

Elysées Pierre

Rapport Annuel 2018



Elysées Pierre

Rapport Annuel 2018

Edito

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

En 2018, dans un contexte de marchés financiers pour le moins volatils et chahutés, Elysées Pierre a confirmé son profil de produit stable, prudent, performant et décorrélé des marchés actions.

Compte-tenu des cessions d'actifs non stratégiques effectuées au cours de l'année, les réserves distribuables s'élèvent au 31 décembre 2018 à 58,25 millions d'euros, soit 21 € par part et plus de 8 mois de distribution, positionnant Elysées Pierre parmi les SCPI ayant le meilleur ratio de prévoyance (réserves distribuables par rapport au coupon annuel).

Parallèlement Elysées Pierre a acquis 4 immeubles situés en Ile-de-France, pour un montant global de 191 millions d'euros, sur la base d'une rentabilité brute entre 5 et 7 %.

Ces 4 acquisitions significatives ont conduit HSBC REIM (France) à réduire d'un trimestre le délai d'entrée en jouissance des parts de SCPI Elysées Pierre à compter du 1^{er} juillet 2018.

Nous avons également réduit le seuil minimum de souscription pour les nouveaux associés de 100 parts (80 000 €) à 50 parts (40 000 €) depuis le 1^{er} mai 2018. Pour rappel, après une première souscription, il n'y a plus de minimum pour les souscriptions ultérieures.

Le programme de restructuration de l'immeuble Le Balzac, rebaptisé « aKora », suit son cours conformément au planning prévisionnel. Sa localisation au cœur du secteur Paris-La Défense souligne une implantation stratégique en adéquation avec les exigences des entreprises.

Les travaux en cours révéleront le fort potentiel du bâtiment : création d'une ligne de vie végétale en façade, d'un espace extérieur avec une terrasse en « rooftop » unique à La Défense offrant une vue spectaculaire sur Paris, et bien évidemment

des équipements techniques de toute dernière génération sans oublier les certifications environnementales. Nous visons une commercialisation de l'immeuble au 1^{er} trimestre 2020.

Le bilan annuel locatif d'Elysées Pierre est positif, avec 18 508 m² qui ont été libérés représentant 4,32 millions d'euros de loyers et 22 301 m² qui ont trouvé preneurs représentant 4,64 millions d'euros de loyers. Le taux d'occupation annuel de gestion locative est de 89,88 % au 31 décembre 2018.

Ce niveau apparaît cohérent compte tenu de la taille de la SCPI avec 2,2 milliards de capitalisation, de son historique exceptionnel de 33 ans, gages de solidité, liquidité et résilience, et surtout du nombre important de locataires (335 à fin 2018), indicateur d'une excellente mutualisation du risque. En outre, la qualité des locataires de la SCPI, résultat d'une sélection en amont rigoureuse, permet à Elysées Pierre d'afficher l'un des taux de recouvrement des loyers et des charges locatives les plus élevés du marché à 99,80 %.

Enfin, les résultats de l'exercice 2018 ont permis de distribuer un coupon de 30 € par part, en ligne avec nos prévisions et nous maintenons notre objectif de verser un coupon équivalent en 2019.

Nous restons convaincus du bien-fondé de notre stratégie concentrée sur le bureau de qualité situé en Ile-de-France et de sa pertinence dans un cadre de gestion patrimoniale de long terme.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 14 juin 2019

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Marché immobilier	4
Revenus distribués et évolution du capital	4
Marché des parts	5
Evolution et évaluation du patrimoine immobilier	12
Situation locative	15
Comptes de l'exercice	27
Annexes	34
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	44
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	47
Organisation et contrôle	48
Rapport du Conseil de Surveillance	50
Convention de gestion SCPI Elysées Pierre	52
Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 14 juin 2019	61
Résolutions	62

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)

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

Siège social: 15, rue Vernet - 75008 PARIS

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

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

Président	Dominique PAULHAC Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC France
Membres	Patricia DUPONT-LIEVENS Directeur Général HSBC REIM (France) Jérôme COUTON Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France) Florent MOUNGUIA Secrétaire Général HSBC REIM (France) Thomas TAIEB Directeur des Investissements et des Arbitrages HSBC REIM (France)
Secrétaire	Rodolphe NEIL
Secrétariat Général :	Florent MOUNGUIA
Gestion et Commercialisation :	
Gestion	Maria Helena BODEREAU Directeur Financier
Commercialisation	Jean-François CROSET Directeur du Développement Tél. : 01 58 13 81 32

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

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



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



▼ 183, avenue Georges Clemenceau - Nanterre (92)

Elysées Pierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

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

Siège social : 103, Avenue des Champs Elysées – PARIS 8^{ème}

Adresse postale : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08

SIREN : 334 850 575 RCS PARIS

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

Conseil de surveillance

Président

Christian GAZET DU CHATELIER
Administrateur de sociétés

Vice-Présidents

Jean-Bernard JULLIEN
Conseiller Patrimonial indépendant
Gérard POPPE
Retraité - Ancien Directeur régional de logistique

