établi à 87,75 %.

Taux d'occupation financier



Évolution du taux d'occupation financier annuel moyen



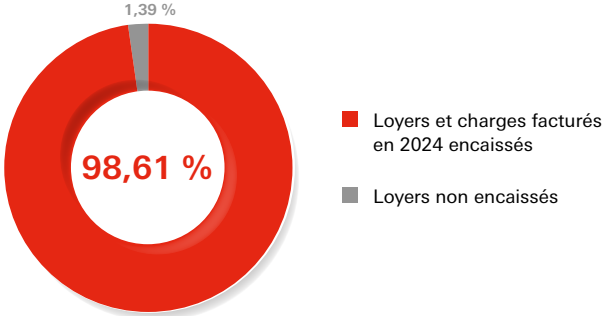
NATIVE - 2, avenue du Centre - MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)



Taux d'encaissement

Les loyers et charges facturées au titre de l'année 2024 ont été encaissés à hauteur de 98,61 %.

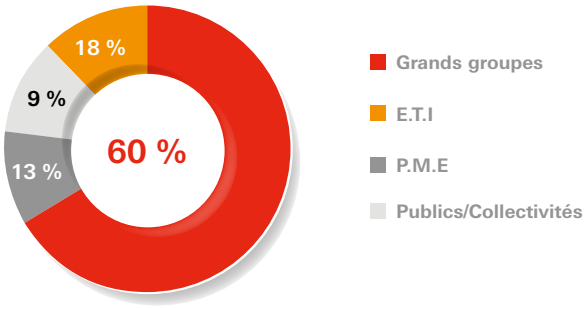
Taux d'encaissement des loyers et des charges



Profil des locataires

Les locataires d'Elysées Pierre sont principalement des grands groupes.

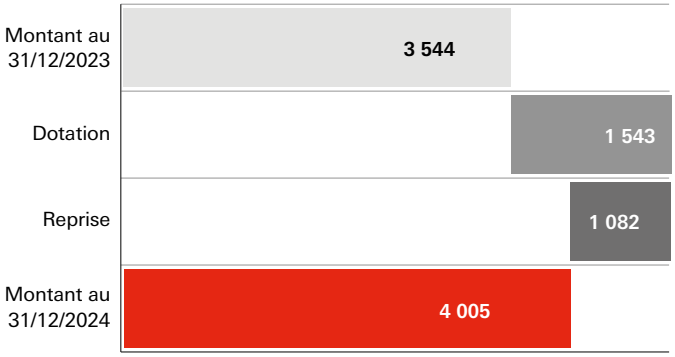
Répartition des locataires
(en % des loyers)



Provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses en 2024 s'élèvent à 4 M€.

Tableau de variations des créances douteuses en k€



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



Mouvements locatifs

Les libérations, hors immeubles cédés au 31 décembre 2024, représentent 22 255 m². Les relocations de l'année représentent, quant à elles, 13 698 m².
Les principaux mouvements des locataires de l'année 2024 sont les suivants :

Locaux reloués	Surfaces relouées en m²
LE PECQ (78) 60, Route de Sartrouville	3 199
REZE (44) Boulevard Jean Monnet Rue Robert Schumann	1 320
PARIS (19e) 21/23, Rue des Ardennes	964
GRENOBLE-EYBENS (38) 2, Rue Rolland Garros	828
NEUILLY PLANSANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cezanne	814
PARIS (14e) 2/17, Rue Ferrus	812
PARIS NORD II (95) Les Erables 20/23 Allée des Erables	720
MASSY (91) 23, Avenue Carnot	684
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	658
VELIZY-VILLACOUBLAY (78) 23, Rue Général Valérie André	590
MAISON ALFORT (94) - KYRIEL 253, Avenue du Général Leclerc	551
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	418
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Micy	412
AUTRES	1 728
Total	**13 698**

Locaux libérés	Surfaces libérées en m²
VELIZY-VILLACOUBLAY (78) 23, Rue Général Valérie André	4 342
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) **Native** 2, Avenue de la Gare	2 552
MASSY (91) 23, Avenue Carnot	2 310
RUNGIS (94) 12/15 Rue du Pont des Halles	2 271
CHESSY (77) Antares 3, Rue de la Galmy	1 443
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156/158, Rue Gallieni	1 172
COURBEVOIE (92) V Avenue 47, Rue Louis Blanc	1 167
LE PECQ (78) 60, Route de Sartrouville	1 011
MAISON ALFORT (94) - KYRIEL 253, Avenue du Général Leclerc	823
PARIS (19e) 21/23, Rue des Ardennes	572
VELIZY-VILLACOUBLAY (78) 2,Rue Nieuport 11, Avenue Morane Saulnier	505
NOISIEL (77) ZI de Noisiel Grande Allée du 12 février 1934	483
TOULOUSE (31) Fuuropolis Rue M Huret et 2/4, Rue M Hiltz	482
PARIS (17e) Le Brochant 141, Avenue de Clichy	413
AUTRES	2 709
Total	**22 255**

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2024

	Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (TTC)					
	0 jour (indicatif)	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 à 90 jours**	**91 jours et plus**	**Total (1 jour et plus)**
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						75
Montant total des factures concernées		29 722	1 125 129	6 257	1 432 560	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,04 %	1,63 %	0,01 %	2,07 %	0,00 %
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						
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais légaux : 45 jours à réception de facture, sauf contrat stipulant un délai plus court					

	Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (TTC)					
	0 jour (indicatif)	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 à 90 jours**	**91 jours et plus**	**Total (1 jour et plus)**
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						304
Montant total des factures concernées		366 004	274 213	50 172	4 716 710	6 488 515
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,24 %	0,18 %	0,03 %	3,08 %	4,24 %
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						
Montant total des factures exclues						
(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 transparisation, 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 transparisée des données financières.

Etat du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024

Situation	Description	M²	Date d'acquisition
PARIS (4e) 41, Boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/1990
PARIS (7e) 39/41, Avenue Bosquet	Bureaux	2 606	23/03/2010
PARIS (8e) 2/4/4 Bis, Rue Lord Byron - 13/15/17, Rue Chateaubriand	Bureaux	470	06/11/1985
PARIS (8e) 29, Place de la Madeleine	Bureaux	1 332	28/02/2011
PARIS (10e) 126, Rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/1990
PARIS (10e) 228, Rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 563	30/06/2008
PARIS (12e) 185, Rue de Bercy - 2ème, 7ème, 8ème, 10ème et 11ème étages	Bureaux	5 395	04/03/2009 et 08/09/2010
PARIS (14e) 2/17, Rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/1979
PARIS (15e) - Tour Montparnasse 33, avenue du Maine - 2ème étage	Bureaux	1 580	26/01/2001
PARIS (16e) 19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/1986
PARIS (17e) - Le Brochant 141, Avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/2010
PARIS (18e) 102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	699	25/07/1979
PARIS (18e) 133, Rue Damrémont	Commerces	380	23/11/1982
PARIS (19e) 21/23, Rue des Ardennes	Bureaux	14 250	30/09/2011
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart - Rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/1990
CHESSY (77) - Sirius 23, place d'Ariane	Bureaux	3 590	25/05/2013
CHESSY (77) - Cassiopée 1, rue de la 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

Situation	Description	M²	Date d'acquisition
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	495	04/07/1988
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 1, Rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/2005
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
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) - Native 2, avenue de la Gare	Bureaux/ Commerces	18 500	VEFA Date d'acquisition: 19/04/2019 Date de livraison : 14/03/2022
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
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

Situation	Description	M²	Date d'acquisition
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) 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) 86/88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/2010
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) - Le Diderot 39/33, Rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	23/12/1991 et 07/04/2009
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, Rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/2004
LA DEFENSE (92) - Tour Areva 1, Place de la Coupole - 2ème, 37ème, 38ème, 39ème étages	Bureaux	8 014	30/11/1994 - 12/02/2009 et 20/07/2017
LA DEFENSE (92) - Tour Franklin 100, Terrasse Boieldieu - 22ème, 27ème, 28ème étages	Bureaux	6 271	15/02/2005 et 23/03/2010
LA DEFENSE (92) 81, avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 837	05/12/2016 et 10/10/2017
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
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

Situation	Description	M²	Date d'acquisition
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/2007
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
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
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
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

Situation	Description	M²	Date d'acquisition
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
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 35ème 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

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

NATIVE, **MONTIGNY LE BRETONNEUX**
2 avenue de la Gare



Typologie	Surface
Bureaux	18 500 m²

L'immeuble a obtenu les certifications HQE et BREEAM (niveau Excellent), à la suite de sa livraison en 2022. Ce bâtiment est doté d'une Gestion Technique du Batiment, d'éclairages LED et de détecteurs de présence, contribuant à une utilisation raisonnée de l'énergie lors de son exploitation. Il dispose également de bornes de recharges pour véhicules électriques ainsi que d'un parking à vélo, incitant l'usage de mobilités douces par ses occupants.

