

# Elysées Pierre

## Rapport

### Annuel 2021





---

# Elysées Pierre

## Edito

**Mesdames, Messieurs, chers associés,**

L'événement majeur de l'année 2021 pour Elysées Pierre, est probablement la signature d'un bail de 11 ans le 30 juillet 2021 pour la totalité de l'immeuble Akora (ex. Balzac), soit 16 620 m<sup>2</sup>. Cet immeuble a fait l'objet d'une restructuration ainsi que d'un agrandissement d'envergure, et présente des prestations de très grande qualité en terme architectural, d'aménagement et de performances énergétiques. Cette opération emblématique apporte une preuve éclatante que le bureau est un élément central dans la stratégie des entreprises à forte croissance et que le quartier de la Défense reste un pôle d'attractivité majeur.

À compter de l'automne 2022, Akora, qui deviendra la tour Lefebvre Dalloz, accueillera les 1 300 collaborateurs du groupe Lefebvre Sarrut, spécialiste de l'édition connu pour ses célèbres ouvrages de droit français Dalloz et les « mémentos Lefebvre », référence incontournable dans de très nombreux domaines juridiques, fiscaux et de la gestion.

Le taux de recouvrement moyen des loyers en 2021 s'établit à 99,50%, soit en ligne avec celui de 2020 et à un niveau très élevé compte-tenu de la conjoncture actuelle. Ce taux d'encaissement confirme le positionnement d'Elysées Pierre, extrêmement sélectif à l'égard de ses locataires et sans externalisation de la gestion de vos immeubles.

Ainsi, le coupon de 30€\* par part a été maintenu durant ces 2 années de crise sanitaire, et nous prévoyons une stabilité de la distribution sur l'année 2022.

Les expertises du patrimoine d'Elysées Pierre ont été menées en fin d'année comme habituellement, par vos 2 cabinets d'expertises (BNP Paribas Real Estate Valuation France et JLL Expertises). Au 31/12/2021, la valeur d'actif net réévalué par part a encore progressé de 1,4% pour s'établir à 720,55€. Cela signifie que le patrimoine immobilier de votre SCPI, bien placé et de qualité, a continué de s'apprécier durant la pandémie. Par ailleurs nous constatons que les valeurs de l'immobilier de bureau francilien restent très soutenues, confortant la pertinence de nos investissements très majoritairement implantés en région parisienne.

Nous avons profité de ce contexte pour céder dans d'excellentes conditions financières certains actifs non stratégiques. Ces cessions nous ont permis de renforcer nos réserves qui s'élèvent à 74,3 millions d'euros au 31/12/2021, soit 23,08€ par part et plus de 9 mois de distribution.

La pandémie a révélé à la fois les avantages du télétravail (essentiellement gain de temps pour les salariés en raison de l'absence de trajet domicile-lieu de travail) et aussi ses inconvénients (absence de séparation entre vie professionnelle et vie privée, isolement, manque de communication...). Les demandes des entreprises également changent au profit d'un aménagement plus efficace mais aussi plus convivial des surfaces, plus de salles de réunions et moins de postes de travail attirés. Les espaces libérés sont mis à profit pour accueillir des séminaires, organiser des réunions, favoriser le travail créatif sans oublier des zones individuelles de liberté et d'isolement. Et souvent, tous ces éléments conduisent à une demande accrue d'espace par collaborateur. Ces bureaux qui répondent aux nouvelles demandes des utilisateurs et du marché doivent être situés dans des zones bénéficiant de bonnes infrastructures, transports publics inclus. Ils resteront très prisés et afficheront des taux d'occupation plus élevés.

Nous restons donc convaincus de la cohérence de notre stratégie à long terme.

Le taux de distribution brut de 4,07% en est le reflet. Dans l'hypothèse selon laquelle la reprise de l'inflation se confirme, notre rendement et l'appréciation de la valeur de nos actifs nous apparaissent constituer une protection efficace contre l'érosion de la valeur de votre patrimoine. Elysées Pierre présente ainsi toutes les caractéristiques d'un produit performant à long terme, en atteste sa performance globale (coupon + revalorisation) sur 10 ans à 6,41%.

Enfin, nous vous informons que l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021 aura lieu le 15 juin 2022 à 9 heures 30. Une convocation vous sera adressée dans les délais impartis.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire

# Gouvernance et stratégie extra-financière

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

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

- ◆ Etudes en vue de l'obtention par ELYSEES PIERRE d'un label relatif au développement durable. Dans ce cadre, nous sommes accompagnés par un consultant externe spécialisé dans ce domaine.
- ◆ Etude des solutions de mobilité qui permettent de limiter l'émission de CO<sub>2</sub> par les occupants des immeubles ;
- ◆ Obtention de labels sur les immeubles éligibles ;
- ◆ Collecte et consolidation de l'ensemble des données énergétiques des immeubles. Ces informations vont permettre d'avoir des échanges ciblés avec les locataires, générant la mise en œuvre d'actions concrètes qui seront sources d'économies d'énergies et financières pour chacun.

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

- ◆ Membre de la commission ISR de l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.
- ◆ Membre du CIBI, le Conseil International de la Biodiversité & Immobilier, association conjuguant la biodiversité et l'immobilier permettant le retour de la nature en ville. Le CIBI délivre les labels Biodiversity® qui promeuvent les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de programmation, conception et construction du cadre bâti. Il valorise les projets d'aménagement urbain, les projets immobiliers et les sites existants prenant en compte la biodiversité et la relation homme-nature.
- ◆ Membre de l'OID, Observatoire de l'Immobilier Durable, dont la vocation est de promouvoir le développement durable et l'innovation au sein de l'ensemble de la chaîne immobilière. L'OID consolide annuellement les consommations énergétiques d'un échantillon de 44 000 000 m<sup>2</sup> de bureaux en France, permettant un benchmark de la performance d'un patrimoine.

## Réglementation SFDR (investissements durables)

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte strictement les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Néanmoins une analyse détaillée sur ces aspects est réalisée au moment de la décision d'investissement pour permettre d'en apprécier les impacts à court et moyen terme.

# Sommaire

<b>Organes de Gestion et de Contrôle</b> .....	2
<b>Conseil de Surveillance</b> .....	3
<b>Rapport de la Société de Gestion</b> .....	4
Marché immobilier .....	4
Revenus distribués et évolution du capital .....	5
Souscriptions, retraits et marché des parts .....	5
Evolution et évaluation du patrimoine immobilier .....	10
Situation locative .....	13
Comptes de l'exercice .....	25
<b>Annexes</b> .....	30
<b>Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels</b> .....	40
<b>Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées</b> .....	43
<b>Organisation et contrôle</b> .....	44
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	46
<b>Résolutions</b> .....	49
<b>Convention de gestion SCPI Elysées Pierre</b> .....	54

# Organes de Gestion et de Contrôle

## Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT, elle-même filiale détenue directement à 93,67 % et indirectement à 100 % par HSBC Continental Europe.

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

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille n°GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014.

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

**Président** **Dominique PAULHAC**  
Président du Directoire HSBC REIM (France)

**Membres** **Patricia DUPONT-LIEVENS**  
Directeur Général HSBC REIM (France)  
**Jérôme COUTON**  
Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France)  
**Thomas TAIEB**  
Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France)  
**Florent MOUNGUIA**  
Secrétaire Général HSBC REIM (France)

**Secrétaire** **Rodolphe NEIL**

**Secrétariat Général :** **Florent MOUNGUIA**

### Gestion et Commercialisation des parts :

**Gestion** **Maria Helena BODEREAU**  
Directeur Transformation Digitale et  
Gestion des Associés

**Commercialisation** **Jean-François CROSET**  
Directeur du Développement  
Tél. : 01 58 13 81 32

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

**Président** **Matteo PARDI**  
Directeur Général –  
HSBC Global Asset Management France

**Vice-Président** **Stéphanie PATEL**  
Directeur du Développement Produits WPB –  
HSBC Continental Europe

**Membres** **Julien DELORME**  
Directeur Proposition Client –  
WPB | HSBC Continental Europe

**Mathieu GAUDIN**  
Directeur Financier –  
HSBC Assurances Vie (France)

**Benoît PAPILLARD**  
Chief Operating Officer –  
HSBC Global Asset Management France

**Philippe RENAULT**  
Directeur Ventes et développement Patrimonial –  
WPB | HSBC Continental Europe

**Laurence ROGIER**  
CHIEF EXECUTIVE OFFICER –  
HSBC Assurances Vie (France)

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

(\* ) au 31 décembre 2021.



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



▼ 183, avenue Georges Clemenceau - Nanterre (92)

## Elysées Pierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

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

Siège social : 110 Esplanade du Général de Gaulle, 92400 Courbevoie

Adresse SIREN : 334 850 575 RCS NANTERRE

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

## Conseil de surveillance

### Président

**Jean-Bernard JULLIEN**  
Conseiller Patrimonial indépendant

### Vice-Présidents

**SOCIETE D'ASSURANCES DE  
CONSOLIDATION DES RETRAITES DE  
L'ASSURANCE – SACRA**  
Représentée par M. Stève BAUMANN  
**SCI DIONYSOS**  
Représentée par M. André PERON

### Membres

**AAAZ SCI**  
Représentée par M. Serge BLANC  
**Marc BARATON**  
Ancien Intermédiaire en opérations d'assurances  
**Arnaud BARLET**  
Directeur Gestion et Politique Industrielle  
**Evelyn CESARI**  
Ancien Directeur Commercial HSBC REIM (France)  
Chef d'entreprise  
**Pascale COUMES**  
Ancien gérant et analyste de fonds

### Geoffroy DELION

Président Directeur Général  
de la Société Ressources et Assurances

### Marco GIBELLINI

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

### Fabien GROELLY

Pilote de ligne

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

Représentée par Mme Alexandra AUBONNET

### Christophe PERONI

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

### Éric RITTER

Chef d'entreprise

### Christophe VANPOULLE

Direction commerciale Europe  
dans un groupe industriel jusqu'en 2019

### Commissaires aux comptes

**MAZARS**  
**SNR Audit**

# Rapport de la Société de Gestion

## Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 15 juin 2022

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire, conformément aux articles 21 et suivants des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, l'affectation des résultats et vous proposer de modifier les Statuts afin d'intégrer notamment des évolutions réglementaires et comptables. 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 2021 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

## Le marché immobilier

### Investissement France

Avec un volume de transactions de 10 milliards d'euros au 4ème trimestre 2021, les investissements en immobilier d'entreprise ont représenté un total de 25 milliards d'euros en France pour l'année 2021.

Le segment des bureaux a représenté près des 2/3 des volumes investis, soit une part proche de la moyenne des cinq années passées.

Avec près de 26% des volumes globaux, le segment industriel et logistique bénéficie de l'essor du e-commerce et de la nécessité d'optimiser les circuits de distribution. Les commerces ont marqué le pas pour peser près de 3 milliards d'euros, en baisse de -38% sur un an. Certains formats ont toutefois mieux résisté que d'autres, notamment les surfaces alimentaires ou les retail parks.

En Ile-de-France, les montants investis diminuent de 17% comparativement à l'année 2020. Ce marché conserve toutefois la première place en cumulant 60% des volumes investis.

Les taux de rendement sont restés stables sur le marché des bureaux et des commerces. Ils ont continué leur compression sur les actifs logistiques. Dans Paris QCA, le taux « prime » en bureaux s'élève à 2,60%.

### Marché Locatif sur les bureaux Ile-de-France

L'année 2021 se conclut par un volume de transactions tout à fait raisonnable compte tenu du contexte et ce après une année 2020 historiquement faible.

Avec 1,9 millions m<sup>2</sup> placés, 2021 reste certes en dessous de la moyenne décennale; mais rappelons toutefois que les perspectives en début d'année s'établissaient plutôt proche des 1.6/1.7 millions m<sup>2</sup>, et que par rapport à 2020, l'année 2021 marque un rebond très important de 35%.

Dans le détail c'est essentiellement le marché des transactions de moyenne surface, inférieure à 5.000 m<sup>2</sup> qui a porté la tendance avec environ 1.35 millions de m<sup>2</sup> très proche de la moyenne décennale.

Cela montre que l'économie francilienne et en particulier les PME et ETI ont bien résisté à la crise du Covid19.

Les transactions de plus de 5000m<sup>2</sup> en revanche n'ont connu qu'une très légère progression par rapport à 2020 et demeurent en dessous de la moyenne décennale ; cette tendance est encore plus marquée pour les transactions de taille supérieure à 10.000m<sup>2</sup> fortement fragilisées par l'essor des nouveaux modes d'organisation (et par l'attentisme des grandes entreprises confrontées au télétravail).

On constate une dichotomie entre Paris et le reste de l'Île-de-France. Le taux de vacance immédiat en Île-de-France se stabilise à la hausse autour de 7.4%, alors que Paris intra-muros et notamment Paris QCA voit son niveau de vacance passer de 3.6% à 3.1%. Il en résulte une évolution des loyers à deux vitesses. Les importants volumes d'offres disponibles exercent une pression à la baisse sur les loyers des secteurs sur-offreurs, alors que sur les secteurs les plus prisés, la tendance est en revanche tout autre, avec des loyers moyens qui ont augmenté, comme c'est le cas pour Paris QCA.

Au final la vacance immédiate a progressé globalement de 10% mais de façon très contrastée dans un marché de bureau en France qui reste très résilient.