Membres

Marc BARATON
Ancien Intermédiaire en opérations d'assurances
Arnaud BARLET
Directeur Gestion et Politique Industrielle
Michel CATTIN
Conseiller en Stratégie et Management des Entreprises agricoles
Evelyn CESARI
Ancien Directeur Commercial HSBC REIM (France)
Chef d'entreprise
Geoffroy DELION
Président Directeur Général de la Société Ressources et Assurances
SCI DIONYSOS
Représentée par M. André PERON

Fabien GROELLY
Pilote de ligne

Henri KLINGER
Universitaire

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

Éric RITTER
Chef d'entreprise

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

SURAVENIR
Représentée par M. Bernard LE BRAS

Commissaire aux comptes

MAZARS
SNR Audit

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 14 juin 2019

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 2018 et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons l'évolution du capital social, la situation du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Enfin nous vous présenterons la proposition de nouvelle convention de gestion qui est soumise à votre approbation. Cette convention rappelle notamment les missions confiées à la Société de Gestion et les commissions qu'elle perçoit. La rédaction de cette convention tient compte des évolutions liées à la nouvelle Instruction 2019-04 SOCIETES CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER, SOCIETES D'EPARGNE FORESTIERE ET GROUPEMENTS FORESTIERS D'INVESTISSEMENT de l'Autorité des Marchés Financiers publiée en mars 2019.

Le marché immobilier

Investissement France

En 2018, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record culminant à 30,5 milliards d'euros. Ce résultat s'explique notamment par le nombre élevé de grandes transactions supérieures à 200 millions d'euros et l'engouement des investisseurs internationaux pour le marché français. L'Île-de-France reste la destination phare des investisseurs concentrant plus des trois-quarts des montants investis. Les marchés en région ont aussi été particulièrement dynamiques avec un montant d'investissement dépassant les 6 milliards d'euros. Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée des investisseurs avec 70 % des volumes investis et affichent

une tendance haussière, les commerces progressent légèrement portés essentiellement par les boutiques en pied d'immeuble. Le secteur de la Logistique marque aussi une très bonne année avec la vente de nombreux portefeuilles. Les taux de rendement « prime » en bureaux sont restés relativement stables dans un contexte de taux bas.

Le taux « prime » en bureaux dans « Paris Centre Ouest » se maintient à 3,00 % en 2018. Les taux de rendement immobilier ne devrait pas beaucoup évoluer sur 2019.

Marché Locatif sur les bureaux Ile-de-France

En 2018, la demande placée francilienne est en légère baisse de 5 % par rapport à 2017. Cette dernière s'est élevée à 2,5 millions de m² contre 2,6 millions de m² placés l'an dernier avec une diminution des grandes transactions. Cependant le marché bénéficie cette année encore, d'un volume conséquent concernant les surfaces supérieures à 5000 m² ainsi que d'un socle solide au travers des surfaces inférieures à 5000 m². A noter cette année encore, la belle performance dans Paris intramuros représentant plus de 1 million de m² loués.

Côté avantages commerciaux ces derniers restent très contrastés allant de 1/1,5 mois de franchise de loyers par année d'engagement ferme dans les secteurs les plus performants, alors que l'on note parfois sur certains marchés des mesures d'accompagnement de 3 mois.

Le stock disponible pour l'offre immédiate en Ile-de-France à fin 2018 enregistre une baisse de 10 % pour atteindre près de 3 millions de m². Dans ce contexte, le taux de vacance diminue également, pour atteindre 5,5 % en moyenne. Dans le même temps, Paris QCA connaît un taux de vacance historiquement bas, seulement 1,5 %, avec dans de nombreux secteurs une insuffisance de l'offre.

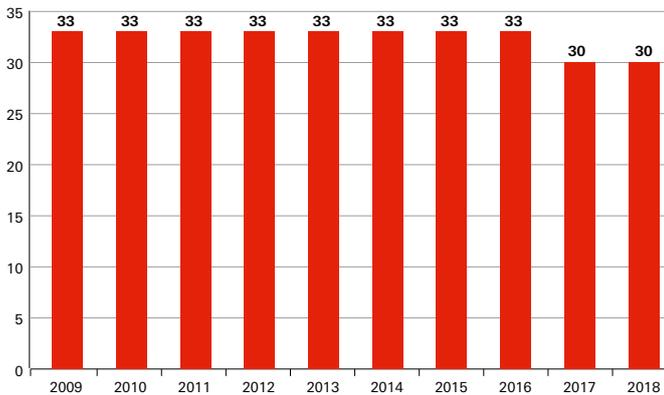
Le loyer moyen en Ile-de-France poursuit sa tendance haussière, affichant pour l'année 2018 une moyenne à 376 €/m².

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués

Le montant des revenus annuels distribués est resté constant de 2009 à 2016 à 33,00 € par part. Compte tenu de la restructuration d'un immeuble important, il a été décidé de ramener le montant du revenu à 30,00 € en 2017.

Dividendes Elysées Pierre depuis 2009 (en euros)



Capital social

Le 19 juillet 2011, le capital social s'élevait à 416 630 000 €, divisé en 1 366 000 parts de 305 € chacune.

Il s'agissait du capital atteint après clôture de la 9^{ème} augmentation de capital, le 31 mars 2011.

Le 26 octobre 2011, après obtention du Visa de l'AMF, le capital social a été ouvert sur la base d'un prix de souscription de 650 € la part.