Note de l'actif

84/100

Environnement : 31 - Social : 37 - Gouvernance : 16

Indicateur	Résultat
Energie	75,6 $kWh_{EF\ PCI}/m^2/an$
Carbone	4,8 $kgCO2_2/m^2/an$
Certification	HQE et BREEAM
Mobilité	Station de RER à 180m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Bornes de recharge pour véhicules électriques et emplacements pour vélos disponibles
Contrats ESG	100 %
Annexes environnementales	100 %

PROXIMA V, **GUYANCOURT**
1 rue Edison



Typologie	Surface
Bureaux	6 823 m²

L'immeuble a obtenu la certification LEED avec un niveau Gold. Ce bâtiment est doté d'une Gestion Technique du Batiment, d'éclairages LED et de détecteurs de présence, contribuant à une utilisation raisonnée de l'énergie lors de son exploitation. Il dispose également de bornes de recharges pour véhicules électriques ainsi que d'un parking à vélo, incitant l'usage de mobilités douces par ses occupants.

Note de l'actif

80/100

Environnement : 27 - Social : 37 - Gouvernance : 16

Indicateur	Résultat
Energie	147,5 $kWh_{EF\ PCI}/m^2/an$
Carbone	9,4 $kgCO_2/m^2/an$
Certification	LEED
Mobilité	Station de RER à 800m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Bornes de recharge pour véhicules électriques et emplacements pour vélos disponibles
Contrats ESG	100 %
Annexes environnementales	100 %

AXE 13, **NANTERRE**
313 Terrasse de l'Arche



Typologie	Surface
Bureaux	16 274 m²

Axe 13 a obtenu la certification HQE en 2010, lors de sa construction. Il est idéalement situé, à proximité d'une station de RER, de différentes lignes de bus mais également de multiples commerces. L'actif est connecté aux réseaux de chaud et de froid urbain de la Défense, lui permettant de limiter ses émissions carbone.

Note de l'actif

79/100

Environnement : 24 - Social : 38 - Gouvernance : 17

Indicateur	Résultat
Energie	159,4 $kWh_{EF\ PCI}/m^2/an$
Carbone	8,7 $kgCO_2/m^2/an$
Certification	HQE
Mobilité	Station de RER à 400m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Bornes de recharge pour véhicules électriques et emplacements pour vélos disponibles
Contrats ESG	100 %
Annexes environnementales	100 %

RED LAB, **IVRY-SUR-SEINE**

4/12 rue Truillot



Typologie	Surface
Bureaux	17 010 m²

Le Red Lab, certifié Biodivercity Life en 2022, est un immeuble de bureau situé à proximité d'une station de RER. Il dispose de parkings à vélo, de bornes de recharges pour véhicules électriques, d'une conciergerie, d'espaces détentes mais également de multiples services à proximité.

Note de l'actif

76/100

Environnement : 24 - Social : 35 - Gouvernance : 17

Indicateur	Résultat
Energie	149,4 $kWh_{EF\ PCI}/m^2/an$
Carbone	9,6 $kgCO_2/m^2/an$
Certification	Biodivercity Life
Mobilité	Station de RER à 700m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Bornes de recharge pour véhicules électriques et emplacements pour vélos disponibles
Contrats ESG	100 %
Annexes environnementales	100 %

LEBON LAMARTINE, **VILLEJUIF**

128-132 avenue de Stalingrad



Typologie	Surface
Bureaux	17 502 m²

Lebon Lamartine est un immeuble idéalement situé dans un environnement dynamique. Ce bâtiment, certifié HQE et BREEAM New Construction en 2020, est doté d'éclairages à basse consommation mais également d'une Gestion Technique du Batiment favorisant une utilisation et une gestion durable.

Note de l'actif

75/100

Environnement : 29 - Social : 36 - Gouvernance : 10

Indicateur	Résultat
Energie	176,8 $kWh_{EF\ PCI}/m^2/an$
Carbone	11,8 $kgCO_2/m^2/an$
Certification	BREEAM et HQE
Mobilité	Station de métro et arrêt de tramway à 200m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Bornes de recharge pour véhicules électriques et emplacements pour vélos 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 comprend pas de liste des 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 **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 a réalisé **des investissements durables ayant 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 émises 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.

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 dix-neuf (19) indicateurs et quatre-vingt-sept (87) sous-critères pour obtenir une note sur 100 pour chacun de ses actifs. Les indicateurs 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.

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

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 du portefeuille, pondérée par la valorisation de l'immeuble, de 62/100.
Les notes s'étalent de 23/100 pour l'immeuble le moins performant à 84/100 pour l'immeuble le plus performant.
Le Rapport ISR, disponible sur le site internet de HSBC REIM (https://www.reim.hsbc.fr/) apporte plus de précisions quant à la performance des indicateurs de durabilité des immeubles d'Elysées Pierre.

…et par rapport aux périodes précédentes?

La SCPI Elysées Pierre a obtenu le label ISR le 13 octobre 2022.
La notation ESG moyenne en 2022 était de 42/100, avec des notations allant de 19/100 à 69/100.
La notation ESG moyenne 2023 était de 56/100, avec des notations allant de 19/100 à 77/100.

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 concernants 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 multitionales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux éntreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.
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 en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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 SCPI Elysées Pierre ne prend pas en compte les incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

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.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Ce produit financier n'a pas réalisé d'investissement au cours de la période de référence.

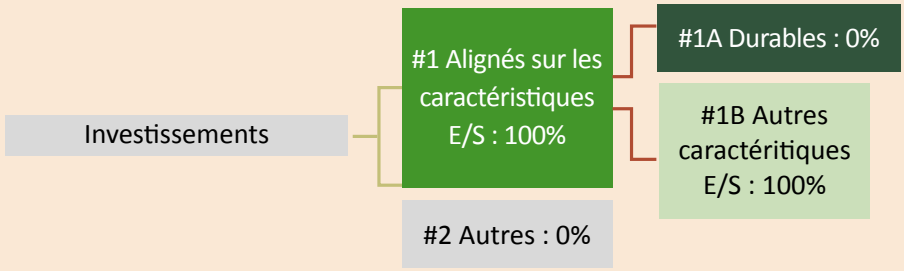
La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1er janvier au 31 décembre 2024

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.

Quelle était l'allocation des actifs?

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



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.

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

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

Ce produit financier n'a pas réalisé d'investissement au cours de la période de référence.

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.

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.

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.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE[1] ?

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

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie UE[15] ?

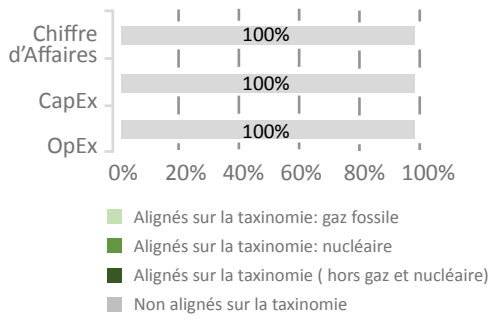
☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

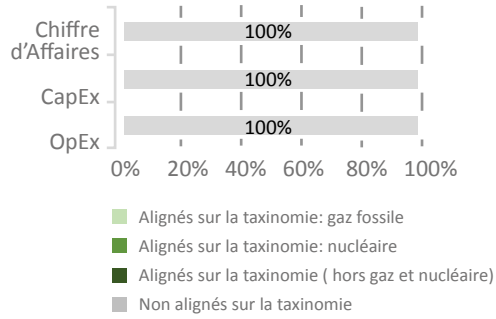
☒ Non

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, **obligations souveraines incluses***



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'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes ?

Elysées Pierre investissant uniquement dans des actifs immobiliers, la SCPI n'a réalisé en 2024 aucun investissement dans des activités transitoires ou habilitantes au sens de la règlementation 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.