Les perspectives pour 2022 vont dans le même sens avec une performance attendue autour des 2.1 millions de m<sup>2</sup>.

## Évènements postérieurs à la clôture

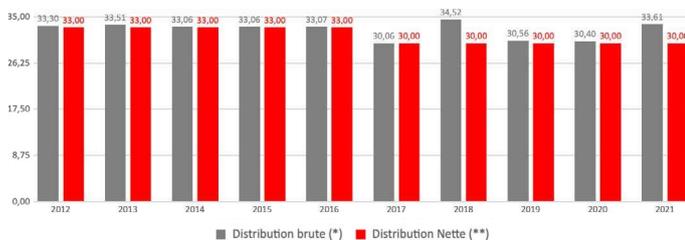
Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La SCPI n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet évènement apparaît à ce jour limité.

## Revenus distribués et évolution du capital

### Revenus distribués

Le montant des revenus distribués en 2021 est resté constant à 30 euros par part pour une personne physique résidente française.

Dividendes Elysées Pierre sur 10 ans glissant (en euros)



(\*) Le dividende brut est perçu par une société assujétie à L'IS.

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

### Capital social

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2021 à 981 816 045 €, divisé en 3 219 069 parts réparties entre 14 620 associés. Ce montant a été publié au BALO du 24 janvier 2022.

## Souscriptions, retraits et marché des parts

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

### Les modalités de souscription

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

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

(y compris une commission de souscription de 6% soit 49,50€)

Le prix de souscription de 825 € s'entend net de tous autres frais. La collecte brute de l'année 2021 a été de 141,5 millions d'euros frais inclus.

### Jouissance des parts

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

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

### Les modalités de sortie

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

**1. le remboursement des parts** par le biais d'une demande de retrait faite à la Société de Gestion, au moyen de l'imprimé prévu à cet effet, adressé par courrier recommandé avec accusé de réception, sur la base du prix de retrait fixé depuis le 23 juillet 2019 à 775,50 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Dans ce cas, un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, ne pouvant concerner qu'un montant maximum de 1000 parts plus 20 % du nombre de parts possédées par l'associé et représentant un maximum de 0,5 % du capital social effectif de la société au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours. En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode du 1<sup>er</sup> entré - 1<sup>er</sup> sorti.

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

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 2021, 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 2021 a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 87 793 parts, pour un montant de 68,1 millions d'euros

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

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

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

Au cours de l'exercice 2021, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré).

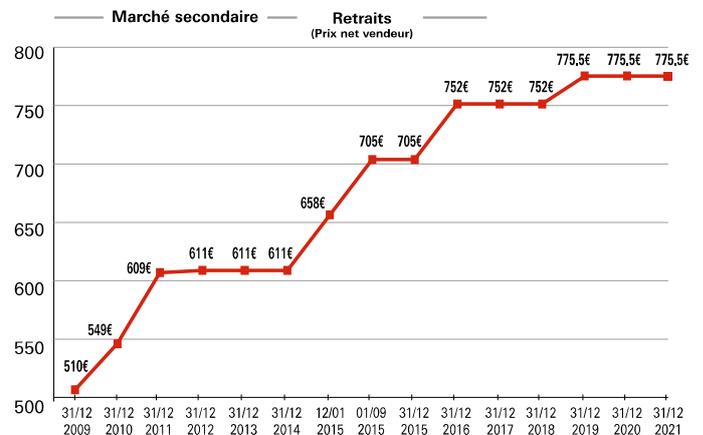
**3. la vente des parts de gré à gré,** qui a lieu directement entre les associés, sans l'intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre les intéressés.

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

En 2021, 801 parts ont été échangées de gré à gré.

Ces transactions ont représenté un montant de 625 863 euros.

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



L'option pour le retrait des parts au prix de retrait fixé par la Société de Gestion et l'option pour la vente des parts sur le marché secondaire au prix proposé par l'associé constituent deux options distinctes et non cumulatives. Si l'associé constate que sa demande de retrait n'est pas satisfaite dans le délai souhaité et que ses parts restent en attente de nouvelles souscriptions, il peut alors annuler sa demande de retrait et passer un ordre de vente de ses parts sur le marché secondaire.

Par ailleurs, si l'associé constate que son ordre de vente sur le marché secondaire n'est pas exécuté, il peut alors l'annuler et adresser une demande de retrait à la Société de Gestion. Le transfert d'un ordre d'un marché à l'autre ne peut se faire que sur l'ordre exprès de l'associé.



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

# Elysées Pierre en synthèse

## Chiffres Clés

	2021	2020
Capitalisation (hors frais) au 31/12	<b>2 496 388 010 €</b>	2 431 258 418 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	<b>2 655 731 925 €</b>	2 586 445 125 €
Nombre d'associés	<b>14 620</b>	14 326
Prix de souscription frais inclus au 31/12	<b>825 €</b>	825 €
Nombre de parts émises au 31/12	<b>3 219 069</b>	3 135 085
Nombre d'immeubles	<b>119</b>	126
Surface du patrimoine	<b>546 630 m<sup>2</sup></b>	574 017 m <sup>2</sup>
Taux d'encaissement	<b>99,50%</b>	98,67%
Taux d'occupation financier (ASPIM) <sup>(1)</sup>	<b>90,05%</b>	91,46%
Valeur de réalisation au 31/12	<b>2 319 504 921 €</b>	2 228 070 718 €
ANR par part (Actif Net Réévalué)	<b>720,55 €</b>	710,69 €
Dividende net par part <sup>(4)</sup>	<b>30,00 €</b>	30,00 €
Dividende brut par part <sup>(5)</sup>	<b>33,61 €</b>	30,40 €
Résultat net par part	<b>26,77 €</b>	29,29 €
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	<b>4,07%</b>	3,68%
VPM (variation du prix moyen de la part)	<b>+ 1,33%</b>	+ 0,70%
TRI 10 ans (taux de rendement interne) <sup>(3)</sup>	<b>6,41%</b>	7,51%
TRI 15 ans (taux de rendement interne) <sup>(3)</sup>	<b>7,73%</b>	8,94%
TRI 20 ans (taux de rendement interne) <sup>(3)</sup>	<b>10,77%</b>	12,34 %

(1) Taux d'occupation selon les nouvelles directives de l'ASPIM applicable à compter du 1er janvier 2022. Le taux d'occupation 2020 selon les précédentes modalités de calcul était de 84,90%.

(2) Selon les nouvelles directives ASPIM applicables à compter du 1er janvier 2022, le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est remplacé par le taux de distribution. Le taux de distribution est le rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2021 par le prix de souscription au 1er janvier 2021. Le DVM 2020 selon les précédentes modalités de calcul était de 3,69%.

(3) 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).

(4) Le dividende net est perçu par une personne physique en France.

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



# Composition du patrimoine, en valeurs d'expertises

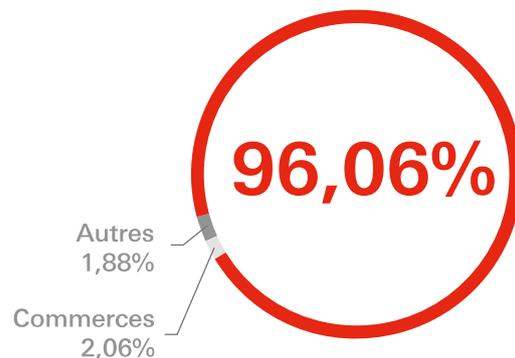


▲ 126-138 avenue de Stalingrad - VILLEJUIF (94)

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



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



# Evolution du patrimoine

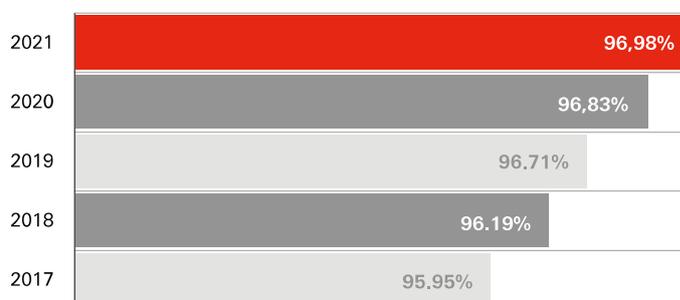
## Patrimoine immobilier : chiffres clés 2021



## Répartition du patrimoine

	Actifs Immobiliers	Paris / Ile-de-France	Régions
2021	119	96,98%	3,02%
2020	126	96,83%	3,17%
2019	127	96,71%	3,29%
2018	124	96,19%	3,81%
2017	123	95,95%	4,05%

### Patrimoine localisé à Paris & IDF 2017-2021, en %



## Expertise des immeubles

Les expertises 2021 ont été effectuées par JLL Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation France.

L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, s'élève à 2 239 millions d'euros au 31/12/2021.

A périmètre égal par rapport à 2020, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de 0,4%.

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

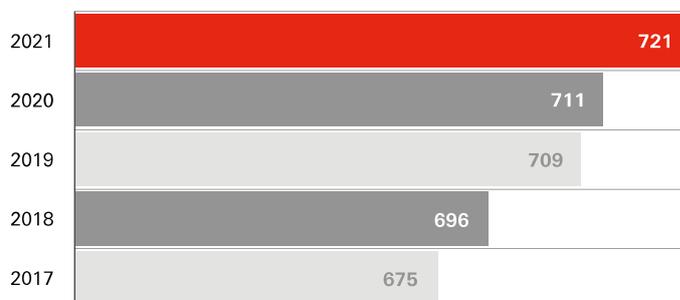
- ◆ COURBEVOIE (92) – Akora
- ◆ VILLEJUIF (94) – Lebon Lamartine
- ◆ PARIS (75) Rue de Bercy
- ◆ PARIS (75) – Avenue Bosquet

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

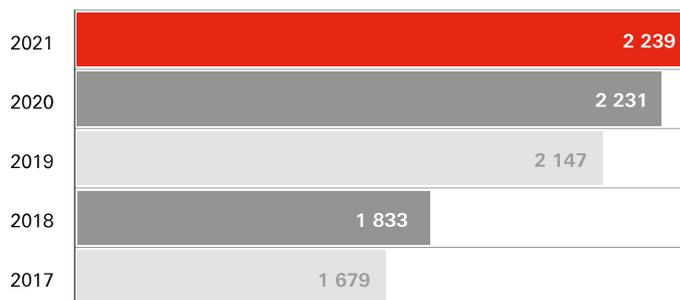
- ◆ MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) – Héron
- ◆ LE PECQ (78) – Route de Sartrouville
- ◆ NANTERRE (92) – Le Clémenceau

Ces valeurs d'expertises permettent de déterminer la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Ainsi au 31/12/2021, elle s'établit à 721 € par part.

### Valeur de réalisation par part (ANR), en €



### Valeur vénale du patrimoine en M€



## Investissements

### Travaux

Les principaux travaux d'investissements ont concerné :

Locaux	Nature travaux	Montants HT (en milliers d'euros)
<b>COURBEVOIE (92)</b> (Akora/LeBalzac) 10, Place des Vosges	Restructuration lourde	9 054
<b>RUNGIS (94)</b> 13/15, Rue du Pont des Halles	Remplacement des menuiseries	975
<b>LA DEFENSE (92)</b> Tour AREVA 1, Place de la Coupole 2 <sup>ème</sup> , 37 <sup>ème</sup> , 38 <sup>ème</sup> , 39 <sup>ème</sup> étage	Rénovation du R+2	954
<b>PARIS (19<sup>e</sup>)</b> 21/23, Rue des Ardennes	Rénovation du R+5	565
<b>IVRY (94)</b> 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Rénovation du R+9	511
<b>VELIZY VILLACOUBLAY (78)</b> 1, rue du Petit Clamart	Remplacement des groupes froids	395
<b>PARIS (17<sup>e</sup>)</b> Le Brochant 141, Avenue de Clichy	Rénovation du R+5 et R+6	289
<b>NANTERRE (92)</b> 119/223, Av Georges Clemenceau	Réfection étanchéité toiture terrasse	223



L'immeuble NATIVE, acquis en VEFA en 2019, a été livré le 14 mars 2022. Au 31 décembre 2021, 71% du montant de l'acquisition a été réglé.

## Cessions

Les cessions réalisées en 2021 ont permis de dégager une plus-value comptable de 39 millions d'euros.