Le capital social maximum de la SCPI que la Société de Gestion est autorisée à fixer dans la limite de 1 000 000 145 €, a successivement été fixé à 488 000 000 €, 579 500 000 €, 701 500 000 €, à 854 000 000 €, puis à 1 000 000 145 € ce qui représente 3 278 689 parts de 305 € chacune.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2018 à 839 523 480 €, divisé en 2 752 536 parts réparties entre 12 870 associés. Ce montant a été publié au BALO du 30 janvier 2019.

Marché des parts

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

Le marché des souscriptions

Depuis le 21 janvier 2016, les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 800 € se décomposant en :

- ◆ Valeur nominale : 305 €,
- ◆ Prime d'émission : 447 €,
- ◆ Commission de souscription maximum : 48 € représentant 6 % du prix de souscription toutes taxes incluses.

La collecte brute de l'année 2018 a été de 177,8 millions d'euros frais inclus.

Les modalités de sortie

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

1. le remboursement des parts par le biais d'une demande de retrait faite à la Société de Gestion, au moyen de l'imprimé prévu à cet effet, adressé par courrier recommandé avec accusé de réception, sur la base du prix de retrait fixé depuis

le 21 janvier 2016 à 752 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Dans ce cas, un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, ne pouvant concerner qu'un montant maximum de 1 000 parts plus 20 % du nombre de parts possédées par l'associé et représentant un maximum de 0,5 % du capital social effectif de la société au 1^{er} janvier de l'exercice en cours. En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode du 1^{er} entré – 1^{er} sorti.

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

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

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

Au cours de l'exercice 2018, 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 2018 a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits portant sur 69 588 parts, pour un montant de 52,3 millions d'euros.

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

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

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

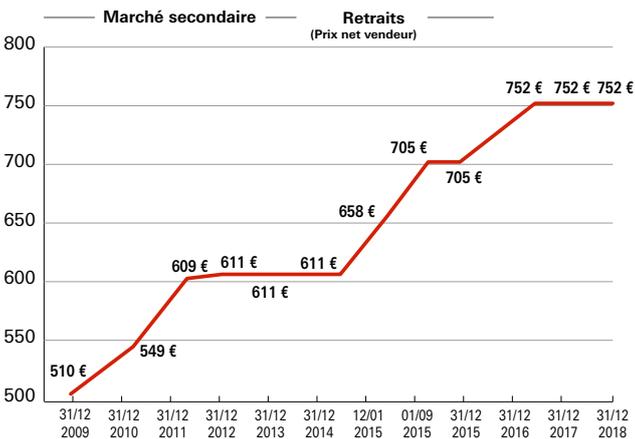
Au cours de l'exercice 2018, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré).

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 2018, 233 parts ont été échangées de gré à gré. Ces transactions ont représenté un montant de 175 216,00 euros.

Evolution du prix de la part



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

L'option pour le retrait des parts au prix de retrait fixé par la Société de Gestion et l'option pour la vente des parts sur le marché secondaire au prix proposé par l'associé constituent deux options distinctes et non cumulatives.

Si l'associé constate que sa demande de retrait n'est pas satisfaite dans le délai souhaité et que ses parts restent en attente de nouvelles souscriptions, il peut alors annuler sa demande de retrait et passer un ordre de vente de ses parts sur le marché secondaire.

Par ailleurs, si l'associé constate que son ordre de vente sur le marché secondaire n'est pas exécuté, il peut alors l'annuler et adresser une demande de retrait à la Société de Gestion.

Le transfert d'un ordre d'un marché à l'autre ne peut se faire que sur l'ordre auprès de l'associé.

Rappels fiscaux

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les associés qu'ils soient personnes physiques ou morales sont personnellement passibles, pour la part des bénéfices correspondant à leurs droits dans les bénéfices sociaux de la SCPI, soit de l'impôt sur le revenu soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt que cette quote-part soit effectivement distribuée ou non. Corrélativement, les distributions de la SCPI ne sont pas imposables.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués :

- ◆ De revenus fonciers provenant de la location des immeubles ;
- ◆ Eventuellement des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement ;

◆ Des plus-values réalisées lors de cessions d'immeubles. Le régime de taxation dépend de la nature du revenu, de la qualité de l'associé et de son lieu de résidence.

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

1.1 Revenus fonciers

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

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

Des mesures transitoires ont été prévues pour l'exercice 2018. Afin d'éviter en 2019 une double charge fiscale résultant d'une part de la dette d'impôt à payer en 2019 au titre des revenus de 2018, d'autre part du prélèvement pratiqué dès janvier 2019 sur les revenus de 2019, l'impôt sur les revenus non exceptionnels de 2018 sera neutralisé par l'octroi d'un crédit d'impôt modernisation recouvrement (CIMR) – cf. D du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, modifié par l'ordonnance n° 2017-1390 du 22 septembre 2017.

Pour plus de précisions sur le calcul du CIMR, il convient de se reporter au I-A-1 §10 du BOI-IRPAS- 50-10-10.

La SCPI adresse à l'Administration fiscale annuellement un document faisant état pour chacun des associés de sa quote-part dans les revenus fonciers imposables.