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

Non applicable.

(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.

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 environnemetales ou sociales minimales s'appliquaient-ellles à eux ?

Non applicable.

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

A la suite de la labellisation ISR en octobre 2022, la SCPI Elysées Pierre a été soumise à son second audit de suivi du label, validé le 23 décembre 2024.

L'ensemble des collaborateurs détachés à plein temps pour HSBC REIM (France) et ceux détachés à temps partiel impliqués dans les démarches ESG impliquées dans les thématiques ESG a participé à un atelier Fresque du Climat, en 2024.

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 2024

Sommaire

Etat du patrimoine 30

Tableau de variation des capitaux propres 31

Etat hors bilan 31

Compte de résultat 32

Tableau récapitulatif des placements immobiliers 33

Annexes 34

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion 41

Etat du patrimoine au 31 décembre 2024

(en euros)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 930 456 207	1 963 660 000	1 938 838 600	2 165 186 667
Immobilisations en cours	4 137 364		3 052 506	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-8 756 799		-10 991 399	
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**1 925 836 772**	**1 963 660 000**	**1 930 899 706**	**2 165 186 667**
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				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	538 736	538 736	531 114	531 114
Créances				
Locataires et comptes rattachés*	27 113 833	6 550 582	26 589 332	7 143 068
Autres créances	19 090 880	19 090 880	18 523 858	18 523 858
Provisions pour dépréciation des créances	-4 005 511	-4 005 511	-3 544 246	-3 544 246
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	4 000 000	4 000 000	5 700 000	5 700 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	20 816 128	20 816 128	26 122 218	26 122 218
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**67 554 065**	**46 990 814**	**73 922 277**	**54 476 013**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-14 512 428	-14 512 428	-15 984 821	-15 984 821
Dettes d'exploitation	-7 387 522	-7 387 522	-9 504 113	-9 504 113
Dettes diverses	-56 322 055	-56 322 055	-57 718 231	-57 718 231
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**-78 222 004**	**-78 222 004**	**-83 207 165**	**-83 207 165**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 519 538	2 519 538	2 088 277	2 088 277
Produits constatés d'avance	-9 524 900	-9 524 900	-657 032	-657 032
TOTAL V (Comptes de régularisation)	**-7 005 362**	**-7 005 362**	**1 431 245**	**1 431 245**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**1 908 163 470**		**1 923 046 064**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE**		**1 925 423 448**		**2 137 886 759**
Nombre de parts***	3 312 172	3 312 172	3 312 765	3 312 765
Valeur unitaire par part	**576,11**	**581,32**	**580,50**	**645,35**

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

** Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L 214-78 et R 214-122 du code monétaire et financier

*** Nombre total de parts souscrites

Tableau de variation des capitaux propres (1)

(en euros)

	Situation au 01/01/2024	Affectation résultat N - 1 31/12/2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	**1 010 393 325**	**0**	**-180 865**	**1 010 212 460**
Capital souscrit	1 010 393 325		-180 865	1 010 212 460
Capital en cours de souscription			0	
Primes d'émission ou de fusion	**849 096 814**	**0**	**-4 215 538**	**844 881 276**
Primes d'émission ou de fusion	981 079 598		2 522 408	983 602 006
Primes d'émission en cours de souscription			0	
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-131 982 783		-6 737 947	-138 720 730
Ecarts d'évaluation	**0**	**0**	**0**	**0**
Ecart de réévaluation			0	
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif			0	
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	**0**	**0**	**0**	
Plus values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés	**62 075 942**	**0**	**-9 749 438**	**52 326 504**
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	177 260 549		13 494 793	190 755 342
Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles	-115 184 607		-23 244 231	-138 428 838
Réserves (2)	**0**	**0**	**0**	**0**
Report à nouveau	**17 196 877**	**1 266 881**		**18 463 757**
Distribution de report à nouveau	**-16 983 775**		**-980 634**	**-17 964 409**
Résultat de l'exercice N-1	**83 611 808**	**-83 611 808**		**0**
Acomptes sur distribution N-1	**-82 344 927**	**82 344 927**		**0**
Résultat de l'exercice			**86 063 129**	**86 063 129**
Acomptes sur distribution			**-85 819 247**	**-85 819 247**
TOTAL GENERAL (1)	**1 923 046 064**	**0**	**-14 882 594**	**1 908 163 470**

(1) correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'Etat de patrimoine 2024.
(2) Conformément au nouveau plan comptable des SCPI en vigueur depuis le 1er 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 2024

(en euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus	85 000 000	95 000 000
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions	49 571 518	53 787 933

Compte de résultat
(en euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers	**153 035 069**	**154 953 415**
- Loyers	112 295 857	111 366 447
- Charges facturées	40 739 211	43 586 968
Produits Annexes	170 445	74 662
Reprises de provisions pour gros entretien	3 815 317	3 152 000
Transfert de charges immobilières	0	0
TOTAL I (Produits immobiliers)	**157 020 830**	**158 180 077**
Charges de l'activité immobilière	**56 238 678**	**58 899 300**
Charges ayant leur contrepartie en produits	40 739 211	43 586 968
Travaux de gros entretien	760 015	478 122
Charges d'entretien du patrimoine locatif	195 850	432 094
Autres charges immobilières	12 634 201	9 981 315
Frais d'acquisitions	0	0
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 909 400	4 420 800
TOTAL II (Charges immobilières)	**56 238 678**	**58 899 300**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II	**100 782 152**	**99 280 777**
Produits d'exploitation	**5 566 092**	**4 175 607**
Reprises d'amortissements d'exploitation	0	0
Reprises de provisions d'exploitation	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 081 572	810 728
Transfert de charges d'exploitation	2 769 085	3 168 574
Autres produits	1 715 435	196 305
TOTAL I (Produits d'exploitation)	**5 566 092**	**4 175 607**
Charges d'exploitation	**20 266 298**	**21 066 057**
Commission de la société de gestion	13 071 913	12 529 414
Commission de souscription	2 769 085	3 168 574
Diverses charges d'exploitation	1 769 658	1 924 522
Dotations aux amortissements d'exploitation	55 000	55 000
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciations des créances douteuses	1 542 838	2 678 855
Autres charges	1 057 805	709 692
TOTAL II (Charges d'exploitation)	**20 266 298**	**21 066 057**
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II	**-14 700 206**	**-16 890 450**
Produits financiers	**366 312**	**1 637 320**
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
Autres produits financiers	366 312	1 637 320
TOTAL I (Produits financiers)	**366 312**	**1 637 320**
Charges financières	**385 130**	**415 839**
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	385 130	415 839
Dépréciations	0	0
TOTAL II (Charges financières)	**385 130**	**415 839**
RESULTAT FINANCIER C = I - II	**-18 818**	**1 221 481**
Produits exceptionnels	**0**	**0**
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I (Produits exceptionnels)	**0**	**0**
Charges exceptionnelles	**0**	**0**
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	**0**	**0**
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I + II	**0**	**0**
RESULTAT NET (A+B+C+D)	**86 063 129**	**83 611 808**

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	31/12/2024		31/12/2023	
Placements immobiliers	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	1 884 845 293	1 887 161 136	1 891 693 853	2 079 875 894
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	19 719 003	16 695 000	20 573 597	21 621 000
Commerces	21 470 551	48 893 500	17 435 933	43 654 000
Entrepôts	4 487 452	6 773 000	4 487 452	7 316 600
Hôtels	-	-	4 280 101	9 666 667
TOTAL	**1 930 522 299**	**1 959 522 636**	**1 938 470 937**	**2 162 134 160**
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	4 137 364	4 137 364	3 052 506	3 052 506
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	**4 137 364**	**4 137 364**	**3 052 506**	**3 052 506**
TOTAL GENERAL	**1 934 659 663**	**1 963 660 000**	**1 941 523 443**	**2 165 186 667**

16/8, Place Jean Zay – Levallois (92)



Annexes

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024

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 1er janvier 2017.
Depuis la fusion réalisée au cours du premier trimestre 2000, le patrimoine de la société est comptabilisé :

- pour la SCPI absorbante (Elysées Pierre 3) en coût historique, c'est-à-dire au prix de revient des immeubles.
- pour les SCPI absorbées en valeur d'apport (expertise du 30 juin 1999).