	Date	Surface m <sup>2</sup>
<b>TOULOUSE LABEGE (31)</b> Technoparc B2 voie 5 5, Rue du Complexe	29/01/2021	971
<b>ROSNY SOUS BOIS (93)</b> ZA La Garenne	08/02/2021	6 440
<b>GENTILLY (94)</b> 9, rue d'Arcueil	05/03/2021	9 550
<b>PARIS NORD II (95)</b> Les Erables 20/23, Allée des Erable - Vente partielle	26/03/2021	357
<b>SCHILTIGHEIM (67)</b> 1/3, Rue Jean Monnet Vente partielle	20/04/2021	522
<b>SURESNES (92)</b> Le Franklin - 34, avenue Franklin Roosevelt	22/07/2021	6 080
<b>NOISY LE GRAND (93)</b> Boulevard du Mont d'Est 7/10, Porte Neuilly - Vente partielle	20/09/2021	589
<b>NICE (06)</b> Le Consul 37/39 - 41 Boulevard Dubouchage	21/10/2021	223
<b>LA VARENNE SAINT HILAIRE (94)</b> 93, Rue du Bac	25/10/2021	994
<b>ANTONY (92)</b> Centre d'Affaires Avenue du Général de Gaulle	25/11/2021	N/A parkings
<b>SCHILTIGHEIM (67)</b> 1/3 Rue Jean Monnet Vente partielle	02/12/2021	539
<b>MARSEILLE (13)</b> 33/35, Rue Leca - 11, Rue Mazonod	14/12/2021	2 642

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



## Assurances

Les immeubles de votre SCPI sont assurés en valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre, en pleine propriété ou en complément à la police souscrite par le syndicat de copropriété, par des polices multirisques souscrites par HSBC REIM (France) pour le compte de la SCPI auprès de la Compagnie AXA dans le cadre d'une coassurance. Chaque police comprend une limitation contractuelle d'indemnité différente : 19,9 M€, 49,9 M€, 120 M€ et 200 M€ qui représente la limite maximale d'indemnisation en cas de sinistre. Chaque immeuble est logé dans une de ces polices, en fonction de sa valeur. Au-delà de la limite maximale d'indemnisation de 200 M€ en cas de sinistre, des polices individuelles sont le cas échéant mises en place pour garantir l'immeuble concerné.

# Situation Locative

## Chiffres clés au 31/12/2021

Revenus locatifs

103 M€\*

Surface du patrimoine

546 630 m<sup>2</sup>

Taux d'encaissement

99,50%

Nombre de baux

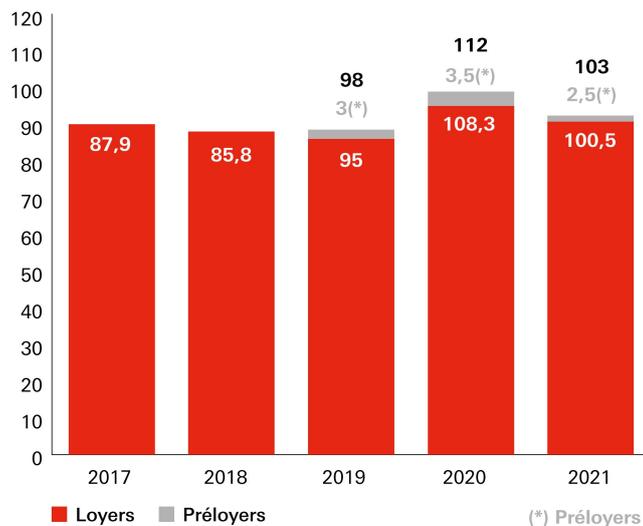
344

\* dont préloyers sur les VEFA

## Evolution des loyers

Les loyers hors charges et hors taxes s'élèvent à 100,5 millions d'euros en 2021. De plus, 2,5 millions d'euros de préloyers ont été perçus au titre de la rémunérations des fonds sur les VEFA. Ainsi le total des revenus s'élèvent à 103 millions d'euros en 2021.

### Evolution des loyers en M€



## Taux d'occupation financier

### Taux d'occupation financier



### Le taux d'occupation financier

Dans une perspective de transparence de l'information et de simplification de comparaison des SCPI, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier applicable à compter du 1er janvier 2022.

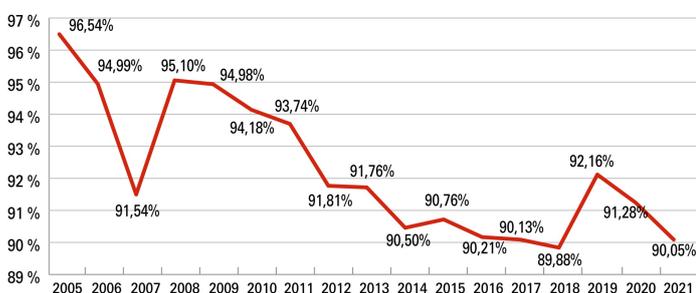
Cette nouvelle méthode détermine le taux d'occupation financier par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de reconstruction et locaux sous promesse de vente.

Ainsi, en 2021, selon la nouvelle définition ASPIM, le taux d'occupation financier annuel moyen est de 90,05%

## Evolution du taux d'occupation de gestion locative

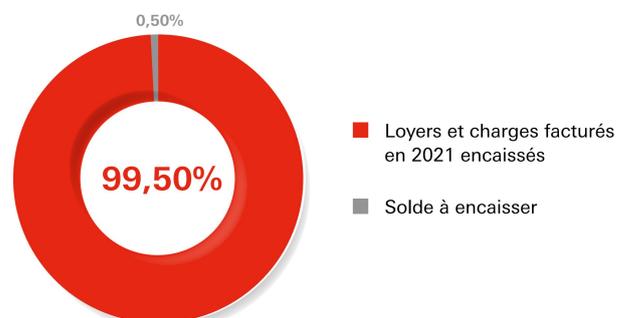
### Evolution du taux d'occupation annuel moyen



## Taux d'encaissement

Les loyers et charges facturés au titre de l'année 2021 ont été encaissés à hauteur de 99,50%.

### Taux d'encaissement des loyers et des charges

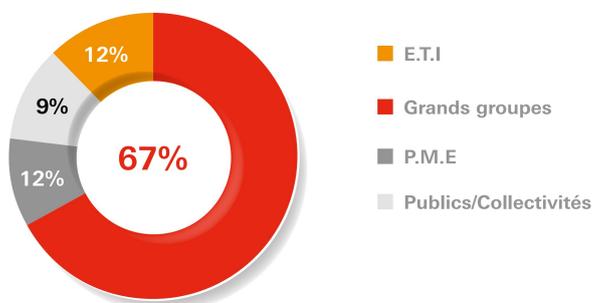


## Profil des locataires

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

### Répartition des locataires

(en % des loyers)



## Provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses en 2021 s'élèvent à 1,23 M€

### Tableau de variation des provisions en K€

Montant au 31/12/2020	2 354
Dotations	601
Reprise	1 728
Montant au 31/12/2021	1 226

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



## Mouvements locatifs

Les principaux mouvements des locataires de l'année 2021 sont les suivants :

Les libérations, hors immeubles cédés ou sous promesse de vente au 31/12/2021, représentent 19 473 m<sup>2</sup>. Les relocations de l'année représentent quant à elles 31 881 m<sup>2</sup>.

Locaux reloués	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
<b>COURBEVOIE (92)</b> 10, Place des Vosges	16 620
<b>CROISSY BEAUBOURG (77)</b> 4, Rue des Vieilles Vignes	3 361
<b>LE PECQ (78)</b> 60, Route de Sartrouville	1 011
<b>VILLEPINTE (93)</b> 1/3, Avenue Georges Clemenceau	890
<b>PARIS (8e)</b> 29, Place de la Madeleine	866
<b>ARCUEIL (94)</b> 27, Rue de Stalingrad	676
<b>VOISINS LE BRETONNEUX (78)</b> 164, Avenue Joseph Kessel	638
<b>NANTERRE (92)</b> 119/223, Avenue Georges Clemenceau	602
<b>ANTONY (92)</b> Centre d'Affaires - Avenue du Général de Gaulle	596
<b>SCHILTIGHEIM (67)</b> 1/3, Rue Jean Monnet	561
<b>MASSY (91)</b> 23, avenue Carnot	525
<b>AUTRES</b>	5 536
<b>Total</b>	<b>31 881</b>

Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
<b>COURBEVOIE (92)</b> 2, Place des Vosges	3 122
<b>MASSY (91)</b> 23, avenue Carnot	1 873
<b>ISSY LES MOULINEAUX (92)</b> Le Diderot 39/33, Rue du Gouverneur Eboué	1 842
<b>ARGENTEUIL (95)</b> Bâtiment Euripide 145, Rue Michel Carré	1 578
<b>COURBEVOIE (92)</b> 2, Place des Vosges	1 576
<b>MASSY (91)</b> 23, avenue Carnot	1 270
<b>IVRY (94)</b> 1, Boulevard Hippolyte Marquès	1 089
<b>PARIS (12e)</b> 185, Rue de Bercy 2 <sup>ème</sup> , 7 <sup>ème</sup> , 8 <sup>ème</sup> , 10 <sup>ème</sup> et 11 <sup>ème</sup> niveaux	1 079
<b>IVRY (94)</b> 1, Boulevard Hippolyte Marquès	1 036
<b>AUTRES</b>	5 008
<b>Total</b>	<b>19 473</b>

## Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2021

### 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						87
Montant total des factures concernées		1 691 251	73 526	21 191	856 185	2 642 153
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		2,94%	0,13%	0,04%	1,49%	4,59%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou Non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues				-		
Montant total des factures exclues				-		
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>						
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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						110
Montant total des factures concernées		-	-	1 783 711	1 018 934	2 802 645
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,00 %	0,00 %	1,29%	0,74%	2,03%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou Non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues				-		
Montant total des factures exclues				-		
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais contractuels : selon bail					

# Etat du patrimoine immobilier au 31 décembre 2021

Situation	Description	M <sup>2</sup>	Date d'acquisition
PARIS (4 <sup>e</sup> ) 41, Boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/1990
PARIS (6 <sup>e</sup> ) 1, Rue Cassette	Commerces	260	15/06/1979
PARIS (7 <sup>e</sup> ) 16/18, Avenue de Villars	Commerces	201	18/03/1977
PARIS (7 <sup>e</sup> ) 39/41, Avenue Bosquet	Bureaux	2 606	23/03/2010
PARIS (8 <sup>e</sup> ) 2/4/4 Bis, Rue Lord Byron 13/15/17, Rue Chateaubriand	Bureaux	470	06/11/1985
PARIS (8 <sup>e</sup> ) 29, Place de la Madeleine	Bureaux	1 332	28/02/2011
PARIS (10 <sup>e</sup> ) 126, Rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/1990
PARIS (10 <sup>e</sup> ) 228, Rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 563	30/06/2008
PARIS (12 <sup>e</sup> ) 185, Rue de Bercy 2 <sup>ème</sup> , 7 <sup>ème</sup> , 8 <sup>ème</sup> , 10 <sup>ème</sup> et 11 <sup>ème</sup> étages	Bureaux	5 395	04/03/2009 et 08/09/2010
PARIS (14 <sup>e</sup> ) 2/17, Rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/1979
PARIS (14 <sup>e</sup> ) Héron Building 66, Avenue du Maine	Bureaux	1 227	26/06/1992

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



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

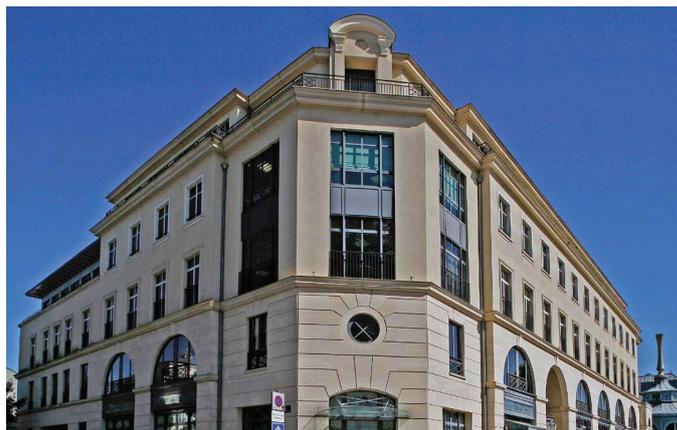


Situation	Description	M <sup>2</sup>	Date d'acquisition
PARIS (15 <sup>e</sup> ) Tour Montparnasse 33, avenue du Maine	Bureaux	1 580	26/01/2001
PARIS (16 <sup>e</sup> ) 19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/1986
PARIS (17 <sup>e</sup> ) Le Brochant 141, Avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/2010
PARIS (18 <sup>e</sup> ) 102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	699	25/07/1979
PARIS (18 <sup>e</sup> ) 85, Rue Caulaincourt	Bureaux	405	26/05/1981
PARIS (18 <sup>e</sup> ) 133, Rue Damrémont	Commerces	380	23/11/1982
PARIS (19 <sup>e</sup> ) 21/23, Rue des Ardennes	Bureaux	14 250	30/09/2011
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart Rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/1990
CHESSY (77) Sirius 23, place d'Ariane	Bureaux	3 590	25/05/2013
CHESSY (77) Cassiopee 1, rue Galmy	Bureaux	9 151	25/05/2013

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



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



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

Situation	Description	M <sup>2</sup>	Date d'acquisition
VELIZY VILLACOUBLAY (78) Bâtiment Avenir 18, Rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/1994
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 2, Rue Nieuport 11, Avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/2005
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 16/18, Avenue de l'Europe	Bureaux / Data Center	5 431	26/01/2006
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/2007
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 1, rue du Petit Clamart	Bureaux	10 335	17/06/2014
VELIZY-VILLACOUBLAY (78) 23, rue du Général Valérie André	Bureaux / Activités	13 445	04/04/2018
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/1994
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 160, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	2 197	11/12/2006
MASSY (91) 23, avenue Carnot	Bureaux	17 470	SCI - 02/08/2019
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Homère Parc des Algorithmes	Bureaux	223	30/04/1992
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Epicure Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/2006
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/1988
ANTONY (92) Centre d'Affaires Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/1989
BAGNEUX (92) 278-284, Avenue Aristide Briand	Bureaux	10 774	30/06/2016
BOULOGNE (92) 86/88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156/158, Rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/1987
BOULOGNE (92) 19, Rue de Sèvres	Bureaux	284	20/01/1993
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/2010
COLOMBES (92) Le Charlebourg 14/30, Route de Mantes	Bureaux	1 441	20/12/1990