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

Le revenu foncier imposable est également soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (au taux global de 17,2 % à compter du 1^{er} janvier 2018). La CSG est déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global, l'année de son paiement.

Régime du Micro-foncier :

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

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

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

1.2. Revenus financiers

Les revenus financiers (intérêts et produits assimilés), produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts sont imposés depuis le 1^{er} janvier 2018 à la flat tax, encore appelée prélèvement forfaitaire unique (PFU), impôt forfaitaire de 30 % qui se décompose en 12,8 % d'impôts et 17,2 % de prélèvements sociaux.

Les porteurs de parts peuvent opter pour l'imposition au barème progressif des revenus.

En cas d'option, ces revenus font l'objet d'un prélèvement opéré à la source. Ce prélèvement appliqué par la Société de Gestion HSBC REIM (France) pour le compte de la SCPI ELYSEES PIERRE constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Il est imputable sur l'impôt sur le revenu de l'associé dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été appliqué et est éventuellement restituable par l'Administration fiscale, s'il excède l'impôt dû. La CSG est (hors cas particulier) déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global, l'année de son paiement. Pour les associés qui souhaitent être dispensés de ce prélèvement forfaitaire unique, il convient d'adresser à la Société de Gestion, sous leur seule responsabilité, une demande de dispense du prélèvement. Un formulaire à compléter, signer et à retourner par courrier simple à l'adresse suivante : HSBC REIM (France) – Gestion des associés – 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08 – peut être obtenu sur demande à la même adresse.

1.3 Plus-values immobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés personnes physiques, soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values immobilières réalisées lors de la revente des parts de la SCPI ou lors du retrait

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

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

La plus-value est déterminée et acquittée auprès des Services fiscaux par la Société de Gestion, à la recette des impôts dont elle dépend, au nom et pour le compte des associés, en déduction du produit de la vente et ce dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

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

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

2. Personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France

2.1. Revenus fonciers

Sauf dispositions conventionnelles contraires, ces revenus sont imposables en France à l'impôt sur le revenu au barème progressif, en fonction de l'ensemble des revenus de source française de l'associé avec un taux minimum de 20 %.

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

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

En outre, afin d'adapter la législation française en matière de prélèvements sociaux avec le droit communautaire, les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen « UEE » (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) et de la Suisse sont exonérées de CSG et CRDS sur leurs revenus du patrimoine et de placement à la condition de ne pas être à la charge d'un régime obligatoire de Sécurité sociale français.

En revanche, elles restent redevables du prélèvement de solidarité (de 7,5 % à compter du 1^{er} janvier 2019).

2.2. Revenus financiers

Les associés non-résidents sont généralement exonérés de toute imposition en France sur les intérêts et produits assimilés perçus et sauf exception de prélèvements sociaux (hors cas particulier des intérêts payés dans un ETNC).

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

Ces intérêts sont néanmoins susceptibles d'être imposés dans l'Etat de résidence du titulaire. Ce dernier est invité à se rapprocher le cas échéant de ses autorités fiscales locales.

2.3. Plus-values immobilières

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

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

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

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

En outre, ces plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

A compter du 1^{er} janvier 2019, les plus-values réalisées par des personnes qui ne sont pas affiliées à un régime obligatoire français de Sécurité sociale mais qui relèvent d'un Etat membre de l'EEE ou de la Suisse ne sont assujetties qu'au seul prélèvement de solidarité de 7,5 %.

Dans certains cas, un représentant fiscal devra être désigné.

3. Fiscalité applicable aux personnes morales résident fiscalement en France

3.1. Revenus fonciers et financiers

A l'instar des règles applicables pour les personnes physiques, l'imposition des revenus de la SCPI s'effectue au niveau de chaque associé personne morale à proportion de ses droits.

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant sont fonction de leur qualité.

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

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

3.2. Plus-values immobilières

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

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

4. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Tous les biens immobiliers détenus directement ou indirectement, via une SCI, des SCPI ou des OPCI, sont inclus dans l'assiette taxable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Tout associé dont le patrimoine immobilier au 1^{er} janvier 2019 est supérieur à 1,3 M€ est passible de l'IFI.

La Société de Gestion communique avec l'attestation fiscale annuelle des revenus de la SCPI, la quote-part de la valeur immobilière d'ELYSEES PIERRE au 31 décembre 2018.



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

Elysées Pierre en synthèse

Chiffres Clés

	2018	2017	2016
Capitalisation (hors frais) au 31/12	2 069 907 072 €	1 952 924 448 €	1 909 953 664 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	2 202 028 800 €	2 077 579 200 €	2 031 865 600 €
Nombre d'associés	12 870	12 648	12 232
Prix de souscription frais inclus au 31/12	800 €	800 €	800 €
Nombre de parts émises au 31/12	2 752 536	2 596 974	2 539 832
Nombre d'immeubles	124	123	124
Surface du patrimoine	500 074 m²	481 540 m ²	479 334 m ²
Taux d'encaissement	99,80 %	98,98 %	99,07 %
Taux d'occupation financier (ASPIM)	81,95 %	84,31 %	87,94 %
Taux d'occupation de gestion locative*	89,88 %	90,13 %	90,21 %
Valeur de réalisation au 31/12	1 915 706 766 €	1 752 851 258 €	1 691 398 022 €
ANR par part (Actif Net Réévalué)	696 €	675 €	666 €
Dividende par part	30,00 €	30,00 €	33,00 €
Résultat net par part	26,52 €	26,67 €	29,01 €
DVM (taux de distribution sur la valeur de marché)	3,80 %	3,76 %	4,20 %
VPM (variation du prix moyen de la part)	-0,95 %	1,48 %	12,29 %
TRI 5 ans (taux de rendement interne)	7,61 %	7,69 %	7,76 %
TRI 10 ans (taux de rendement interne)	8,29 %	8,68 %	8,67 %
TRI 15 ans (taux de rendement interne)	9,63 %	12,15 %	11,70 %