Tous les immeubles ont été évalués par des experts immobiliers extérieurs afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2024. 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 de Gestion.

La Société de Gestion arrête deux fois par an les différentes valeurs de la société : valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution. Ces valeurs ont été arrêtées au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2024. 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 nets, encaissés. Cette commission fait l'objet chaque année d'une résolution soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Faits marquants de l'exercice 2024 et événements postérieurs à la clôture

L'année 2024 a été marquée par la diminution du prix de souscription de parts en août 2024.
Il s'établit au 31 décembre 2024 à 660 € contre 767 € au 31 décembre 2023.

Il n'y a pas d'événement postérieur 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 2024 ont été réalisées par les experts désignés : CBRE nommé lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2024 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 1er janvier 2017. Ce nouveau plan comptable SCPI pose le principe que la PGE ne peut être un montant ni forfaitaire ni mutualisé. Les règles de détermination de la PGE sont définies aux articles 141-22 et 141-23 du règlement n°2016-03.

L'article 141-22 du règlement n° 2016-03 précise « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretiens 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.

		Dotation		Reprise		
Montant en euros	**Montant provision 31/12/2023**	**Achat d'immeuble**	**Patrimoine existant au 01/01/2024**	**Patrimoine existant au 01/01/2024**	**Vente d'immeuble**	**Montant provision 31/12/2024**
Dépenses prévisionnelles sur 2024	4 144 000			-3 815 317	-328 683	0
Dépenses prévisionnelles sur 2025	3 140 799		-792 800			2 347 999
Dépenses prévisionnelles sur 2026	2 227 200		973 600			3 200 800
Dépenses prévisionnelles sur 2027	954 000		1 212 000			2 166 000
Dépenses prévisionnelles sur 2028	525 400		93 000			618 400
Dépenses prévisionnelles sur 2029	0		423 600			423 600
Total	**10 991 399**	**0**	**1 909 400**	**-3 815 317**	**-328 683**	**8 756 799**

-2 234 600

Au cours de l'exercice 2024, la variation de la provision pour gros entretiens est de -2 235 k€ comparée à +1 269 k€ au 31 décembre 2023.

Provision pour gros entretiens (en euros)	**31/12/2023**	**Augmentation**	**Diminution**	**31/12/2024**
Provision pour gros entretiens	10 991 399	1 909 400	-4 144 000	8 756 799
TOTAL	**10 991 399**	**1 909 400**	**-4 144 000**	**8 756 799**

Le montant des travaux pour gros entretiens 2024 est de 760 k€ comparé à 478 k€ pour l'exercice 2023.

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 1 908 M€ au 31 décembre 2024 contre 1 923 M€ au 31 décembre 2023.

La valeur de réalisation s'établit à 1 925 M€ au 31 décembre 2024 contre 2 138 M€ au 31 décembre 2023. La créance liée aux étalements des franchises sur la durée des baux au 31 décembre 2024, a été considérée comme une non-valeur dans le calcul de la valeur de réalisation.

La valeur estimée du patrimoine par part est de 581,32 € au 31 décembre 2024, contre 645,35 € au 31 décembre 2023.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 1 934 594 k€ au 31 décembre 2024 contre 1 941 891 k€ au 31 décembre 2023. Cette diminution de 7 298 k€ résulte des mouvements suivants :

Variation de l'actif immobilisé (en euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Terrains et constructions locatives	1 938 838 600	4 741 774	-13 124 167	1 930 456 207
Immobilisations en cours	3 052 506	1 084 858		4 137 364
Appel de fonds sur VEFA	-	-	-	-
TOTAL	**1 941 891 106**	**5 826 632**	**-13 124 167**	**1 934 593 571**

Investissements

Aucune acquisition n'a eu lieu sur l'exercice.

Cessions

La SCPI a effectué,sur la période, cinq cessions d'immeubles. Ces ventes ont permis de dégager une plus-value comptable de 13 166 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 1 055 k€.

Les travaux les plus significatifs ont été réalisés sur les immeubles de Paris - les Ardennes pour 1 M€, d'Ivry / Seine - Métrosud pour 0,9 M€, de Courbevoie - Akora pour 0,9 M€ et de Vélizy - Emeraude pour 0,8 M€.

La provision pour gros entretiens s'élève à 8 757 k€ au 31 décembre 2024.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 1 963 660 k€ au 31 décembre 2024.

1.2. Les immobilisations financières

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

1.3. Les actifs d'exploitation

Le total en valeur comptable du poste « actifs d'exploitation » est de 67 554 k€ au 31 décembre 2024 comparé à 73 922 k€ au 31 décembre 2023.

1.3.1. Les actifs immobilisés

Les autres immobilisations financières pour un montant de 539 k€ au 31 décembre 2024 (531 k€ au 31 décembre 2023), représentent les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

1.3.2. Les créances

Le poste "locataires et comptes rattachés" avant dotations aux provisions pour créances douteuses s'élève à 27 114 k€ au 31 décembre 2024 comparé à 26 589 k€ au 31 décembre 2023.

Créances locataires (en euros)	31/12/2023	31/12/2024
Locataires et comptes rattachés	9 054 648	9 934 348
Locataires créditeurs	-1 911 580	-3 383 766
Etalement des franchises	19 446 265	20 563 250
Locataires et comptes rattachés avant provision	**26 589 332**	**27 113 833**
Provision pour créances douteuses	-3 544 246	-4 005 511
Locataires et comptes rattachés après provision	**23 045 087**	**23 108 322**

Le solde des créances locataires nettes au 31 décembre 2024 est de 6 551 k€ (7 143 k€ au 31 décembre 2023). Le cumul des provisions pour créances douteuses s'élève à 4 006 k€ contre 3 544 k€ au 31 décembre 2023. 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 et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

L'augmentation du montant des franchises à étaler est due à la réintégration de 12,6 M€ de franchises accordées sur l'exercice diminuée des reprises pour 11,5 M€.

Les autres créances d'un montant de 19 091 k€ sont détaillées ci-dessous :

Autres créances (en euros)	31/12/2023	
Créances fiscales et sociales	6 109 586	6 804 413
Associés - impôts à recevoir	8 767	-
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	259	30 619
Charges à facturer aux locataires	7 514 567	6 373 142
Débiteurs divers	4 890 680	5 882 706
Indemnités à recevoir	-	-
TOTAL	**18 523 858**	**19 090 880**

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 2024 ont été prélevés début janvier 2025.
Les charges et taxes immobilières à refacturer aux locataires s'élèvent à 7,5 M€.
Le poste débiteurs divers se compose de fournisseurs débiteurs correspondant principalement aux soldes des redditions de charges dus par les gestionnaires immobiliers.

1.3.3. Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Disponibilités (en euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	5 700 000		-1 700 000	4 000 000
Disponibilités	26 122 218		-5 306 090	20 816 128
TOTAL	**31 822 218**	**-**	**-7 006 090**	**24 816 128**

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

1.4. Passifs d'exploitation

Les dettes financières, d'un montant de 14 512 k€ au 31 décembre 2024, se composent des dépôts de garantie des locataires.
Il n'y a pas d'emprunt en cours au 31 décembre 2024.

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)	31/12/2023	31/12/2024
Emprunts immobiliers		
Autre emprunts	-	-
TOTAL	**-**	**-**

Dettes (en euros)	31/12/2023	31/12/2024
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	**-**	**-**
Total des dépôts de garanties reçus	15 984 821	14 512 428
Locataires créditeurs	24 516 046	23 926 228
Fournisseurs et comptes rattachés	6 723 404	5 818 746
Etats et autres collectivités	2 780 709	1 568 776
Associés	29 507 743	30 501 496
Autres créditeurs	3 694 442	1 894 331
TOTAL	**83 207 165**	**78 222 004**

Comptes de régularisation (en euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Charges constatées d'avance	2 088 277	431 261		2 519 538
Produits constatés d'avance	-657 032		-8 867 869	-9 524 900

Les locataires créditeurs pour 23 926 k€ correspondent aux paiements par avance des loyers du 1er trimestre 2025 et aux facturations de remises en état ou de travaux à effectuer.
Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés est de 5 819 k€, il se compose des fournisseurs d'exploitation et d'immobilisation pour 3 460 k€, ainsi que des charges à payer pour 2 359 k€ qui comprennent principalement des provisions comptabilisées pour les redditions de charges pour 834 k€, le complément de commission de gestion sur les encaissements de fin d'année pour 957 k€, et les honoraires des commissaires aux comptes, dépositaire, experts immobiliers, TVA non déductible du fait de l'application du coefficient de déductibilité et diverses charges.
Les dettes envers l'état sont essentiellement constituées de la TVA à reverser au titre du mois de décembre 2024.
Les 30 501 k€ dus aux associés correspondent au 4ème acompte sur dividendes du 4ème trimestre 2024 versé en janvier 2025 pour 27 273 k€, le solde de 3 228 k€ est composé des dividendes en déshérence, des retraits de parts de fin décembre 2024 à reverser et au marché secondaire.
Les autres créditeurs sont composés principalement de fonds reçus des gestionnaires immobiliers pour 1,3 M€.
Les comptes de régularisation correspondent aux retraitements des loyers 2025 comptabilisés en 2024 passés en produits constatés d'avance, et la comptabilisation de charges constatées d'avance pour la partie de la commission de gestion correspondant aux produits locatifs 2025 encaissés sur l'exercice 2024 et les appels de fonds du 1er trimestre 2025 comptabilisés en 2024.