Situation	Description	M <sup>2</sup>	Date d'acquisition
COURBEVOIE (92) 47, Rue Louis Blanc	Bureaux	7 031	16/02/2011
COURBEVOIE (92) 2, Place des Vosges	Bureaux	14 029	28/12/2011
COURBEVOIE (92) 10, Place des Vosges	Bureaux	15 217	12/06/2012
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, Rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/2004
ISSY LES MOULINEAUX (92) Le Diderot 39/33, Rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	23/12/1991 et 07/04/2009
LA DEFENSE (92) 81, avenue du general de Gaulle	Bureaux	1 837	05/12/2016 et 10/10/2017
LA DEFENSE (92) Tour Franklin 100, Terrasse Boieldieu 22 <sup>ème</sup> , 27 <sup>ème</sup> , 28 <sup>ème</sup> étages	Bureaux	6 271	15/02/2005 et 23/03/2010
LA DEFENSE (92) Tour Areva 1, Place de la Coupole 2 <sup>ème</sup> , 37 <sup>ème</sup> , 38 <sup>ème</sup> , 39 <sup>ème</sup> étages	Bureaux	8 014	30/11/1994, 12/02/2009 et 20/07/2017
LEVALLOIS (92) 6/8, Place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/1986
LEVALLOIS (92) 164, Avenue Victor Hugo	Bureaux	4 460	11/09/2015
LEVALLOIS PERRET (92) 18, Rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/1990
NANTERRE (92) 183, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux / Activités	331	08/09/2006
NANTERRE (92) 119/223, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux / Activités	6 590	10/01/2011
RUEIL MALMAISON (92) Immeuble Ampère 8, Rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	2 010	17/04/1990
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur 4, Rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/1989
BAGNOLET (93) Tour EASTVIEW 78/80, Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	26 942	11/12/2014
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/2007
NOISY LE GRAND (93) 12, Boulevard du Mont d'Est 7/10, Porte Neuilly	Bureaux	935	27/09/2006

Situation	Description	M <sup>2</sup>	Date d'acquisition
SAINT-OUEN (93) 10, Boulevard Biron 20, Rue Dieumegard	Bureaux / Data center	19 803	03/07/2012
VILLEPINTE (93) 1/3, Avenue Georges Clemenceau	Commerces Activités Bureaux	5 667	11/06/1993
ARCUEIL (94) 47, Avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/1980
ARCUEIL (94) 27, Rue de Stalingrad	Bureaux	5 283	30/07/2015
CRETEIL (94) 11/13, Rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/2006
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
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	2 422	28/07/1989
CAGNES SUR MER (06) Le Valinco 22, Allée des Pins 25, Avenue du Général Leclerc	Commerces	1 333	25/05/1979
CARROS LE NEUF (06) Rue de l'Eusière et Rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/1980

Situation	Description	M <sup>2</sup>	Date d'acquisition
AIX EN PROVENCE (13) Hôtel du Roy René 24, Boulevard du Roi René	Hôtel	1 700	25/10/1988
VELAUX (13) ZAC de Levun Avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/1980
VITROLLES (13) Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/1984
DIJON (21) 3, Avenue J. Bertin & 1, Rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/1990
TOULOUSE (31) Futuropolis Rue M Huret et 2/4, Rue M Hiltz	Bureaux	2 000	29/03/1990
BORDEAUX (33) 1, Allée de Chartres 11, Quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/1984
BORDEAUX PESSAC (33) 142, Avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/1999
GRENOBLE (38) L'Alliance 84, Rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/1989
GRENOBLE-EYBENS (38) 2, Rue Rolland Garros	Bureaux	1 606	19/11/1991
MEYLAN (38) 14, Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 601	30/05/1980
REZE (44) Boulevard Jean Monnet Rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/2008
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Micy	Bureaux	820	28/03/1991
ORLEANS (45) Parc d'activités Buffon Rue Cuvier	Activités	7 390	VEFA Date d'acquisition: 14/04/2009 Date de livraison : 29/04/2010
ORLEANS - LA SOURCE (45) Angle Rue Coulomb/ Rue Carbone	Activités	911	28/04/1993
REIMS (51) 39/45, Impasse R. Fulton	Activités	1 340	03/10/1980
LILLE - LT6 (59) 45, Rue Jean Jaurès	Bureaux	1 037	17/01/1989
COMPIEGNE (60) ZAC La Croix Saint Ouen	Bureaux	1 088	18/02/1992
SCHILTIGHEIM (67) 1/3, Rue Jean Monnet	Bureaux	2 558	11/12/2006
BRON (69) 132, Avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	266	17/06/1983

Situation	Description	M <sup>2</sup>	Date d'acquisition
BRON (69) L'Atrium 1, Rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/1988
BRON - ACTIVILLAGE (69) 18, Rue du 35 <sup>ème</sup> Régiment d'aviation Boulevard des Droits de l'Homme	Bureaux	1 513	12/07/1990
LYON (69) Le Britannia 20, Boulevard Eugène Deruelle	Bureaux	833	21/04/1989
LYON - GERLAND (69) Les Jardins d'Entreprises 213, Rue du Château de Gerland	Bureaux	616	16/05/1990
ST GENIS LAVAL (69) 15, Rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/1988
ROUEN (76) Le Challenger 3, Rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/1989
ROUEN (76) 22/24, Rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/1990

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



▲ 18, rue du 35<sup>ème</sup> Régiment d'aviation, boulevard des Droits de l'Homme - Bron (69) - Activillage





# Comptes de l'exercice

## Exercice clos le 31 décembre 2021

# Sommaire

<b>Etat du patrimoine</b> .....	26
<b>Tableau de variation des capitaux propres</b> .....	27
<b>Etat hors bilan</b> .....	27
<b>Compte de résultat</b> .....	28
<b>Tableau récapitulatif des placements immobiliers</b> .....	29
<b>Annexes</b> .....	30
<b>Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion</b> .....	37

# Etat du patrimoine au 31 décembre 2021

(en euros)

	31-12-2021		31-12-2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	1 703 014 864	2 239 113 333	1 748 026 025	2 230 560 333
Immobilisations en cours	105 110 262		61 052 305	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-12 808 417		-14 729 137	
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>1 795 316 709</b>	<b>2 239 113 333</b>	<b>1 794 349 193</b>	<b>2 230 560 333</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0	0	9 847	9 847
Immobilisations financières autres que les titres de participations	527 224	527 224	550 198	550 198
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés****	12 950 651	2 802 645	18 367 797	8 106 654
Autres créances	18 308 168	18 308 168	17 010 996	17 010 996
Provisions pour dépréciation des créances	-1 226 789	-1 226 789	-2 354 009	-2 354 009
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Fonds de roulement				
Autres disponibilités***	132 039 219	132 039 219	57 183 069	55 658 851
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>172 598 472</b>	<b>162 450 467</b>	<b>100 767 900</b>	<b>88 982 538</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-13 390 850	-13 390 850	-36 170 490	-36 170 490
Dettes d'exploitation	0	0		
Dettes diverses	-67 915 498	-67 915 498	- 55 301 663	- 55 301 663
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-81 306 348</b>	<b>-81 306 348</b>	<b>-91 472 153</b>	<b>-91 472 153</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	0	0		
Produits constatés d'avance	-752 531	-752 531		
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-752 531</b>	<b>-752 531</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 885 856 303</b>		<b>1 803 644 940</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>2 319 504 921</b>		<b>2 228 070 718</b>
Nombre de parts**	3 219 069	3 219 069	3 135 085	3 135 085
<b>Valeur unitaire par part</b>	<b>585,84</b>	<b>720,55</b>	<b>575,31</b>	<b>710,69</b>

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

\*\* Nombre de parts total souscrites

\*\*\* La trésorerie correspondant à la collecte à investir au 31/12/2020 est diminuée du montant des droits d'enregistrement estimés

\*\*\*\* La valeur estimée est diminuée du montant des franchises restant à étaler à la date d'arrêté

Tableau de variation des capitaux propres <sup>(1)</sup>

(en euros)

	Situation d'ouverture au 01-01-2021	Affectation résultat N - 1 31-12-2020	Autres mouvements	Situation au 31-12-2021
<b>Capital</b>	<b>956 200 925</b>		<b>25 615 120</b>	<b>981 816 045</b>
Capital souscrit	956 200 925		25 615 120	981 816 045
Capital en cours de souscription			0	
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>799 612 616</b>		<b>39 504 625</b>	<b>839 117 241</b>
Primes d'émission ou de fusion	886 513 682		39 514 472	926 028 154
Primes d'émission en cours de souscription			0	
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-86 901 066		-9 847	-86 910 913
<b>Ecarts d'évaluation</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ecart de réévaluation			0	
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif			0	
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Plus values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés</b>	<b>48 773 404</b>		<b>22 906 118</b>	<b>71 679 521</b>
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	105 999 264		39 267 344	145 266 608
Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles	-57 225 860		-16 361 226	-73 587 086
<b>Réserves <sup>(2)</sup></b>	<b>-8 784 327</b>	<b>0</b>	<b>-602 285</b>	<b>-9 386 612</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>12 726 778</b>	<b>3 025 263</b>	<b>0</b>	<b>15 752 041</b>
<b>Distribution de report à nouveau</b>	<b>-7 909 718</b>	<b>0</b>	<b>-6 292 700</b>	<b>-14 202 418</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>88 624 440</b>	<b>-88 624 440</b>	<b>83 071 232</b>	<b>83 071 232</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	<b>-85 599 178</b>	<b>85 599 178</b>	<b>-81 990 747</b>	<b>-81 990 747</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 803 644 940</b>	<b>0</b>	<b>82 211 362</b>	<b>1 885 856 303</b>

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

(2) Conformément au nouveau plan comptable des SCPI en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> 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 2021

(en euros)

	31-12-2021	31-12-2020
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	33 000 000	68 000 000
Engagements reçus	80 000 000	108 000 000
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	46 556 968	49 202 194

# Compte de résultat

(en euros)

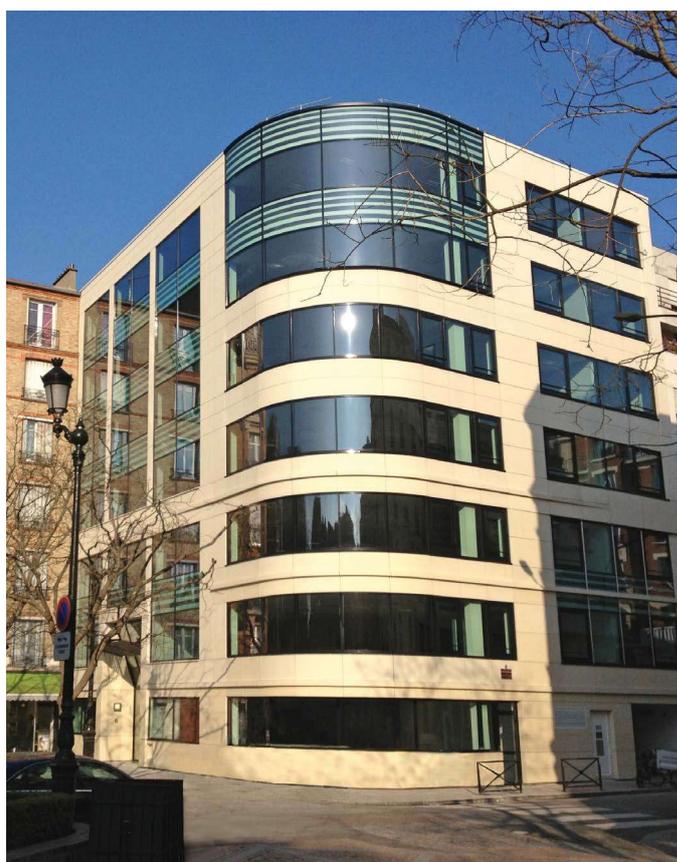
	31-12-2021	31-12-2020
<b>Produits immobiliers</b>	<b>135 766 399</b>	<b>147 479 153</b>
- Loyers	100 477 832	108 326 705
- Charges facturées	35 288 567	39 152 448
Produits Annexes	32 489	
Reprise de provisions pour gros entretien	3 430 873	2 457 000
<b>TOTAL I (Produits immobiliers)</b>	<b>139 229 760</b>	<b>149 936 153</b>
<b>Charges de l'activité immobilières</b>	<b>45 636 609</b>	<b>48 375 792</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	35 288 567	39 152 448
Travaux de gros entretien	1 966 286	714 742
Charges d'entretien du patrimoine locatif	67 072	182 781
Autres charges immobilières	6 804 531	5 625 821
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 510 153	2 700 000
<b>TOTAL II (Charges immobilières)</b>	<b>45 636 609</b>	<b>48 375 792</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II</b>	<b>93 593 151</b>	<b>101 560 361</b>
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>3 455 012</b>	<b>1 478 873</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprise provisions pour créances douteuses	1 727 728	941 603
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits	1 727 283	537 270
<b>TOTAL I (Produits d'exploitation)</b>	<b>3 455 012</b>	<b>1 478 873</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>16 224 706</b>	<b>17 092 203</b>
Commissions de la société de gestion	11 838 845	12 400 381
Diverses charges d'exploitation	1 595 699	1 561 468
Dotation aux amortissements d'exploitation	55 000	55 000
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	600 509	1 258 261
Autres charges	2 134 652	1 817 093
<b>TOTAL II (Charges d'exploitation)</b>	<b>16 224 706</b>	<b>17 092 203</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II</b>	<b>-12 769 694</b>	<b>-15 613 329</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>2 531 318</b>	<b>3 499 078</b>
Produits d'intérêts des comptes courants		
Reprises de provisions sur charges financières		
Autres produits financiers	2 531 318	3 499 078
<b>TOTAL I (Produits financiers)</b>	<b>2 531 318</b>	<b>3 499 078</b>
<b>Charges financières</b>	<b>283 544</b>	<b>821 670</b>
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	283 544	821 670
Dépréciations		
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>283 544</b>	<b>821 670</b>
<b>RESULTAT FINANCIER C = I - II</b>	<b>2 247 774</b>	<b>2 677 408</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I (Produits exceptionnels)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I + II</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>83 071 232</b>	<b>88 624 440</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31-12-2021		31-12-2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	1 655 881 085	2 045 876 538	1 697 857 859	2 072 021 495
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	21 074 738	25 687 000	25 384 487	33 086 200
Commerces	17 575 176	46 106 000	16 463 141	47 727 000
Entrepôts	4 327 452	7 400 200	4 260 313	7 740 000
Hôtels	4 156 413	8 933 333	4 060 225	8 933 333
<b>TOTAL</b>	<b>1 703 014 864</b>	<b>2 134 003 071</b>	<b>1 748 026 025</b>	<b>2 169 508 028</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux	105 110 262	105 110 262	61 052 305	61 052 305
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
<b>TOTAL</b>	<b>105 110 262</b>	<b>105 110 262</b>	<b>61 052 305</b>	<b>61 052 305</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 808 125 126</b>	<b>2 239 113 333</b>	<b>1 809 078 330</b>	<b>2 230 560 333</b>