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



Composition du patrimoine, en valeurs d'expertises

Patrimoine investi
à Paris/Ile-de-France



Patrimoine investi
en immobilier de bureau



Evolution du patrimoine

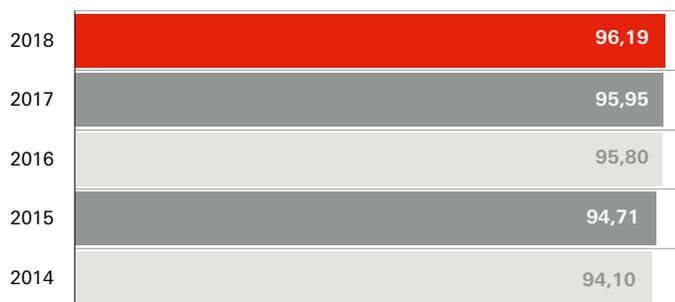
Patrimoine immobilier : chiffres clés



Répartition du patrimoine

	Actifs Immobiliers	Paris / Ile-de-France	Régions
2018	124	96,19 %	3,81%
2017	123	95,95 %	4,05 %
2016	124	95,80 %	4,20 %
2015	125	94,71 %	5,29 %
2014	125	94,10 %	5,90 %

Patrimoine localisé à Paris & IDF 2014-2018, en %



Expertise des immeubles

Les expertises 2018 ont été effectuées par Crédit Foncier Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation France. L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, s'élève à 1 833 millions d'euros au 31/12/2018.

A périmètre égal par rapport à 2017, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de 3,65 %.

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

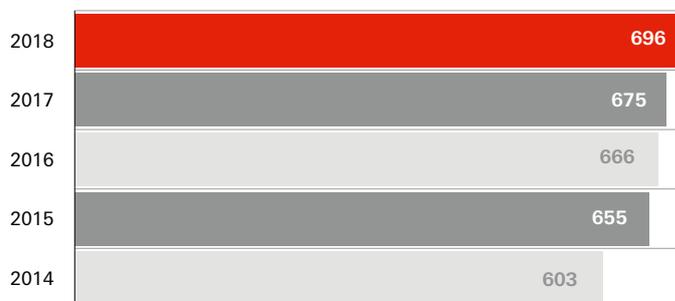
- ♦ La Défense Courbevoie - (aKora/Balzac)
- ♦ La Défense - Tour Areva
- ♦ Paris 19^{ème} - Les Ardennes

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

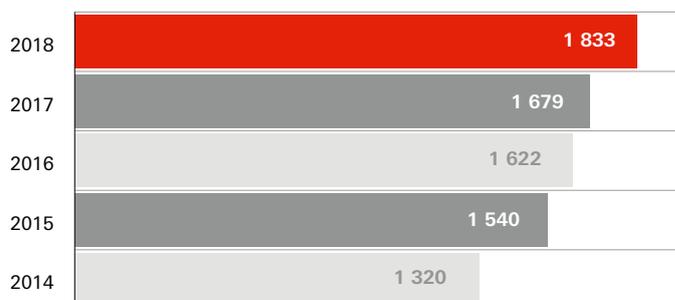
- ♦ Orléans - La Source
- ♦ Noisy Le Grand - Mont d'Est
- ♦ Paris - Mesnil

Ces valeurs d'expertises permettent de déterminer la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Ainsi au 31/12/2018, elle s'établit à 696 € par part.

Valeur de réalisation par part (ANR), en €



Valeur vénale du patrimoine en M€



Acquisitions

VILLEJUIF

Lebon Lamartine

Acquisition le 29/03/2018 d'un ensemble immobilier en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'une surface totale de 17 529 m², situé à Villejuif (94), 128-138 avenue de Stalingrad. Le prix d'achat global est de 95 millions d'euros hors frais et hors TVA, dont 47,5 millions d'euros décaissés en 2018.



VELIZY-VILLACOUBLAY

Ineo

Acquisition le 04/04/2018 d'un ensemble immobilier d'une surface totale mixte (bureau-activité) de 13 445 m², situé à Vélizy-Villacoublay (78), 71 avenue de l'Europe pour un prix d'achat hors frais et hors droit de 26 millions d'euros.



CHESSY

Orville

Acquisition le 26/04/2018 d'un ensemble immobilier en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) d'une surface totale de 7 582 m², situé à Chessy (77), 5 à 7 avenue Hergé, pour un prix d'achat global hors frais et hors TVA de 31 millions d'euros. La livraison a eu lieu le 23/10/2018.