2. Le Tableau de variation des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont diminué de 14 883 k€ passant de 1 923 046 k€ au 31 décembre 2023 à 1 908 163 k€ au 31 décembre 2024. Cette variation est principalement due :

- à la décollecte de capitaux pour un total de 2 342 k€
- aux prélèvements et affectation de la prime d'émission pour 6 738 k€ : les commissions de souscription ont été prélevées pour un total de 2 769 k€ et la sortie des immobilisations remplacées pour 3 969 k€.
- à la cession des immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus-value nette de 13 166 k€, augmentée d'une reprise de PGE pour 329k€, soit au total 13 495k€.
- à la distribution d'une partie de la plus-value sur cessions d'immeubles pour un montant de 23 244 k€ et du report à nouveau pour 981 k€.

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 2024 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).
Au 31 décembre 2024, la valeur comptable par part constatée est de 576,11 € pour 3 312 172 parts en circulation comparée à 580,50 € pour 3 312 765 parts en circulation au 31 décembre 2023.

- Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 49 572 k€ à la clôture de l'exercice.
- Engagement de refinancement reçu de plusieurs établissements bancaires. Le montant non utilisé s'élève à 85 000 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 2024.

3.3. Garanties reçues
Aucune garantie n'a été reçues au 31 décembre 2024.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 162 953 k€ et les charges à 76 890 k€. Le résultat de l'exercice 2024 est un bénéfice de 86 063 k€ comparé à 83 612 k€ au 31 décembre 2023.

(abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Les produits annexes correspondent à des travaux facturés.

4.2. Charges immobilières
Les charges immobilières de l'exercice s'élèvent à 56 239 k€. Elles sont composées de charges immobilières et impôts refacturables pour un montant de 40 739 k€, de charges immobilières non récupérables pour un montant de 12 830 k€, de travaux de gros entretiens pour 760 k€.

Les dotations nettes des reprises de provision pour gros entretiens se soldent par une reprise de 1 906 k€ pour l'exercice comparé à une dotation de 1 269 k€ au 31 décembre 2023. Le montant de la provision pour gros entretien à la fin de l'exercice est de 8 757 k€, une dotation de 1 909 k€ et une reprise de 3 815 k€ ont été comptabilisées.

Décomposition du résultat immobilier (en euros)	31/12/2023	31/12/2024
Produits locatifs	111 441 110	112 466 302
Charges immobilières - Impôts fonciers - Taxes bureaux	-53 568 283	-53 373 413
Frais d'acquisition	-	-
Frais d'acquisition - Prélevement sur la prime d'émission	-	-
Refacturables aux locataires	43 586 968	40 739 211
Travaux et charges d'entretien du patrimoine	-910 217	-955 865
Provision nette pour gros entretiens	-1 268 800	1 905 917
TOTAL	**99 280 777**	**100 782 152**

4.3. Produits d'exploitation
Les produits d'exploitation sont composés des reprises sur provision pour créances douteuses pour 1 082 k€, des transferts de charges correspondant aux commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission pour 2 769 k€, et de divers produits d'exploitation pour 1 715 k€ correspondant à un dégrèvement de 1 159 k€ de taxe perçue sur un immeuble vendu et à la constatation en produits de soldes de différents comptes créditeurs.

4.4. Charges d'exploitation
Les honoraires 2024 de la société de gestion (comptabilisés sur la base des produits locatifs facturés sur l'exercice 2024) sont de 13 072 k€ contre 12 529 k€ sur l'année 2023.
Les commissions de souscription comptabilisées en charges pour 2 769 k€ font l'objet d'un transfert de charges pour être prélevées sur la prime d'émission. Les diverses charges d'exploitation pour 1 770 k€ sont détaillées ci-dessous :

Charges d'exploitation (en euros)	31/12/2023	31/12/2024
Honoraires de commercialisation	625 537	435 976
Honoraires d'expertises	390 399	488 786
Honoraires d'avocats et d'huissiers	373 839	384 222
Honoraires des commissaires aux comptes et dépositaire	287 260	244 044
Frais de relocation	72 914	73 526
Autres charges (AMF, jetons de présence, frais CS …)	174 574	143 103
TOTAL	**1 924 522**	**1 769 658**

La provision nette pour créances douteuses se solde par une charge de 461 k€, 1 543 k€ de dotation et 1 082 k€ de reprise.
Les autres charges d'exploitation au 31 décembre 2024, d'un montant de 1 058 k€, correspondent principalement à la contribution sur la valeur ajoutée CVAE pour 347 k€ et aux créances irrécouvrables pour 702 k€. Le résultat d'exploitation (autre que l'activité immobilière) est de -14 700 k€ au 31 décembre 2024 (-16 890 k€ au 31 décembre 2023).

4.5. Produits et charges financières

Le résultat financier se solde par est une perte de 19 k€.
Les produits financiers au 31 décembre 2024 sont de 366 k€, ils correspondent aux produits de placements de la trésorerie.
Les charges financières sont en baisses par rapport à l'exercice précédent, 385 k€ contre 416 k€ pour l'exercice précédent, et correspondent essentiellement aux frais bancaires et coût des autorisations de crédit.

4.6. Produits et charges exceptionnels

Le résultat exceptionnel est nul.

5. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la société de gestion HSBC REIM (France) et la SCPI.

Parties liées (en euros)	31/12/2024
Commission de gestion	13 071 913
Commission de souscription	2 769 085
Commission d'arbitrage	559 583
Associés frais de dossier	126 158
TOTAL	**16 526 739**

6. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts immobiliers fait ressortir, au 31 décembre 2024, une valeur vénale des immeubles locatifs de 1 963 660 k€.

7. Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en euros)	31/12/2023	31/12/2024
Valeurs de la société		
Valeur comptable	1 923 046 064	1 908 163 470
Valeur de réalisation	2 137 886 759	1 925 423 448
Valeur de reconstitution	2 447 101 872	2 204 997 817
Valeurs de la société ramenée à une part		
Valeur comptable	580,50	576,11
Valeur de réalisation	645,35	581,32
Valeur de reconstitution	738,69	665,73

(en €)	31/12/2023	%	31/12/2024	%
En % de la valeur de reconstitution				
Valeur de réalisation	2 137 886 759	87,36 %	1 925 423 448	87,32 %
Frais d'acquisition(*)	162 389 000	6,64 %	147 274 500	6,68 %
Commission de souscription	146 826 112	6,00 %	132 299 869	6,00 %
Valeur de reconstitution	2 447 101 872		2 204 997 817	

(*) Pour les frais d'acquisition, un forfait de 7,5% est appliqué à la valeur d'expertise du patrimoine immobilier.

8. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 86 063 129 € est réparti comme suit :

Affectation du résultat (en euros)	31/12/2024
Bénéfice net comptable de l'exercice 2024	86 063 129
Report à nouveau	499 348
Bénéfice distribuable	**86 562 477**
Bénéfice distribué	-85 819 247
Report à nouveau	743 230

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 2024.