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



# Annexes

## Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021

### Règles et méthodes comptables

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

Depuis la fusion réalisée au cours du premier trimestre 2000, le patrimoine de la société est comptabilisé :

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

Tous les immeubles ont été évalués par des experts immobiliers extérieurs afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2021. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité.

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée

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



est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

La société de gestion arrête chaque année les différentes valeurs de la société : valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution. Ces valeurs ont été arrêtées au 31 décembre 2021.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, afin de permettre à la société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation de gros entretiens inhérente à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision à cet effet.

Les frais d'établissement, frais sur acquisition et augmentation de capital ont été amortis chaque année sur les primes d'émission. La Société de Gestion perçoit une commission de 8,5 % HT sur les produits locatifs, constitués par les loyers et les charges refacturées aux locataires, et les produits financiers, encaissés. Cette commission fait l'objet chaque année d'une résolution soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire

#### Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice 2021

L'année 2021 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne depuis début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La SCPI n'ayant pas d'exposition directe

▲ 1, allée de Chartres - Bordeaux (33)



en Ukraine et en Russie, l'impact de cet évènement apparaît à ce jour limité.

Un immeuble acquis en VEFA en 2018 est toujours en construction, la livraison a été effectuée en mars 2022. Les cessions de la SCPI ont permis de dégager une plus-value nette comptable de 39,3 M€. La collecte nette hors frais sur l'année 2021 s'élève à 65 M€, comparée à 59 M€ pour l'année 2020 et 234 M€ pour l'exercice 2019.

#### 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 2021 ont été réalisées par les experts désignés : Jones Lang LaSalle Expertises nommé lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2019 et BNP-Paribas Real Estate Valuation France, renouvelé par l'Assemblée Générale du 15 septembre 2020.

#### B/ Provision gros entretiens

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

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

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

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

Montant en euros	Montant provision 31-12-2020	Dotation		Reprise		Montant provision 31-12-2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2021	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	7 134 541			-130 000	-3 300 873	2 909 127
Dépenses prévisionnelles sur 2022	2 536 000		399 000			2 935 000
Dépenses prévisionnelles sur 2023	2 345 400		150 600			2 496 000
Dépenses prévisionnelles sur 2024	1 815 331		35 670			1 851 000
Dépenses prévisionnelles sur 2025	914 424		316 134			1 230 558
Dépenses prévisionnelles sur 2026			608 750			608 750
<b>TOTAL</b>	<b>14 729 138</b>		<b>1 510 153</b>	<b>-130 000</b>	<b>-3 300 873</b>	<b>12 808 418</b>

1 920 720

Au cours de l'exercice 2021, la variation de la provision pour gros entretiens est de - 1 921 K€ comparée à + 243 K€ au 31 décembre 2020.

Provision pour gros entretiens (en euros)	31-12-2020	Augmentation	Diminution	31-12-2021
Provision pour gros entretiens	14 729 137	1 510 153	-3 430 873	12 808 417
<b>TOTAL</b>	<b>14 729 137</b>	<b>1 510 153</b>	<b>-3 430 873</b>	<b>12 808 417</b>

Le montant des travaux pour gros entretiens 2021 est de 1 966 K€ comparé à 715 K€ pour l'exercice 2020.

## C/ Analyse des états financiers

### 1. L'Etat du Patrimoine

Cet état compare les valeurs de bilan et les valeurs estimées des éléments d'actif et de passif. Dans les comptes qui vous sont présentés, les valeurs estimées concernent uniquement le patrimoine immobilier. Les autres éléments d'actif ou de passif n'ont pas subi de corrections par rapport à leur valeur comptable.

Ce tableau donne par lecture directe la valeur comptable de la société à la clôture de l'exercice (total des colonnes valeurs bilantielles) ainsi que la valeur de réalisation

(total des colonnes valeurs estimées).

Les capitaux propres comptables s'établissent à 1 886 M€ au 31 décembre 2021 contre 1 804 M€ au 31 décembre 2020.

La valeur de réalisation s'établit à 2 320 M€ au 31 décembre 2021 contre 2 228 M€ au 31 décembre 2020. La créance liée aux étalements des franchises sur la durée des baux au 31 décembre 2021, a été considérée comme une non-valeurs dans le calcul de la valeur de réalisation.

La valeur estimée du patrimoine par part est de 720,55 € au 31 décembre 2021, en progression de 1,4 % par rapport au 31 décembre 2020

### 1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 1 808 125 K€ au 31 décembre 2021 contre 1 809 078 K€ au 31 décembre 2020. Cette diminution de 953 K€ résulte des mouvements suivants :

Variation de l'actif immobilisé (en euros)	31-12-2020	Augmentation	Diminution	31-12-2021
Terrains et constructions locatives	1 748 026 025	8 151 968	-53 163 129	1 703 014 864
Immobilisations en cours	29 052 305	9 057 957		38 110 262
Appel de fonds sur VEFA	32 000 000	35 000 000		67 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 809 078 330</b>	<b>52 209 925</b>	<b>-53 163 129</b>	<b>1 808 125 126</b>

### Investissements

Au 31 décembre 2021, la SCPI a décaissé de nouveaux appels de fonds de 35 M€ pour l'immeuble de Montigny le Bretonneux acquis en VEFA, le solde est constaté en hors bilan.

### Cessions

La SCPI a effectué sur la période des cessions sur douze immeubles. Ces ventes ont permis de dégager une plus-value nette comptable de 39 267 K€. Le détail de ces arbitrages sont présentées dans le rapport de gestion.

### Travaux réalisés

Le montant des travaux d'investissement nets des sorties d'immobilisations remplacées est de 16 773 K€.

Dont 9 058 K€ ont été investis sur l'immeuble Akora, situé à Courbevoie (92).

La provision pour gros entretien s'élève à 12 808 K€ au 31 décembre 2021.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 2 239 113 K€ au 31 décembre 2021.

### 1.2. Les Immobilisations financières

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

### 1.3. Actifs d'exploitation

Le total en valeur comptable du poste « Actifs d'exploitation » est de 172 598 K€ au 31 décembre 2021 comparé à 100 768 K€ au 31 décembre 2020.

#### 1.3.1. Les autres actifs d'exploitation

Les autres immobilisations financières pour un montant de 527 K€ au 31 décembre 2021, (550 K€ au 31 décembre 2020), représentent les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

### 1.3.1. Les créances

Le poste "locataires et comptes rattachés" avant dotations aux provisions pour créances douteuses s'élève à 12 951 K€ au 31 décembre 2021 comparé à 18 368 K€ au 31 décembre 2020

Créances locataires (en euros)	31-12-2020	31-12-2021
Locataires et comptes rattachés	10 558 672	5 293 529
Locataires créditeurs	-2 452 018	-2 490 884
Etalement des franchises	10 261 144	10 148 006
<b>Locataires et comptes rattachés avant provision</b>	<b>18 367 797</b>	<b>12 950 651</b>
Provision pour créances douteuses	-2 354 009	-1 226 789
<b>Locataires et comptes rattachés après provision</b>	<b>16 013 789</b>	<b>11 723 861</b>

Provision des créances locatives (en euros)	31-12-2020	Augmentation	Diminution	31-12-2021
Provision sur créances locatives	2 354 009	600 509	-1 727 728	1 226 789
<b>TOTAL</b>	<b>2 354 009</b>	<b>600 509</b>	<b>-1 727 728</b>	<b>1 226 789</b>

Le solde des locataires débiteurs au 31 décembre 2021 pour 5 294 K€ est en baisse (10 559 K€ au 31 décembre 2020). Cette variation provient principalement du bon recouvrement de la refacturation des taxes foncières 2021.

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

La provision prise sur les créances douteuses est au 31 décembre 2021 de 1 227 K€

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

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

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

Les autres créances d'un montant de 18 308 K€ sont détaillées ci-dessous :

Autres créances (en euros)	31-12-2020	31-12-2021
Créances fiscales et sociales	8 131 870	6 142 790
Associés - impôts à recevoir	1 096 636	1 459 822
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	1 467 946	1 729 825
Charges à facturer aux locataires	5 356 267	7 473 683
Débiteurs divers	155 577	1 502 048
Indemnités à recevoir	802 700	
<b>TOTAL</b>	<b>17 010 996</b>	<b>18 308 168</b>

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 s'élèvent à 1 729 K€.

### 1.3.2 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Disponibilités (en euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Valeurs mobilières de placement	10 000 000			10 000 000
Disponibilités	57 183 069	74 856 149		132 039 219
<b>TOTAL</b>	<b>67 183 069</b>	<b>74 856 149</b>	<b>-</b>	<b>142 039 219</b>

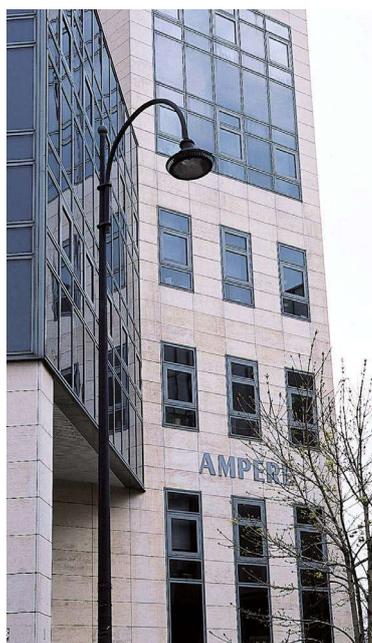
La trésorerie est en hausse par rapport au 31 décembre 2020. Une partie de la trésorerie est placée en compte à terme.

#### 1.4. Passifs d'exploitation

Les dettes financières, d'un montant de 13 391 K€ au 31 décembre 2021, comprennent les dépôts de garantie des locataires pour 13 381 K€, il n'y a pas d'emprunt en cours au 31 décembre 2021.

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"				-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

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



Emprunts par nature d'actifs (en euros)	31-12-2020	31-12-2021
Emprunts immobiliers	-	-
Autre emprunts	22 064 500	
<b>TOTAL</b>	<b>22 064 500</b>	

Dettes (en euros)	31-12-2020	31-12-2021
Emprunts	22 064 500	10 000
Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>22 064 500</b>	<b>10 000</b>
Total des dépôts de garanties reçus	14 105 990	13 380 850
Locataires créditeurs	13 300 524	15 526 737
Fournisseurs et comptes rattachés	4 724 691	17 515 359
Etats et autres collectivités	657 749	543 553
Associés	27 225 576	29 252 079
Autres créditeurs	9 393 122	5 077 770
<b>TOTAL</b>	<b>91 472 153</b>	<b>81 306 348</b>

Les locataires créditeurs pour 15 527 K€ correspondent aux paiements par avance des loyers du 1er trimestre 2022 et des facturations de remises en état ou de travaux à effectuer. Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés est de 17 515 K€, il se compose des fournisseurs d'exploitation et d'immobilisation, des charges à payer et des factures non parvenues.

Les dettes envers l'état sont essentiellement constituées de la TVA à reverser au titre du mois de décembre 2021. Les 29 252 K€ dus aux associés correspondent au 4ème acompte sur dividendes du 4ème trimestre 2021 versé en janvier 2022 pour 25 629 K€, aux dividendes en déshérence pour 1 817 K€ et aux retraits de parts de fin décembre 2021 à reverser pour 1 803 K€.

Le poste autres créditeurs inclus le montant des commissions de souscription à reverser à HSBC Reim s'élèvent à 3 560 K€ au 31 décembre 2021.