MONTEVRAIN

Citalys

Acquisition le 28/05/2018 d'un ensemble immobilier d'une surface totale de 9 105 m², situé à Montévrain (77), 12 avenue de l'Europe pour un prix d'achat hors frais et hors droit de 32 millions d'euros.



Cessions

Les cessions réalisées en 2018 ont permis de dégager une plus-value comptable de 58 millions d'euros.

	Date	Surface m ²
Courbevoie (92) 2/4/6/9/23, rue Paul Bert - 112, boulevard de Verdun	21/03/2018	9104
Neuilly sur Seine (92) 191 - 195, avenue Charles de Gaulle	19/04/2018	961
Paris - Palacio La Madeleine (75) Vente partielle 29, place de la Madeleine	22/05/2018	277
Paris 20^e - Justice (75) 10 - 16, rue de la Justice	17/09/2018	538
Boulogne Billancourt (92) Vente partielle 19, rue de Sèvres	15/10/2018 et 17/12/2018	578

Travaux

Locaux	Nature travaux	Montants HT (en milliers d'euros)
Courbevoie (92) - (aKora/Le Balzac) 10, place des Vosges	Restructuration lourde en cours	9 829
Arcueil (94) 27, rue de Stalingrad	Remise en état et étanchéité	3 854
Courbevoie (92) 2, place des Vosges	Restaurant Inter- Entreprise (RIE) et remise en état	2 983
Ivry (94) 1, boulevard Hippolyte Marquès	Création zone services et d'un espace cafétéria	861
La Défense (92) - Tour Atlantique 81, avenue du Général de Gaulle	Remise en état	597
Saint-Ouen (93) 10, boulevard Biron 20, rue Dieumegard	Projet d'extension	548
Levallois (92) 164, avenue Victor Hugo	Rénovation	415
Vincennes (94) 8, rue des Minimes 39 - 43, rue Anatole France	Remise en état	300
Velizy-Villacoublay (78) 23, rue du Général Valérie André	Menuiserie	183
Courbevoie (92) 47, rue Louis Blanc	Projet de mise en place de services	151

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 de polices multirisques souscrites par HSBC REIM (France) pour le compte de la SCPI auprès de la Compagnie AXA. Chaque police comprend une limitation contractuelle d'indemnité différente : 120 M€ et 150 M€ qui représente la limite maximale d'indemnisation en cas de sinistre. Chaque immeuble est logé dans une de ces polices, en fonction de sa valeur. Au-delà de la limite maximale d'indemnisation de 150 M€ en cas de sinistre, des polices individuelles sont le cas échéant mises en place pour garantir l'immeuble concerné.

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



Situation Locative

Chiffres clés au 31/12/2018

Revenus locatifs

88 M€*

Surface du patrimoine

500 074 m²

Taux d'encaissement

99,80 %

Nombre de baux

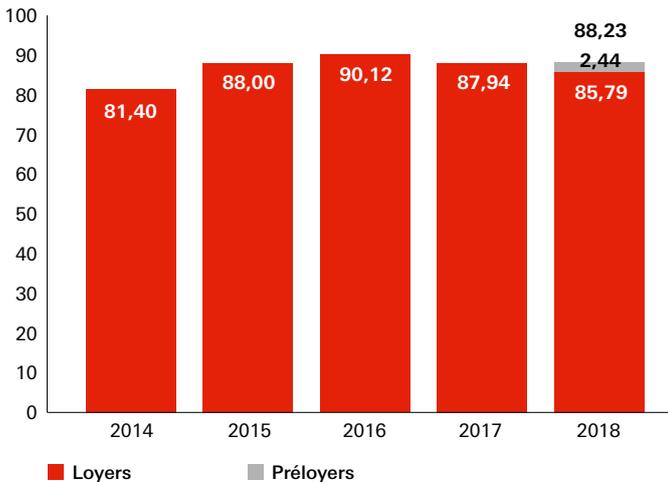
360

* dont 2 M€ de préloyers sur les VEFA

Evolution des loyers

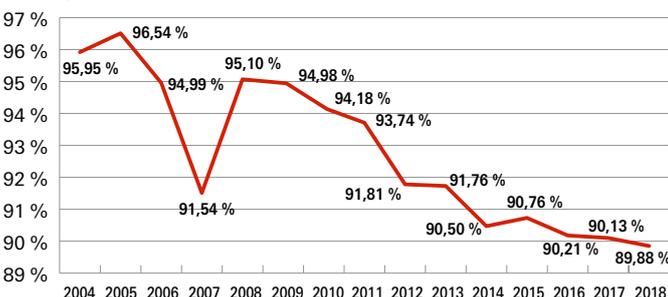
Les loyers hors charges et hors taxes s'élèvent à 86 millions d'euros en 2018. De plus, 2 millions d'euros de préloyers ont été perçus au titre de la rémunération des fonds sur les VEFA acquises en 2018. Ainsi le total des revenus s'élève à 88 millions d'euros en 2018.