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 2024	6,19	0,05	0,02	6,22	2,03	2,03	-	8,27	8,25
2 T 2024	7,12	-	-	7,12	1,29	0,83	0,30	8,71	8,25
3 T 2024	6,21	0,05	0,02	6,24	2,01	2,01	-	8,27	8,25
4 T 2024	6,51	0,02	0,01	6,52	1,76	1,73	-	8,29	8,25
TOTAL	**26,03**	**0,12**	**0,05**	**26,10**	**7,09**	**6,60**	**0,30**	**33,54**	**33,00**

(*) 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 à la clôture de l'exercice

31/12/2024	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				14,15 %	0,37 %		14,52 %
Ile De France			0,25 %	80,00 %	1,88 %	0,62 %(*)	82,74 %
Régions			0,10 %	2,17 %	0,24 %	0,23 %	2,74 %
Etranger							
TOTAL	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,35 %**	**96,31 %**	**2,49 %**	**0,85 %**	**100,00 %**

(*) Dont Datacenter 0,22%

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)
2020	956 200 925	116 677 445	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
2023	1 010 393 325	-12 739 240	3 312 765	15 632	3 168 574	€767,00
2024	1 010 212 460	-180 865	3 312 172	15 836	2 769 085	€660,00

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

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



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 1er janvier[2]	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits (en € H.T.)[3]
2019	61 437	2,23 %	Un mois	0	-
2020	103 755	3,31 %	Un mois	0	-
2021	87 793	2,73 %	Un mois	0	-
2022	77 299	2,30 %	Un mois	0	-
2023	106 258	3,21 %	6 mois	31 762	2 142
2024	136 074	4,11 %	8 mois	40 097	42 378

(1) Hors parts cédées de gré à gré
(2) Année N+1
(3) Aucune rémunération sur les retraits

IV- Evolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1er janvier	825,00 €	825,00 €	825,00 €	825,00 €	767,00 €
Dividende versé au titre de l'année	30,00 €	30,00 €	30,00 €	33,00 €	33,00 €
Rentabilité de la part [1]	3,69 %	3,64 %	3,64 %	3,84 %	4,41 %
Report à nouveau cumulé par part [2]	1,54 €	0,48 €	0,08 €	0,06 €	0,15 €

(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

	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
REVENUS										
• Recettes locatives brutes	48,79	97,32 %	43,76	96,96 %	43,08	98,39 %	46,88	98,83 %	46,68	98,66 %
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,17	2,33 %	0,82	1,81 %	0,27	0,61 %	0,50	1,04 %	0,11	0,24 %
• Produits divers	0,18	0,35 %	0,56	1,23 %	0,44	1,00 %	0,06	0,13 %	0,52	1,10 %
TOTAL	**50,13**	**100,00 %**	**45,13**	**100,00 %**	**43,78**	**100,00 %**	**47,43**	**100,00 %**	**47,31**	**100,00 %**
CHARGES										
• Commission de gestion	4,11	8,19 %	3,81	8,45 %	3,38	7,73 %	3,79	7,99 %	3,98	8,42 %
• Autres frais de gestion	1,37	2,74 %	1,29	2,87 %	1,22	2,78 %	0,92	1,94 %	0,98	2,07 %
• Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,18	4,35 %	2,85	6,31 %	3,22	7,36 %	3,29	6,94 %	4,14	8,75 %
• Charges locatives récupérables	12,96	25,84 %	11,37	25,19 %	10,62	24,25 %	13,18	27,79 %	12,41	26,23 %
Sous-total charges externes	**20,62**	**41,13 %**	**19,32**	**42,82 %**	**18,44**	**42,11 %**	**21,19**	**44,66 %**	**21,51**	**45,47 %**
• Provisions :										
• Pour travaux	0,10	0,20 %	-0,62	-1,36 %	-0,92	-2,11 %	0,38	0,81 %	-0,58	-1,23 %
• Autres	0,12	0,25 %	-0,34	-0,76 %	0,16	0,36 %	0,56	1,19 %	0,14	0,30 %
Sous-total charges internes	**0,22**	**0,44 %**	**-0,96**	**-2,13 %**	**-0,77**	**-1,75 %**	**0,95**	**2,00 %**	**-0,44**	**-0,93 %**
TOTAL	**20,84**	**41,57 %**	**18,36**	**40,69 %**	**17,67**	**40,36 %**	**22,13**	**46,66 %**	**21,07**	**44,54 %**
RESULTAT COURANT	**29,29**	**58,43 %**	**26,77**	**59,31 %**	**26,11**	**59,64 %**	**25,30**	**53,34 %**	**26,24**	**55,46 %**
• Variation report à nouveau	0,11		-1,02		-0,39		-0,01		0,09	
• Revenus distribués avant prélèvements obligatoires	30,40		33,61		31,07		33,34		33,54	
• Revenus distribués après prélèvements obligatoires	30,00(1)		30,00(2)		30,00(3)		33,00(4)		33,00(5)	

(1) dont 2,07 € de plus-value nette après impôt
(2) dont 1,84 € de plus-value nette après impôt et 2,03 € de report à nouveau
(3) dont 3,25 € de plus-value nette après impôt et 0,75 € de report à nouveau
(4) dont 8,12 € de plus-value nette après impôt et 0,12 € de report à nouveau
(5) dont 6,60 € de plus-value nette après impôt et 0,30 € de report à nouveau

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés bruts	**2 534 629 524**	**46 151 409**	**2 580 780 933**
- commissions de souscription	-143 388 063	- 2 769 085	-146 157 148
- Retraits	- 629 083 853	- 43 809 866	- 672 893 719
Fonds collectés nets	**1 762 157 608**	**-427 541**	**1 761 730 067**
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	444 188 166	22 603 127	466 791 293
- achats d'immeubles hors frais	-1 801 788 130	0	-1 801 788 130
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	- 92 474 500	0	- 92 474 500
- travaux d'investissements (*)	-185 843 779	- 5 826 632	-191 670 411
- distribution plus value	-126 744 274	- 23 244 231	-149 988 505
- prélèvements divers	- 22 055 098	0	- 22 055 098
Sommes restant à investir	**- 22 560 007**	**- 6 895 278**	**- 29 455 285**

(*) Dont sorties d'immobilisations

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée Générale de la Société Civile de Placement Immobilier ELYSEES PIERRE

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ELYSEES PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1er janvier à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 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 des comptes annuels 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.

Vérifications spécifiques

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

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

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 direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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 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.821-55 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.

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
- 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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,

FORVIS MAZARS SA - Paris La Défense
GILLES DUNAND-ROUX - Associé
SNR AUDIT - Neuilly-Sur-Seine
CHARLY DREUX - Associé

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société civile de placement immobilier, 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 avisé 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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,

FORVIS MAZARS SA - Paris La Défense
GILLES DUNAND-ROUX - Associé
SNR AUDIT - Neuilly-Sur-Seine
CHARLY DREUX - Associé

Dispositif de contrôle interne

Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

Le Groupe HSBC a adopté une structure 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 1ères, 2ème et 3ème 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 accompagne les « Risk Owners » et les « Control Owners » dans le suivi et la gestion de la cartographie des risques de HSBC REIM (France).

Rôles et Responsabilités de la deuxième 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 deuxième niveau.
- La fonction Risque d'investissement assure la revue des risques financiers et extra-financier auxquels le véhicule immobilier est exposé (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit, de marché et de durabilité) ainsi que la mise en place du suivi des risques identifiés.
- Ces équipes de deuxième ligne de défense reportent tous sujets identifiés au Risk Management Meeting tenu par le Chief Risk Officer.

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 deuxième 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 ELYSEES 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 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 contrepartie lié à la gestion immobilière notamment le risque de défaillance des locataires
- 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 ELYSEES 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 en 2024.

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 25 novembre 2021.

Votre Conseil de Surveillance se réunit au minimum deux fois par an et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, votre Conseil de Surveillance s'est réuni cette année trois fois.

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

Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal adressé pour remarques au Président du Conseil de Surveillance. Après validation, ce procès-verbal est adressé à tous les membres du Conseil avec la convocation au prochain Conseil à l'ordre du jour duquel figure son approbation. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.

Les Commissaires aux Comptes assistent à la réunion du Conseil de Surveillance au cours de laquelle sont présentés les comptes de l'exercice clos, de sorte que les membres peuvent les interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

En outre, les membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou sur tout acte de gestion ou d'administration.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 15 membres. La représentativité des porteurs et leur indépendance de la société de gestion est assurée par leur mode d'élection par l'Assemblée Générale. 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 politique 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 ;
- Il est veillé à l'absence de conflits d'intérêt lors de la mise en œuvre et de l'exécution de la politique de rémunération variable ;
- Il est défini des règles de rémunération appropriées pour les « Preneurs de Risques » ;
- Il est déterminé une rémunération fixe et variable en assurant un équilibre prudent entre une gestion saine et efficace de ses résultats financiers, de ses risques et le maintien d'un niveau de fonds propres appropriés.