#### 2. Le Tableau de variation des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 82 211 K€ passant de 1 803 645 K€ au 31 décembre 2020 à 1 885 856 K€ au 31 décembre 2021. Cette variation est principalement due :

- ♦ à la collecte de capitaux pour un total de 65 129 K€ : 25 615 K€ au titre du capital et 39 514 K€ au titre de la prime d'émission,
- ♦ à la cession des immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus-value nette de 39 267 K€,
- ♦ à la distribution d'une partie de la plus-value sur cessions d'immeubles pour un montant de 16 361 K€ et du report à nouveau pour 6 293 K€.
- ♦ à la sortie des immobilisations remplacées en 2021 pour 602 K€. Les réserves correspondent aux sorties d'immobilisations remplacées conformément à l'article 131-35 du règlement n° 2016-03, relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, publié par l'ANC le 15 mars 2016 et homologué par l'arrêté du 07 juillet 2016

Le total des capitaux propres à la clôture de l'exercice correspond à la valeur comptable de la société : montant identique au total de la colonne valeurs bilantielles au 31 décembre 2021 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1). Au 31 décembre 2021, la valeur comptable par part constatée est de 585,84 € pour 3 219 069 parts en circulation comparée à 575,31 € pour 3 135 085 parts en circulation au 31 décembre 2020.

### 3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

#### 3.1. Engagements reçus

- ◆ Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 46 557 K€ à la clôture de l'exercice.
- ◆ Engagement de refinancement reçu de plusieurs établissements bancaires. Le montant non utilisé s'élève à 80 000 K€. Elle reste basée sur l'EURIBOR et peut être tirée sur une durée minimum d'un mois

#### 3.2. Engagements donnés

La SCPI a un engagement de paiement pour une acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux situé à Montigny le Bretonneux pour 33 000 K€, la livraison de l'immeuble est prévue le 1er trimestre 2022

#### 3.3. Garanties reçues

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

### 4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 145 216 K€ et les charges à 62 145 K€. Le résultat de l'exercice 2021 est un bénéfice de 83 071 K€ comparé à 88 624 K€ au 31 décembre 2020.

#### 4.1. Produits immobiliers

Les loyers diminuent de 7 % par rapport à l'exercice précédent 100 478 K€ contre 108 327 K€.

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

Les produits annexes correspondent à des travaux facturés.

#### 4.2. Charges immobilières

Les charges immobilières de l'exercice s'élèvent à 45 637K€. Elles sont composées de charges immobilières et impôts refacturables pour un montant de 35 289 K€, de charges immobilières non récupérables pour un montant de 6 872 K€, des travaux de gros entretiens pour 1 966 K€.

Les dotations nettes des reprises de provision pour gros entretien se soldent par une reprise de 1 921 K€ pour l'exercice comparé à une charge de 243 K€ au 31 décembre 2020.

Le montant de la provision pour gros entretien à la fin de l'exercice est de 12 808 K€, une dotation de 1 510 K€ et une reprise de 3 431 K€ ont été comptabilisées.

Décomposition du résultat immobilier (en euros)	31-12-2020	31-12-2021
Produits locatifs	108 326 705	100 510 321
Charges immobilières - Impôts fonciers - Taxes bureaux	-44 778 269	- 42 093 098
Refacturables aux locataires	39 152 448	35 288 567
Travaux et charges d'entretien du patrimoine	-897 523	- 2 033 358
Provision nette pour gros entretiens	-243 000	1 920 720
<b>TOTAL</b>	<b>101 560 361</b>	<b>93 593 151</b>

#### 4.3. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement des reprises sur provision pour créances douteuses pour 1 728 K€. Et les autres produits pour 1 727 K€ se composent principalement de dégrèvements d'impôts et intérêts moratoires pour environ 450 K€, d'indemnités de remises en état pour 198 K€, de l'activation de 528 K€ de frais financiers sur l'investissement en VEFA.

#### 4.4. Charges d'exploitation

Les honoraires 2021 de la société de gestion sont de 11 839 K€ contre 12 400 K€ sur l'année 2020.

Les diverses charges d'exploitation pour 1 596 K€ sont détaillées ci-dessous :

Charges d'exploitation (en euros)	31-12-2020	31-12-2021
Honoraires de commercialisation	443 273	385 438
Honoraires d'expertises	416 209	399 977
Honoraires d'avocats et d'huissiers	362 019	413 930
Honoraires des commissaires aux comptes et dépositaire	191 093	269 750
Frais de relocation	89 342	91 411
Autres charges (AMF, jetons de présence, frais CS ...)	59 532	35 193
<b>TOTAL</b>	<b>1 561 468</b>	<b>1 595 699</b>

La dotation aux amortissements d'exploitation est de 55 K€. La provision nette pour créances douteuses se solde par un produit de 1 127 K€, 601 K€ de dotation et 1 728 K€ de reprise. Les autres charges d'exploitation au 31 décembre 2021, d'un montant de 2 134 K€, correspondent principalement à la contribution sur la valeur ajoutée CVAE pour 1 058 K€ et au

créances irrécouvrables pour 788 K€. Le résultat d'exploitation (autre que l'activité immobilière) est de -12 770 K€ au 31 décembre 2021 (-15 613 K€ au 31 décembre 2020)

#### 4.5. Produits et charges financières

Les produits financiers au 31 décembre 2021 sont de 2 531 K€.

ils correspondent aux pré-loyers perçus sur les acquisitions en VEFA du programme immobilier de Montigny. Les charges financières, en baisse par rapport à l'exercice précédent, représentent 284 K€ et correspondent essentiellement aux frais bancaires, intérêts sur dépôts et coût des autorisations de crédit

#### 4.6. Produits et charges exceptionnels

Le résultat exceptionnel est nul.

#### 5. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la société de gestion et la SCPI.

Parties liées (en euros)	31-12-2021
HSBC Reim - Commission de gestion	11 838 845
HSBC Reim - Commission de souscription	8 374 645
HSBC Reim - Commission d'arbitrage	1 672 920
HSBC Reim - Associés frais de dossier	140 630
<b>TOTAL</b>	<b>22 027 041</b>

#### 6. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts immobiliers fait ressortir, au 31 décembre 2021, une valeur vénale des immeubles locatifs de 2 239 113 K€.

#### 7. Valeurs de la Société

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en euros)	31-12-2020	31-12-2021
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	1 803 644 940	1 885 856 303
Valeur de réalisation	2 228 070 718	2 319 504 921
Valeur de reconstitution	2 548 258 237	2 646 211 087
<b>Valeurs de la société ramenée à une part</b>		
Valeur comptable	575,31	585,84
Valeur de réalisation	710,69	720,55
Valeur de reconstitution	812,82	822,04

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

Date de jouissance	Revenus fonciers	Produits financiers	Impôt sur produits financiers	Résultat distribué par part (après impôt sur PF)	Plus value brute par part	Plus value nette distribuée par part	RAN distribué	Distribution Brute*	Distribution nette**
1 T 2021	6,31	0,20	0,06	6,45	3,78	1,05	0,00	10,29	7,50
2 T 2021	6,31	0,20	0,06	6,45	0,00	0,00	1,05	7,56	7,50
3 T 2021	6,34	0,26	0,08	6,52	0,00	0,00	0,98	7,58	7,50
4 T 2021	6,51	0,29	0,09	6,71	1,38	0,79	0,00	8,18	7,50
<b>TOTAL</b>	<b>25,47</b>	<b>0,95</b>	<b>0,29</b>	<b>26,14</b>	<b>5,16</b>	<b>1,84</b>	<b>2,03</b>	<b>33,61</b>	<b>30,00</b>

\* La distribution brute est perçue par une personne morale assujettie à l'IS.

\*\* La distribution nette est perçue par une personne physique.

#### 8. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 83 071 232 € est réparti comme suit :

Affectation du résultat (en euros)	31-12-2021
Bénéfice net comptable de l'exercice 2021	83 071 232
Report à nouveau	1 549 622
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>84 620 854</b>
Bénéfice distribué	-81 990 747
Report à nouveau	2 630 107

#### 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 2021.

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

## Tableau complétant le Rapport de la Société de Gestion

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

31-12-2021	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Entrepôts	Hôtellerie	Habitation	Total
Paris	12,91%	0,43%					13.34%
Ile-de-France	81,15%	1,42%	0,82%	0,25%			83.64%
Régions	2%	0,21%	0,33%	0,08%	0,40%		3.02%
Etranger							0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>96,06%</b>	<b>2,06%</b>	<b>1,15%</b>	<b>0,35%</b>	<b>0,40%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>

### II - Evolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. (en euros) de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) <sup>(1)</sup>	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)
2017	792 077 070	17 428 310	2 596 974	12 648	5 397 146	800,00
2018	839 523 480	47 446 410	2 752 536	12 870	6 264 398	800,00
2019	932 896 485	93 373 005	3 058 677	13 900	11 099 089	825,00
2020	956 200 925	23 304 440	3 135 085	14 326	6 702 645	825,00
2021	981 816 045	25 615 120	3 219 069	14 620	8 374 645	825,00

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

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

Année	Nombre de parts cédées ou retirées <sup>(1)</sup>	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre <sup>(3)</sup>	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits (en € H.T.) <sup>(4)</sup>
2017	67 203	2,59%	Un mois	-	-
2018	69 588	2,68%	Un mois	-	-
2019	61 437	2,23%	Un mois	-	-
2020	103 755	3,39%	Un mois	-	-
2021	87 793	2,73%	Un mois	-	-

(1) Hors parts cédées de gré à gré

(2) Année N+1

(3) Aucune demande de retrait en suspens

(4) Aucune rémunération sur les retraits

### IV- Evolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	800,00 €	800,00 €	800,00 €	825,00 €	825,00 €
Dividende versé au titre de l'année	30,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €
Rentabilité de la part <sup>(1)</sup>	3,75%	3,75%	3,71%	3,69%	3,64%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(2)</sup>	1,50 €	1,41 €	1,46 €	1,54 €	0,48 €

(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)



▲ ZAC La Croix Saint Ouen - Compiègne (60)

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

## V - Evolution par part des résultats financiers

Année	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
• Recettes locatives brutes	47,78	96,83%	45,82	96,76%	44,90	97,40%	48,79	97,32%	43,76	96,96%
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,96	2,02%	1,19	2,57%	1,17	2,33%	0,82	1,81%
• Produits divers	1,57	3,17%	0,58	1,22%	0,01	0,03%	0,18	0,35%	0,56	1,23%
<b>TOTAL</b>	<b>49,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>47,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>46,10</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,13</b>	<b>100,00%</b>	<b>45,13</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
• Commission de gestion	3,98	8,07%	3,94	8,31%	4,00	8,67%	4,11	8,19%	3,81	8,45%
• Autres frais de gestion	1,18	2,39%	1,28	2,70%	1,01	2,18%	1,37	2,74%	1,29	2,87%
• Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	12,62	25,58%	12,02	25,38%	10,45	22,66%	12,96	25,84%	11,37	25,19%
• Charges locatives non récupérables	3,25	6,59%	2,81	5,93%	3,05	6,63%	2,18	4,35%	2,85	6,31%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>21,03</b>	<b>42,62%</b>	<b>20,04</b>	<b>42,32%</b>	<b>18,51</b>	<b>40,14%</b>	<b>20,62</b>	<b>41,13%</b>	<b>19,32</b>	<b>42,82%</b>
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	1,21	2,45%	0,59	1,25%	0,51	1,11%	0,10	0,20%	-0,62	-1,36%
- autres	0,43	0,88%	0,20	0,42%	0,26	0,57%	0,12	0,25%	-0,34	-0,76%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,65</b>	<b>3,34%</b>	<b>0,79</b>	<b>1,67%</b>	<b>0,78</b>	<b>1,69%</b>	<b>0,22</b>	<b>0,44%</b>	<b>-0,96</b>	<b>-2,13%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22,68</b>	<b>45,96%</b>	<b>20,83</b>	<b>43,99%</b>	<b>19,28</b>	<b>41,83%</b>	<b>20,84</b>	<b>41,57%</b>	<b>18,36</b>	<b>40,69%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>26,67</b>	<b>54,04%</b>	<b>26,52</b>	<b>56,01%</b>	<b>26,82</b>	<b>58,17%</b>	<b>29,29</b>	<b>58,43%</b>	<b>26,77</b>	<b>59,31%</b>
• Variation report à nouveau	0,64		0,06		0,19		0,11		1,02	
• Revenus distribués avant prélèvements obligatoires	30,00		30,30		30,55		30,40		33,61	
• Revenus distribués après prélèvements obligatoires	30,00 <sup>1*</sup>		30,00 <sup>2*</sup>		30,00 <sup>3*</sup>		30,00 <sup>4*</sup>		30,00 <sup>5*</sup>	

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

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

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

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

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

## VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total 31-12-2020	Durant l'année 2021	Total au 31-12-2021
<b>Fonds collectés bruts</b>	<b>2 165 045 733</b>	<b>141 533 614</b>	<b>2 306 579 347</b>
- commissions de souscription	-121 601 933	-8 374 645	-129 976 578
- Retraits	-419 832 341	-68 083 472	-487 915 813
<b>Fonds collectés nets</b>	<b>1 623 611 459</b>	<b>65 075 497</b>	<b>1 688 686 956</b>
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	262 853 665	94 960 560	357 814 225
- achats d'immeubles hors frais <sup>*</sup>	-1 583 526 003	-35 000 000	-1 618 526 003
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	-82 986 872	-9 847	-82 996 719
- travaux d'investissements <sup>**</sup>	-160 618 871	-16 827 957	-177 446 828
- distribution plus value	-68 785 527	-16 361 226	-85 146 753
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-9 452 150</b>	<b>91 837 027</b>	<b>82 384 877</b>

\* dont VEFA en cours sur Native

\*\* dont sortie d'immobilisations

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les

comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion

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

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

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

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

- ◆ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- ◆ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ◆ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ◆ il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ◆ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Les commissaires aux comptes,

**MAZARS - GILLES DUNAND-ROUX  
SNR AUDIT - CHARLY DREUX**

▲ 23, avenue Carnot - Massy (91)



# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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

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

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

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

## **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

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

Les commissaires aux comptes,

MAZARS - GILLES DUNAND-ROUX  
SNR AUDIT - CHARLY DREUX

# Organisation et contrôle

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

### Organisation générale du dispositif de contrôle :

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

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

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

### Caractéristiques des 1<sup>ères</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> lignes de défense :

Responsabilités définies au sein de la première ligne de défense :

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

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

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

La troisième ligne de défense est l'Audit Interne :

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

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

## Conseil de Surveillance

Par ailleurs, la mission du Conseil de Surveillance, sa composition, son fonctionnement, les règles régissant la participation des Membres du Conseil de Surveillance aux travaux du Conseil, le droit de communication et les demandes d'information..., ont été précisés dans un règlement intérieur adopté lors de la séance du Conseil de Surveillance du 24 novembre 2009 et mis à jour lors de la séance du Conseil de Surveillance du 28 novembre 2019.