Evolution des loyers en M€



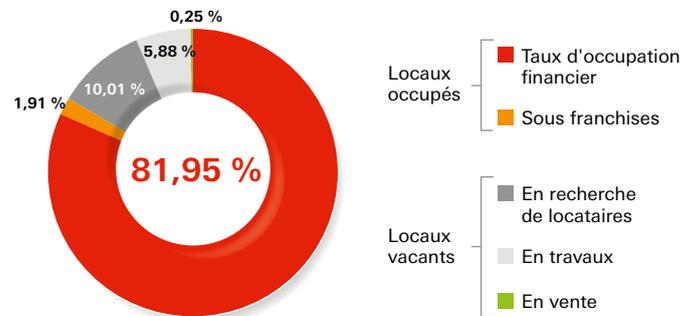
Evolution du taux d'occupation de gestion locative

Evolution du taux d'occupation annuel moyen retraité en loyers



Taux d'occupation financier

Taux d'occupation financier



Le taux d'occupation financier

En 2018, Le taux d'occupation financier moyen calculé selon les normes de la profession*, s'élève au 4^{ème} trimestre à 81,95 % en loyers et à 85,82 % en surface.

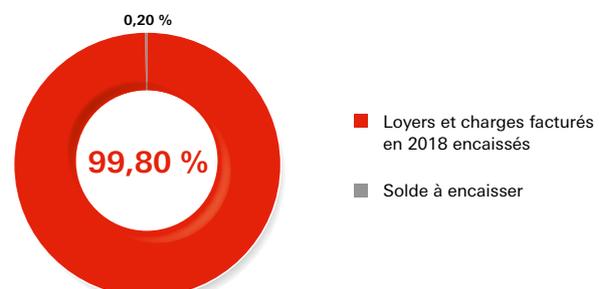
En intégrant les sites faisant l'objet d'un bail actuellement sous franchise, en tenant compte des immeubles acquis en VEFA pour lesquels des préloyers ont été encaissés au titre de la rémunération des fonds versés, et en excluant le site du Balzac situé à la Défense qui fait l'objet d'une restructuration lourde, et en neutralisant l'immeuble vendu le 21/03/2018 situé à Courbevoie, ce taux passe à 89,88 % en loyers et 89,48 % en surface en 2018.

*ASPIM

Taux d'encaissement

Les loyers et charges facturés au titre de l'année 2018 ont été encaissés à hauteur de 99,80 %.

Taux d'encaissement des loyers et des charges

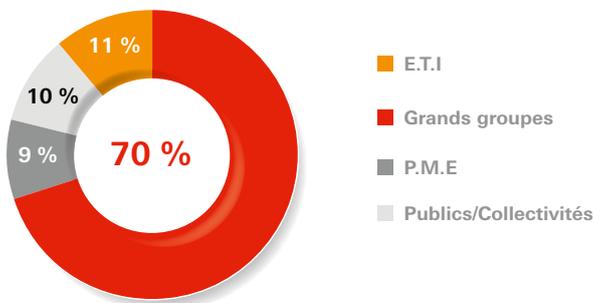


Profil des locataires

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 2018 s'élèvent à 1,35 M€.

Tableau de variations des créances douteuses en K€

Montant au 31/12/2017	2 241
Dotations	453
Reprises	1341
Montant au 31/12/2018	1352

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



Mouvements locatifs

Les principaux mouvements des locataires de l'année 2018 sont les suivants :

Les libérations représentent 18 508 m². Les relocations de l'année représentent quant à elles 22 301 m².

Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
Arcueil (94) Baudran 27, rue de Stalingrad	4 341
Ivry (94) Metro Sud Ivry Est Rive Gauche - 4-12, rue Truillot	2 980
Courbevoie (92) 2, place des Vosges	1 507
Saint-Ouen (93) 10, boulevard Biron - 20, rue Dieumegard	1 360
Argenteuil (95) Bâtiment Euripide - 45, rue Michel Carré	1 056
Villepinte (93) 1/3, avenue Georges Clemenceau	876
Compiègne (60) ZAC La Croix Saint Ouen	852
Vélizy Villacoublay (78) 1, rue du Petit Clamart	695
Noisy Le Grand (93) 12, bd du Mont d'Est - 7/10, Porte Neuilly	630
Gentilly (94) 9, rue d'Arcueil	586
AUTRES	3 625
Total	18 508

Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
La Défense (92) Tour Franklin 100, Terrasse Boieldieu - 22 ^{ème} niveau	2 343
Levallois (92) 164, avenue Victor Hugo	2 064
Vélizy Villacoublay (78) Bâtiment Avenir 18, rue Grange Dame Rose	1 794
Villepinte (93) 1/3, avenue Georges Clemenceau	1 766
Vélizy Villacoublay (78) 32/36, avenue de l'Europe	1 120
Ivry (94) Metro Sud 1, boulevard Hippolyte Marquès	972
Arcueil (94) Baudran 27, rue de Stalingrad	924
Argenteuil (95) Bâtiment Euripide - 145, rue Michel Carré	880
Neuilly Plaisance (93) 2/4/6/8, rue Paul Cézanne	858
Courbevoie (92) 47, rue Louis Blanc	772
AUTRES	8 809
Total	22 301

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2018

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

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						71
Montant total des factures concernées		435 917	10 087	19 341	521 816	987 161
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,9 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %	1,9 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues				0		
Montant total des factures exclues				0		
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais légaux : 45 jours à réception de facture, sauf contrat stipulant un délai plus court					