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

En outre il a été mis en place un comité de rémunération, au niveau de HSBC Asset Management (France), actionnaire de HSBC REIM (France), qui assure le suivi de la mise en place des politiques de rémunération et s'assure de la conformité aux normes locales en vigueur ainsi que de la bonne prise en compte de la dimension des Risques et de la Conformité. Il se réunit au moins une fois par an.

Compte tenu de l'analyse des fonctions susceptible d'influencer le profil de risque de la société de gestion, 8 collaborateurs ont été identifiés, en 2024, comme Preneurs de risque.

1, rue Galmy - Chessy (77)



	Rémuneration fixe versée en 2024	Rémunération variable versée en mars 2024 (au titre de la performance 2023) + rémunérations variables différées acquises en 2024	dont rémunération variable Non-différée	dont rémunération variable différée (*)	Total €
Ensemble des collaborateurs REIM	2 380 292	542 503	505 609	36 893	**2 922 795**
Dont personnel ayant une incidence sur le profil de risque des AIF (8 collaborateurs) *	713 742	283 589	275 590	7 999	**1 164 098**
Dont cadres supérieurs (8 collaborateurs) *	713 742	283 589	275 590	7 999	**1 164 098**

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

Rapport du Conseil de Surveillance 2024

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.

Nous avions souligné l'an dernier la complexité du marché immobilier de bureau, et des incertitudes persistantes.
Si le premier semestre 2024 a été marqué par une baisse des volumétries de 28 % par rapport au premier semestre 2023, le marché global de l'investissement en immobilier d'entreprise clôture l'année avec un volume d'investissement similaire à celui de 2023. Cependant, les volumes d'investissement dans les bureaux sont en retrait d'environ 27 %.

Dans ce contexte difficile, les prix de souscription et de retrait ont dû être ajustés par la société de gestion, HSBC REIM (France), respectivement à 660€ et 620,40€ suite aux expertises au 30 juin 2024. Il s'agissait de la seconde baisse de prix après celle d'août 2023. Le second semestre a été moins défavorable et les prix de souscription et de retrait ont pu être maintenus par la Société de gestion à la suite de la campagne d'expertises au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, 2024 a également été marquée par des évolutions de la réglementation applicable aux SCPI.
L'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024, d'application immédiate, prévoit notamment :

- La réalisation d'expertises / actualisations semestrielles pour les SCPI à capital variable comme notre SCPI Elysées Pierre ;
- Le changement de valeur de parts en cours d'année sans l'accord préalable du Conseil de Surveillance ;
- La possibilité de créer des catégories de parts.

Au vu des évolutions évoquées précédemment, le Conseil de Surveillance a souhaité, dans un esprit de bonne gouvernance, que soit revue la convention de gestion existante afin de maintenir, notamment, une information préalable du Conseil de Surveillance en cas de changement du prix des parts. Cette demande a été acceptée par HSBC REIM (France), après échanges intervenus au cours d'une réunion spéciale, tenue au 4ème trimestre 2024. C'est la raison pour laquelle une nouvelle convention de gestion est soumise à votre approbation lors de l'Assemblée générale.

De nouvelles évolutions impacteront notre SCPI en 2025, et votre Conseil de Surveillance en suivra également la mise en oeuvre.

En outre, depuis octobre 2023, le montant des souscriptions dans votre SCPI ne permet plus de servir les retraits au fil de l'eau comme auparavant.

Grâce à la coexistence des marchés des parts, les associés ayant besoin de vendre leurs parts plus rapidement en contrepartie d'une décote ont pu passer un ordre sur le marché secondaire. La coexistence des marchés primaire et secondaire, spécificité de la SCPI Elysées Pierre, est un vrai atout pour les associés.

	31/12/2014	31/12/2023	31/12/2024	Ecarts 2024 vs 2014 en %
Nombre d'immeubles	125	112	108	-13,60 %
Surfaces totales (en m²)	454 538	558 997	554 932	22,09 %
Capitalisation hors frais (en M€)	1 360	2 388	2 055	51,10 %
Loyers (en M€)*	81,4	111,4	112,3	37,96 %
Commission de gestion (en M€)	9,1	12,5	13,1	43,96 %
Nombre de parts	2 225 971	3 312 765	3 312 172	48,80 %
Prix de la part (Net vendeur)	611,00 €	720,98 €	620,40 €	1,54 %
Prix de la part (Net aquéreur)	650,00 €	767,00 €	660,00 €	1,54 %
Taux de recouvrement des loyers	98,26 %	98,08 %	98,61 %	0,36 %
Taux d'occupation financier (ASPIM)	89,58 %	90,23 %	87,75 %	-2,04 %
Actif Net Réévalué	603,23 €	645,35 €	581,32 €	-3,63 %
Résultat net par part	30,75 €	25,28 €	26,22 €	-14,73 %
Coupon par part	33,00 €	33,00 €	33,00 €	0,00 %

*hors préloyers

Conscient des difficultés engendrées par cette situation pour certains porteurs de parts et soucieux de dynamiser l'image de notre SCPI Elysées Pierre auprès de futurs souscripteurs, le Conseil de Surveillance a été à l'initiative d'une réunion, qui s'est tenue post-clôture, en début d'année 2025, afin d'évoquer les lignes d'action commerciale mises en place par la Société de Gestion pour faire face à la conjoncture préoccupante actuelle. De plus, une commission dédiée à cette problématique a été constituée au sein du Conseil afin d'assurer le suivi des actions menées.

Malgré un marché immobilier peu favorable, les cessions réalisées en 2024 ont permis de dégager une plus-value comptable de 13,5 millions d'euros. Cela a permis au revenu par part de dépasser les 30 euros, ce qui a évité un prélèvement trop important sur les réserves distribuables de notre SCPI, afin d'assurer le service du coupon de 33 euros par part.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre reprises en 2024, et a poursuivi ses contrôles. C'est fort de ces échanges que nous pourrons continuer de contribuer – tous ensemble – à l'avenir de notre SCPI.

Compte tenu des incertitudes de la conjoncture économique actuelle et de ses répercussions sur les locations de bureaux, la Commission sur les Locaux Vacants de notre SCPI, constituée de membres du Conseil de Surveillance, a poursuivi ses travaux tout au long de l'année 2024. Pour rappel, la vacance entraîne un manque à gagner pour les associés.

Face à cette situation problématique que traverse l'ensemble des SCPI de bureaux, nous poursuivons nos échanges avec la Société de gestion pour connaître les actions qu'elle engage – au cas par cas des locaux concernés – pour y remédier et nous suivons avec un grand intérêt les réorientations de destination, envisagées pour certains d'entre eux.

Les porteurs de parts peuvent être assurés que nous restons attentifs à l'optimisation de notre patrimoine commun.

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.

Quatre membres sortants du Conseil de Surveillance font acte de candidature au renouvellement. Chacun d'entre eux a participé activement au cours de l'année écoulée aux travaux du Conseil de Surveillance. La SCI DIONYSOS ne se représente pas. Le Conseil de Surveillance salue la participation active de son représentant, M. André PERON, en sa qualité de vice-président de notre SCPI.

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.

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 Ordinaire du 19 juin 2025

A caractère ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
2. Quitus à la Société de gestion,
3. Quitus au Conseil de Surveillance,
4. Approbation de la répartition des bénéfices,
5. 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. Approbation de la nouvelle convention de gestion,
8. Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
9. Conseil de Surveillance : fin du mandat de cinq Membres ; nomination de deux Membres,
10. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
13. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
14. Nomination d'un Expert externe en évaluation,
15. Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2025

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 2024, 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 2024, s'élevant à 86 063 128,50 € comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2024	86 063 128,50 €
Report à nouveau	499 348,38 €
Bénéfice distribuable	**86 562 476,88 €**
Bénéfice distribué (en 4 acomptes trimestriels : avril, juillet et octobre 2024, janvier 2025)	-85 819 246,65 €
Report à nouveau au 31 décembre 2024 (Après distribution du dernier acompte en janvier 2025)	**743 230,23 €**

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 de l'affectation d'une somme de 3 968 862,00 € 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.