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

Les convocations sont faites, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil leur est adressé quelques jours avant la séance. Il est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal adressé pour remarques au Président du Conseil de Surveillance. Après validation, ce procès-verbal est adressé à tous les membres du Conseil avec la convocation au prochain Conseil à l'ordre du jour duquel figure son approbation. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.

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

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

Votre Conseil de Surveillance est composé de 15 membres. La représentativité des porteurs de parts est assurée par l'indépendance de ses membres qui n'ont aucun lien avec le groupe d'appartenance de la Société de Gestion. Des appels à candidatures sont faits chaque année par l'intermédiaire du bulletin d'information lorsque des mandats de membre arrivent à échéance. Chaque candidat doit satisfaire à plusieurs conditions : posséder au minimum 100 parts de la SCPI, ne pas avoir atteint l'âge de 72 ans à la date de l'Assemblée Générale à laquelle la candidature est proposée, fournir la liste de tous les mandats sociaux exercés tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale. Chaque candidat reçoit

le règlement intérieur des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil dont certains membres viennent sur place effectuer des contrôles.

Votre Conseil de Surveillance est par ailleurs avisé de la politique de gestion des immeubles.

La Société de Gestion reste cependant seule décisionnaire en ce qui concerne les cessions d'actifs et projets d'acquisition d'immeubles.

▲ 1, rue Galmy - Chessy (77)



## Politique de Rémunération de HSBC REIM (France)

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, HSBC REIM (France) a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) gérés.

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

- ◆ La société de gestion ne gère qu'une seule typologie de FIA, à savoir la SCPI ;
- ◆ Gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale ;
- ◆ Les politiques et pratiques de rémunération reposent sur une gestion saine et efficace des risques. Elles n'encouragent pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs de la SCPI Elysées Pierre ;
- ◆ Veiller à l'absence de conflits d'intérêt lors de la mise en œuvre et de l'exécution de la politique de rémunération variable ;

- ◆ Définir des règles de rémunération appropriées pour les « Preneurs de Risques » ;
- ◆ Déterminer une rémunération fixe et variable en assurant un équilibre prudent entre une gestion saine et efficace de ses résultats financiers, de ses risques et le maintien d'un niveau de fonds propres appropriés.

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions susceptible d'influencer le profil de risque de la société de gestion, 9 collaborateurs ont été identifiés, en 2021, comme preneurs de risque.

	Rémunération fixe versée en 2021	Rémunération variable versée en mars 2021 (au titre de la performance 2020) + rémunérations variables différées acquises en 2021	Dont rémunération variable non-différée	Dont rémunération variable différée <sup>(1)</sup>	Total €
Ensemble des collaborateurs REIM y compris détachés in	2 140 458	473 916	433 538	40 378	3 088 290
Dont personnel ayant une incidence sur le profil de risque des AIF (9 collaborateurs)	644 407	277 440	237 064	40 378	1 199 289
Dont cadres supérieurs (7 collaborateurs)	635 823	276 530	236 153	40 378	1 188 884

# Rapport du Conseil de Surveillance 2021

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux Statuts de notre Société, nous vous rendons compte de l'exercice de notre mission ainsi que de notre opinion sur l'activité de la Société de Gestion, sur les comptes de l'exercice, et les résolutions qui vous sont proposées. L'année 2021 a encore été marquée par la crise sanitaire liée à la COVID-19 et aux mesures exceptionnelles demandées par le Gouvernement.

Dans ce contexte le marché immobilier de bureau en France est resté compliqué en 2021.

Le volume d'investissement s'est à nouveau comprimé à 25 milliards d'euros en 2021 contre 27,3 milliard en 2020, et encore loin des 41,5 milliards constatés en 2019.

La demande placée de bureaux en Ile-de-France progresse, mais toujours en dessous de la moyenne décennale.

Le volume de transactions est passé de 1,4 millions de m<sup>2</sup> en 2020 à 1,9 millions de m<sup>2</sup> en 2021.

La stratégie mise en œuvre par notre SCPI Elysées Pierre, a montré de nouveau sa résilience en 2021 :

- ◆ Le taux d'occupation financier est de 90,05% ;
- ◆ Le montant des loyers (dont préloyers sur les VEFA) est de 103 M€ ;
- ◆ La valeur du patrimoine a continué à s'apprécier passant à 720,55 € par part contre 710,69 € par part en 2020 ;
- ◆ Le taux d'encaissement des loyers 2021 reste bon à 99,50% ;

L'un des faits marquants de cette année est la signature d'un bail de 11 ans, le 30 juillet 2021, pour la totalité de l'immeuble aKora, soit 16 620 m<sup>2</sup>, situé à La Défense. Par ailleurs le dividende a été maintenu à 30 € par part pour une personne physique résidente en France. Enfin les cessions de l'année 2021 ont permis de dégager une plus-value comptable de 39 M€.

Ainsi le patrimoine de la SCPI Elysées Pierre est composé de 119 immeubles représentant 546 630 m<sup>2</sup> et la valeur d'expertise est estimée à 2 239 millions d'euros, hors droit et hors frais. Ce patrimoine est en ligne avec sa politique d'investissement, à savoir des immeubles majoritairement de bureaux (96,83%) situés en Ile-de-France (96,98%) et dans les grandes métropoles françaises.

La collecte brute 2021 hors frais a été de 133,2 millions d'euros. Compte-tenu des remboursements, la collecte nette, hors frais, a été de 65,1 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de retrait. Les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 801 parts. Depuis le 23 juillet 2019, les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 825 € commission de souscription incluse.

Par ailleurs, la convention de gestion avec la Société HSBC REIM (France) s'est poursuivie dans les mêmes conditions. Après vérification et approbation par les Commissaires aux Comptes, les comptes – sur la base desquels les acomptes ont été distribués – nous ont été régulièrement communiqués, et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises en 2021 et il a poursuivi ces contrôles, notamment en s'appuyant sur les travaux de la Commission sur le Benchmark et la Commission sur les comptes.

Soucieux de la pérennité de la performance offerte aux associés de la SCPI, les membres du Conseil apportent leur concours à la Société de Gestion par leurs questions et leurs réflexions, et cela plus particulièrement en cette période de bouleversement que nous traversons.

Après examen des résultats de la dernière décennie, deux groupes de travail seront constitués au sein du Conseil pour mieux l'informer sur deux grands sujets influant sur les futurs résultats opérationnels, à savoir :

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

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

En ce qui concerne la composition du Conseil de Surveillance, cinq mandats arrivent à échéance. Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion a fait appel à candidatures dans le bulletin d'information adressé aux Associés ainsi que sur son site Internet.

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

**Le Président**

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



# Assemblée Ordinaire et Extraordinaire du 15 juin 2022

## A caractère ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
2. Quitus à la Société de gestion,
3. Quitus au Conseil de Surveillance,
4. Approbation de la répartition des bénéfices,
5. Approbation et reconduction des conventions entrant dans le cadre de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
6. Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
7. Approbation de la valeur comptable de la Société,
8. Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
9. Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
10. Conseil de Surveillance : fin du mandat de cinq Membres ; nomination de cinq Membres,
11. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
12. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
13. Nomination d'un Commissaire aux comptes
14. Nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant
15. Pouvoirs pour formalités.

## A caractère extraordinaire

16. Modification de l'article 6 des Statuts – CAPITAL SOCIAL - APPORTS - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES – 4 – PRIX DE RETRAIT afin de préciser que la commission mentionnée est hors taxes.
17. Modification de l'article 6 des Statuts – CAPITAL SOCIAL - APPORTS - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES – 5 – MODALITES DES RETRAITS afin de reprendre la rédaction de l'instruction AMF 2019-04
18. Modification de l'article 7 des Statuts – AUGMENTATIONS DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF – POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION, afin de préciser que la commission mentionnée est hors taxes
19. Modification de l'article 11 des Statuts – MODALITES DE TRANSMISSION DES PARTS – 4 – NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES afin de prendre en compte les nouvelles évolutions législatives concernant l'information des nantisements.
20. Modification de l'article 12 des Statuts – DROITS DES PARTS afin de prévoir le versement du dividende à l'usufruitier, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve).
21. Modification de l'article 27 des Statuts – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX afin de prévoir notamment le maintien à niveau du report à nouveau et/ou des plus-values de cession existants.
22. Pouvoirs pour formalités.

# Résolutions

## Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 15 juin 2022

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 2021, 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 2021, s'élevant à 83 071 231,70 € comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2021	83 071 231,70 €
Report à nouveau	1 549 622,42 €

**Bénéfice distribuable** **84 620 854,12 €**

Bénéfice distribué (en 4 acomptes trimestriels : avril, juillet et octobre 2021, janvier 2022)	-81 990 746,66 €
--	------------------

**Report à nouveau au 31 décembre 2021** **2 630 107,46 €**  
(Après distribution du dernier acompte en janvier 2022)

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

**CINQUIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, et en approuve les conclusions

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

- ◆ une commission de souscription pour la collecte des capitaux de 6 %.
- ◆ une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux de 8,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et sur les produits financiers nets ;
- ◆ une commission de cession sur actifs immobiliers : assise sur le montant du prix de vente à chaque cession d'un actif immobilier et calculée comme indiquée ci-dessous :
  - ◆ Montant du prix de vente ≤ à 10M€ 2,5 % HT
  - ◆ Montant du prix de vente > à 10M€ 1,5 % HT
 Chaque année, le montant total perçu au titre de la commission d'arbitrage ne peut être supérieur à 0,075% de la valeur expertisée du patrimoine au 31 décembre du dernier exercice clos.
- ◆ une commission de cession, de retrait et de mutation :
  - en cas de cession de parts effectuée par l'intermédiaire de la Société de Gestion (cession sur le marché secondaire), une commission à la charge du vendeur égale à 3,50 % hors taxes du montant de la transaction ;
  - en cas de transaction effectuée sans l'intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré), une somme forfaitaire de 200 € hors taxes
  - un forfait de 400 € hors taxes pour le traitement administratif des dossiers de mutation en ce compris les successions et donations ; ce forfait est fixé par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire et il est à leur charge quel que soit le nombre de parts concerné

**SIXIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 24 000 € le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, pour l'exercice 2021.

**SEPTIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2021 à 1 885 856 302,69 €, soit 585,84 € par part.

**HUITIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2021 à 2 319 504 921,35 €, soit 720,55 € par part.

**NEUVIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 décembre 2021 à 2 646 211 086,55 €, soit 822,04 € par part.

**DIXIEME 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,
- ◆ La SCI DIONYSOS, représentée par Monsieur André PERON,
- ◆ Monsieur Fabien GROELLY,

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

**Nouveaux candidats :**

- ◆ SCI ACG, représentée par Monsieur Frédéric CEZARD
- ◆ Monsieur Thierry CAPET
- ◆ Monsieur DELHOMME,
- ◆ Monsieur Emmanuel ESVAN
- ◆ Monsieur Jean-Marc ETIENNE,

les cinq candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix : pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2025 statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

**ONZIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale Ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du poste « Report à nouveau ». Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

**DOUZIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale Ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins- valeurs réalisées sur cessions d'immeubles », en fonction de la réalisation des dites plus-values et du niveau de l'impôt acquitté par la SCPI pour le compte des associés

au moment de la signature des ventes, conformément au régime des plus-values actuellement en vigueur.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer pour six exercices MAZARS Commissaire aux comptes titulaire. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

**QUATORZIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de Monsieur M. BOYER Franck Commissaire aux comptes suppléant arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

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

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

▲ 20, rue Dieumegard - Saint Ouen (93)



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



## Caractère extraordinaire

**SEIZIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'**article 6 des Statuts – CAPITAL SOCIAL - APPORTS - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES – 4 – PRIX DE RETRAIT** des Statuts afin de préciser que la commission mentionnée est hors taxes comme suit :

### Ancienne rédaction

*La Société de Gestion détermine le prix de retrait. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Lorsque le prix de souscription des parts a été modifié au cours des deux trimestres précédents ou du trimestre en cours, c'est-à-dire au cours de la période de compensation mentionnée au paragraphe 3 ci-dessus, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé des trois trimestres précités. Le prix de retrait est indiqué dans la Note d'information visée par l'AMF et sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait. En cas de baisse du prix de retrait et indication de celui-ci dans la Note d'information visée par l'AMF, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions du Règlement Général de l'AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification »..*

### Nouvelle rédaction

*La Société de Gestion détermine le prix de retrait. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes. Lorsque le prix de souscription des parts a été modifié au cours des deux trimestres précédents ou du trimestre en cours, c'est-à-dire au cours de la période de compensation mentionnée au paragraphe 3 ci-dessus, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription, diminué des commissions de souscription hors taxes, le moins élevé des trois trimestres précités. Le prix de retrait est indiqué dans la Note d'information visée par l'AMF et sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait. En cas de baisse du prix de retrait et indication de celui-ci dans la Note d'information visée par l'AMF, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions du Règlement Général de l'AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification. Le reste de l'article demeure inchangé.*

**DIX-SEPTIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'**article 6 des Statuts – CAPITAL SOCIAL - APPORTS - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES – 5 – MODALITES DES RETRAITS** afin de reprendre la rédaction de l'instruction AMF 2019-04 comme suit :

### Ancienne rédaction

*Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.*

*Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par courrier, par fax. Quelles que soient les modalités de transmission, l'associé venant au retrait doit être en mesure de prouver l'envoi et la réception de sa demande de retrait. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées.*

*Un même associé ne peut adresser qu'un ordre de retrait à la fois, ne pouvant concerner qu'un nombre maximum de 1000 parts plus 20 % du nombre de parts possédées par l'associé, et représentant un maximum de 0,5 % du capital social effectif de la Société au 1er janvier de l'exercice en cours.*

### Nouvelle rédaction

*Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article. La société de gestion précise sur les formulaires de Retrait et/ou de Cession les moyens de transmission qu'elle accepte, parmi ceux mentionnés ci-après :*

- lettre avec avis de réception ;
- télécopie avec envoi d'un accusé de réception ;
- internet si la preuve de la réception du message est apportée
- téléphone, avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents.

*Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception. Les demandes de retrait comportent également le nombre de parts concernées. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées.*

*Un même associé ne peut adresser qu'un ordre de retrait à la fois, ne pouvant concerner qu'un nombre maximum de 1000 parts plus 20 % du nombre de parts possédées par l'associé, et représentant un maximum de 0,5 % du capital social effectif de la Société au 1er janvier de l'exercice en cours. Le reste de l'article demeure inchangé.*

**DIX-HUITIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'**article 7 des Statuts – AUGMENTATIONS DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF – POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**, précision que la commission mentionnée est hors taxes comme suit :

### Ancienne rédaction

*La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.*

*Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :*

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, diminué de la commission de souscription ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

### Nouvelle rédaction

*La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.*

*Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :*

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, diminué de la commission de souscription hors taxes;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs

**DIX-NEUVIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier **l'article 11 des Statuts – MODALITES DE TRANSMISSION DES PARTS – 4 – NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES** afin de prendre en compte les nouvelles évolutions législatives concernant l'information des nantisements, comme suit :

### Ancienne rédaction

*La notification du nantissement des parts sociales s'effectue par acte extrajudiciaire.*

*Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du Code Civil, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.*

### Nouvelle rédaction

*La notification du nantissement des parts sociales s'effectue conformément à la réglementation en vigueur.*

*Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du Code Civil, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.*

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

**VINGTIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale, statuant

aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier **l'article 12 des Statuts – DROITS DES PARTS** afin de prévoir le versement du dividende à l'usufruit, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), comme suit :

### Ancienne rédaction

*Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.*

*La date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées est déterminée par la Société de gestion après information des Membres du Conseil de Surveillance, et elle est précisée dans la Note d'Information.*

*Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.*

*Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.*

*A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre. Le nu-proprétaire est quant à lui informé de la convocation de l'Assemblée Générale à laquelle il peut assister mais sans droit de vote.*

### Nouvelle rédaction

*Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.*

*La date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées est déterminée par la Société de gestion après information des Membres du Conseil de Surveillance, et elle est précisée dans la Note d'Information.*

*Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.*

*Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société*

*par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.*

*A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.*

*Le nu-proprétaire est quant à lui informé de la convocation de l'Assemblée Générale à laquelle il peut assister mais sans droit de vote.*

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nupropriétaire en cas de convention contraire.

**VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier **l'article 27 des Statuts – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX** afin de prévoir notamment le maintien à niveau du report à nouveau et/ou des plus-values de cession existants à compter de l'exercice 2022, comme suit :

#### **Ancienne rédaction**

*A la clôture de l'exercice, les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.*

*Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion écrit, conformément à la réglementation en vigueur.*

*Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Il mentionne l'ensemble des éléments d'information exigés par les textes législatifs et réglementaires.*

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.*

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.*

*La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.*

*Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.*

*Les comptes annuels sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.*

*Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire, des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier.*

*Les frais et droits d'acquisition des immeubles peuvent être imputés sur la prime d'émission.*

#### **Nouvelle rédaction**

*A la clôture de l'exercice, les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.*

*Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion écrit, conformément à la réglementation en vigueur.*

*Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Il mentionne l'ensemble des éléments d'information exigés par les textes législatifs et réglementaires.*

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.*

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.*

*La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.*

*Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.*

*Les comptes annuels sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.*

*Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire, des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier.*

*Il pourra être prélevé un montant sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part souscrite, afin de doter le report à nouveau et/ou les plus-values de cession permettant ainsi le maintien de leur niveau unitaire existant.*

*La Société de gestion pourra décider d'affecter une partie de la prime d'émission sur le compte de réserve relatif aux actifs renouvelés et/ou remplacés.*

*La commission de souscription, les frais et droits d'acquisition des immeubles peuvent être imputés sur la prime d'émission.*

**VINGT-DEUXIEME RESOLUTION** L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer tous dépôts, formalités et publications partout où besoin sera, pour signer toutes les pièces et déclarations, et généralement faire le nécessaire.

# Convention de gestion SCPI Elysées Pierre

Entre SCPI Elysées Pierre et HSBC REIM  
(en vigueur au 31/12/2021)

## CETTE CONVENTION DE GESTION EST CONCLUE ENTRE LES SOUSSIGNEES :

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

Ci-après dénommée, « **la Société** »

D'une part,

Et

**2. La Société HSBC REIM** (France), société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 230 000 €, dont le siège social est à PARIS 8<sup>ème</sup> - 15, rue Vernet, immatriculée au SIREN sous le numéro 722 028 206 et agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014, désignée comme société de gestion aux termes de l'article 15 des Statuts de la Société, représentée par Madame Patricia DUPONT-LIEVENS, Directeur Général,

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

D'autre part,

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

## IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 1. Définitions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aux comptes de la Société.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« **Règlementation Applicable** » désigne l'ensemble de la réglementation applicable aux Parties concernées, telle que figurant notamment dans le CMF et le Règlement général de l'AMF, dans la doctrine de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite produit par l'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 5.2.1

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

## ARTICLE 2. Objet

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

## ARTICLE 3. Déclarations

### 3.1 Déclarations et engagements communs des Parties

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

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

3.1.2 Les Parties déclarent et garantissent que :

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

### 3.2 Déclarations, garanties et engagements de la Société de Gestion

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

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

- (ix) respecter l'ensemble de la réglementation applicable aux sociétés de gestion agréées en qualité d'AIFM par l'AMF (notamment en termes de politique de rémunération visée à l'article L. 533-22-2 du CMF et à l'article 319-10 du Règlement général de l'AMF) ;
- (x) disposer d'une parfaite connaissance de la Réglementation Applicable et de la Documentation de la Société ;
- (xi) présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens humains, techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants ;
- (xii) prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise, agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs ;
- (xiii) disposer et maintenir opérationnelle une politique de gestion des conflits d'intérêts que la Société de Gestion a communiquée à la Société ;
- (xiv) disposer des moyens financiers suffisants pour lui permettre d'exercer de manière effective son activité et faire face à l'ensemble des obligations et responsabilités qui sont mises à sa charge ;
- (xv) avoir souscrit, conformément à l'article 14 des Statuts, une police d'assurance multirisques garantissant les immeubles de la Société et également la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.
- (xvi) coopérer de bonne foi avec le Dépositaire, le Commissaire aux Comptes, les distributeurs et leur fournir toute l'assistance et toute l'information nécessaire à l'exercice de leurs fonctions.

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

### 4.1 Dispositions générales - Principes

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

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

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

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

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

- ◆ la gestion de la Société (fund management) ;

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

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

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

### 4.2.1 Gestion financière

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

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

### 4.2.2 Obligation de compte rendu - reporting financier

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

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

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

### 4.3.1 Acquisition des Actifs

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

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

### 4.3.2 Gestion du portefeuille d'Actifs

La Société de Gestion a notamment pour mission de :

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

### 4.3.3 Cession des Actifs

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

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

tout Actif ;

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

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

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

##### **4.4.1 La gestion locative recouvre, entre autres :**

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

##### **4.4.2 La gestion technique recouvre, entre autres :**

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

#### **4.5 Missions de gestion administrative et comptable de la Société**

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

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

secondaire des parts de la Société ;

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

#### **4.6 Missions de commercialisation des parts de la Société**

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

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

#### **4.7 Missions de contrôle des activités de la Société**

La Société de Gestion, dans le cadre de sa mission, met en œuvre un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de la Société qui contribuent à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Ces moyens doivent lui permettre de prendre

en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

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

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

## ARTICLE 5. Obligations et responsabilités des Parties

### 5.1 Obligations et responsabilité de la Société de Gestion

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

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

### 5.2 Sous-traitance - Intervenants

#### 5.2.1 Sous-traitance

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

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

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

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

#### 5.2.2 Intervenants

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

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

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

## ARTICLE 6. Rémunération de la Société de Gestion

### 6.1 Principes de rémunération

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

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

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

### 6.2 Une commission de souscription :

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

### 6.3 Une commission de gestion :

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

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

### 6.4 Une commission de cession :

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

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

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

Conformément à l'article 18 des Statuts, le taux de

rémunération de la Société de Gestion composée des commissions visées aux articles 6.2, 6.3 et 6.4 est soumise chaque année à l'approbation de l'Assemblée des associés de la Société.

### 6.5 Une Commission de cession sur Actifs immobiliers

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

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

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

### 6.6 Frais

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

## ARTICLE 7. Durée et résiliation

Les parties conviennent que la présente Convention prend effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### 7.1 Durée

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

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

### 7.2 Résiliation

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

## ARTICLE 8. Révocation de la Société de Gestion

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

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

**8.1.3** La révocation de la Société de Gestion et le transfert de la gestion à une nouvelle société de gestion de portefeuille (la « **Nouvelle Société de Gestion** »), pour être inscrits à

l'ordre du jour de l'Assemblée générale, devront être demandés par un ou plusieurs associés représentant un pourcentage de détention du capital de la Société conforme aux dispositions de l'article R. 214-138 du CMF.

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 9. Démission de la Société de Gestion

Conformément à la Réglementation Applicable, la Société

de Gestion a la possibilité de présenter sa démission des fonctions de société de gestion de la Société sans avoir à justifier de sa décision, sous réserve du respect d'un préavis de dix-huit (18) mois au cours duquel il devra être procédé au remplacement de la Société de Gestion démissionnaire.

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

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

#### **ARTICLE 10. Convention réglementée**

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

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

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

#### **ARTICLE 11. Autonomie des stipulations**

La présente Convention de Gestion sera réputée divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou

stipulation de celle-ci n'affectera ni la validité ni la force exécutoire de la Convention de Gestion ou de tout autre terme ou toute autre stipulation de celle-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou Non exécutoire, les Parties négocieront de bonne foi en vue d'y substituer une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de cette stipulation nulle ou Non exécutoire.

#### **ARTICLE 12. Intégralité du contrat**

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

#### **ARTICLE 13. Modifications**

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

#### **ARTICLE 14. Engagement général de bonne foi**

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

#### **ARTICLE 15. Droit applicable - litiges**

La présente Convention de Gestion est soumise au droit français.

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

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

Fait à PARIS, le \_\_\_\_\_

En double exemplaire

**Pour la SCPI ELYSEES PIERRE**

Dominique PAULHAC

**Pour HSBC REIM (France)**

Patricia DUPONT-LIEVENS



---

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

**HSBC REIM (France) – 722 028 206 RCS Nanterre. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros. Filiale à 100% de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France). Siège social et adresse postale : Immeuble Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie**  
Elysées Pierre est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France), qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014.  
La note d'information d'Elysées Pierre, qui a obtenu le visa de l'AMF n° 09-11 en date du 3 juillet 2009, ainsi que ses statuts sont disponibles auprès de la Société de Gestion HSBC REIM (France) et sur le site Internet [www.reim.hsbc.fr](http://www.reim.hsbc.fr).

---

ELYSEES PIERRE est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France),  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros  
Immeuble Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie - SIREN 722 028 206 RCS Nanterre

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

---