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

HUITIEME 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 2024.

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

- AAAZ SCI, représentée par Monsieur Serge BLANC,
- Madame Pascale COUMES
- Monsieur Geoffroy DELION,
- Monsieur Fabien GROELLY,
- La SCI DIONYSOS, représentée par Monsieur André PERON,

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 :

- AAAZ SCI, représentée par Monsieur Jocelyn BLANC,
- Madame Pascale COUMES,
- Monsieur Geoffroy DELION,
- Monsieur Fabien GROELLY,

Nouveaux candidats :

- Monsieur Ralph EL AZZI,
- Monsieur Daniel GEORGES,
- Madame Alix LEFEBVRE,
- Monsieur Jean-Paul LLANUSA,
- Monsieur Dzung NGUYEN TU,
- Monsieur Philippe PILON.

les deux 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 2028 statuera sur les comptes de l'exercice 2027.

DIXIEME 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 2025.

ONZIEME 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.

DOUZIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier, accepte la candidature de BNP Paribas Real Estate Evaluation France et confère tous pouvoirs à la Société de Gestion pour le nommer expert externe en évaluation, pour cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui en 2030 statuera sur les comptes de l'exercice 2029.

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

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



Convention de gestion SCPI Elysées Pierre

Entre SCPI Elysées Pierre et HSBC REIM

Cette convention de gestion est conclue entre les soussignés :

1. SCPI ELYSEES PIERRE, société civile de placement immobilier au capital social effectif de 1 010 212 460 €, dont le siège social est sis Immeuble Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle 92400, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro unique d'identification 334 850 575 RCS Nanterre, 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 Madame Patricia LIEVENS, Directeur Général,

Ci-après dénommée, « la Société »
D'une part,

et

2. HSBC REIM (France), société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 230 000 €, dont le siège social est sis Immeuble Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle 92400, 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 Monsieur Pierre GIL, Président du Directoire,

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 été préalablement exposé 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 3, 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 (France) 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 se sont substituées les conventions de gestion conclues successivement entre la Société et la Société de Gestion le 3 avril 2009 et le 16 septembre 2019.

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 (France) 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 2019, 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 l'Ancienne Convention de Gestion conclue en 2019, à compter de la date de signature de la présente.

En conséquence de quoi, il a été 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 (E) 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 9.1.5.

« 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 oeuvre 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 9.1.3.

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

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

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

« Règlementation Applicable » désigne l'ensemble de la réglementation applicable aux Parties concernées, telle que figurant notamment dans le CMF et le Règlement général de l'AMF, dans la doctrine de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite produit par l'ASPIM 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 6.2.1

« 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 :

(i) remplir sa mission en conformité avec la Réglementation Applicable ;

(ii) 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 ;

(iii) respecter l'ensemble de la réglementation applicable aux sociétés de gestion agréées en qualité d'AIFM par l'AMF (en 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) ;

(iv) disposer d'une parfaite connaissance de la Réglementation Applicable et de la Documentation de la Société ;

(v) présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens humains, techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants ;

(vi) prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise, agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs ;

(vii) disposer et maintenir opérationnelle une politique de gestion des conflits d'intérêts que la Société de Gestion a communiquée à la Société ;

(viii) 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 ;

(ix) 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 ;

(x) 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 6.2.1 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 Règlementation 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 oeuvre 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 oeuvre 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 oeuvre 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 ;
- établir la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société conformément à la Réglementation Applicable ;
- déterminer le prix de souscription et retrait des parts de la Société, après avoir informé au préalable le conseil de surveillance et échangé avec celui-ci au sujet du résultat des campagnes d'expertise des Actifs ayant un impact sur les prix de souscription et de retrait ;
- centraliser les demandes de retrait, et les inscrire sur le registre des retraits ;
- confronter les ordres d'achat 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 ;
- convoquer le conseil de surveillance aussi souvent que l'intérêt de la Société et la Règlementation Applicable l'exigent ;
- convoquer le conseil de surveillance, et notamment avant le 31 juillet ou, en cas d'impossibilité, au début du mois d'août de chaque année, afin de l'informer et d'échanger avec celui-ci au sujet du résultat des campagnes d'expertise des Actifs dès lors que les prix de souscription et de retrait viendraient à être modifiés ;
- 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 auxdites 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 oeuvre 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 oeuvre 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 ;
- la Société, les dirigeants de la Société et les membres du conseil de surveillance de la Société respectent la confidentialité des informations dont ils ont connaissance dans le cadre de leurs fonctions respectives. La Société de Gestion sera en droit de conditionner la communication d'une information couverte par le secret professionnel à la signature préalable d'une lettre de confidentialité par les personnes concernées.

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

ARTICLE 5. Gouvernance

5.1 Il est convenu entre les Parties que la personne occupant les fonctions au sein de la Société de Gestion de Chief Investment Officer (CIO) et ses équipes sont notamment en charge, dans le cadre de la réalisation de la Mission :

- d'assurer la gestion quotidienne de la Société ;
- de représenter la Société de Gestion lors des réunions de l'assemblée générale et du conseil de surveillance de la Société et plus généralement d'assurer la liaison entre la Société de Gestion et le conseil de surveillance de la Société et les investisseurs ;
- d'assumer la présidence du Share Price Committee de la Société de Gestion.

5.2 Il est précisé que la composition du Share Price Committee devra être portée à la connaissance du conseil de surveillance. La société de gestion devra veiller à ce que les membres de cette instance ne soient pas en conflit d'intérêt avec la Société.

5.3 La Société de Gestion permet au conseil de surveillance d'obtenir une vision indépendante sur la conception et le fonctionnement de la gestion des risques, de la gouvernance et du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion en lien avec la gestion de la Société. A cette fin, au moins une réunion annuelle du conseil de surveillance se tient incluant un échange sur ces questions en présence du responsabilité de la conformité et du contrôle interne (RCCI) ou du responsable des risques de la Société de Gestion. En cas de nécessité plusieurs réunions du conseil de surveillance peuvent se tenir au cours d'une année aux fins de délibérer sur ces questions en présence des membres désignés par la société de gestion et , le cas échéant, de personnes invitées par le conseil de surveillance.

5.4 Toute évolution dans la mise en oeuvre des principes de gouvernance énoncés aux articles Article 5.1,5.2 et 5.3 doit être préalablement portée à l'attention du conseil de surveillance de la Société aux fins de recueillir ses éventuelles observations.

5.5 Les membres du conseil de surveillance sont couverts par une assurance responsabilité des membres du conseil de surveillance.

ARTICLE 6. Obligations et responsabilités des Parties

6.1 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.

6.2 Sous-traitance - Intervenants

6.2.1 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.

6.2.2 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 7. Rémunération de la Société de Gestion

7.1 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 de Gestion, 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 :

7.2 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.

7.3 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

7.4 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 cette commission de souscription maximum 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.

7.5 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 excédent 10 M€.

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

7.6 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 8. Durée et résiliation

Les parties conviennent que la présente Convention prend effet à compter du 1er janvier 2025.

8.1 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.

8.2 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 9 ou démissionne conformément à l'ARTICLE 10 de la Convention de Gestion, et en toute hypothèse en cas de dissolution de la Société.

ARTICLE 9. Révocation de la Société de Gestion

9.1.1 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.

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

9.1.3 - 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 9.1.4 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.

9.1.4 - 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 ;

9.1.5 - 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.

9.1.6 - 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.

9.1.7 - 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 10. Démission de la Société de Gestion

Conformément à la Règlementation 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 9.1.4, 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 à l'Article 6 ci-dessus, jusqu'à la date de cessation effective de ses fonctions.

ARTICLE 11. Convention réglementée

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

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

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

ARTICLE 12. 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 13. 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 14. 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 15. 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 16. 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.

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. Les informations fournies par des tiers proviennent de sources que nous pensons fiables mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude.

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° 11-33 en date du 30 septembre 2011, 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-meme filiale detenue directement a 100 % par HSBC Continental Europe
Adresse internet : https://www.reim.hsbc.fr

HSBC REIM (France) - Photos : Vincent Leloup - Avril 2023 - Produit certifié PEFC 10-31-1291 - Réalisation DAVID CHAK (94) - Tél. : 01 58 42 42 42