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

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						200
Montant total des factures concernées		0	0	1 211 101	585 150	1 796 251
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,00 %	0,00 %	1,04 %	0,50 %	1,54 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues				0		
Montant total des factures exclues				0		
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais contractuels : selon bail					

Etat du patrimoine immobilier au 31 décembre 2018

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2018 (€)
PARIS (4 ^e) 41, boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/1990	579 306
PARIS (6 ^e) 1, rue Cassette	Commerces	260	15/06/1979	533 572
PARIS (7 ^e) 16/18, avenue de Villars	Commerces	201	18/03/1977	640 286
PARIS (7 ^e) 39/41, avenue Bosquet	Bureaux	2 606	23/03/2010	17 794 973
PARIS (8 ^e) 2/4/4 Bis, rue Lord Byron 13/15/17, rue Chateaubriand	Bureaux	470	06/11/1985	3 905 217
PARIS (8 ^e) 29, place de la Madeleine	Bureaux	1 943	28/02/2011	15 781 745
PARIS (10 ^e) 126, rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/1990	729 985
PARIS (10 ^e) 228, rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 563	30/06/2008	8 384 939
PARIS (12 ^e) 185, rue de Bercy 2 ^{ème} , 7 ^{ème} , 8 ^{ème} , 10 ^{ème} et 11 ^{ème} niveaux	Bureaux	5 395	04/03/2009 et 08/09/2010	26 240 000
PARIS (14 ^e) 2/17, rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/1979	1 123 552
PARIS (14 ^e) 2, boulevard Jourdan	Bureaux	97	01/07/1981	213 429
PARIS (14 ^e) "Héron Building" 66, avenue du Maine	Bureaux	1 227	26/06/1992	3 704 510

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



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



Situation	Description	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2018 (€)
PARIS (15 ^e) Tour Montparnasse	Bureaux	1 755	26/01/2001	6 937 252
PARIS (16 ^e) 7, rue Mesnil	Bureaux	112	12/04/1978	396 367
PARIS (16 ^e) 19, boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/1986	1 375 610
PARIS (17 ^e) "Le Brochant" 141, avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/2010	14 836 629
PARIS (18 ^e) 102, avenue de Saint Ouen	Commerces	699	25/07/1979	954 344
PARIS (18 ^e) 85, rue Caulaincourt	Bureaux	405	26/05/1981	1 155 908
PARIS (18 ^e) 133, rue Damrémont	Commerces	380	23/11/1982	594 551
PARIS (19 ^e) 21/23, rue des Ardennes	Bureaux	14 250	30/09/2011	49 178 596
MONTEVRAIN (77) 12, avenue de l'Europe	Bureaux	9 105	28/05/2018	32 242 063
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart rue, Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/1990	963 502
CHESSY (77) Antares 3, rue de la Galmy	Bureaux	9 561	18/11/2014	25 713 962
CHESSY (77) Cassiopée 1, rue Galmy	Bureaux	9 151	25/05/2013	20 819 617

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



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



Situation	Description	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2018 (€)
CHESSY (77) Sirius 23, place d'Ariane	Bureaux	3 590	25/05/2013	7 951 124
CHESSY (77) 5, avenue Hergé	Bureaux	7 582	VEFA date acquisition : 26/04/2018 date achèvement : 23/10/2018	31 000 000
CROISSY BEAUBOURG (77) 4, rue des Vieilles Vignes	Bureaux	2 435	23/10/2006	5 989 826
NOISIEL (77) ZI de Noisiel Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/1987	608 534
ELANCOURT (78) ZAC Clef de Saint Pierre 12, avenue Gay Lussac	Bureaux	11 213	30/03/2007	10 163 447
GUYANCOURT (78) rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/1990	3 025 204
LE PECQ (78) 60, route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/2005	9 551 192
MAISONS LAFFITTE (78) avenue Longueil / avenue du prieuré	Commerces	1 181	05/12/2000	3 323 468
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) "Le Campus" 6, rue J P Timbaud	Bureaux	1 091	04/07/1988	2 187 224
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 1, rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/2005	36 543 106
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 10/16, avenue des 3 Peuples	Bureaux	1 555	VEFA date acquisition : 30/05/2007 date achèvement : 05/10/2007	1 790 000
POISSY (78) 1/3, boulevard de l'Europe	Bureaux	15 971	15/10/2015	41 500 000
TRAPPES (78) 6, avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/2006	1 825 000
VELIZY/MILLACOUBLAY (78) 23 rue du Général Valérie André	Bureaux/ Activités	13 445	04/04/2018	26 182 963
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/2007	14 054 277
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 1, rue du Petit Clamart	Bureaux	10 335	17/06/2014	26 976 264
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 16/18, avenue de l'Europe	Activités	5 431	26/01/2006	7 571 872
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 2, rue Nieuport 11, avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/2005	23 367 589

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2018 (€)
VELIZY VILLACOUBLAY (78) Bâtiment Avenir 18, rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/1994	6 873 657
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 160, avenue Joseph Kessel	Bureaux	2 197	11/12/2006	2 037 963
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164, avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/1994	1 219 592
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Epicure Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/2006	2 014 482
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Homère Parc des Algorithmes	Bureaux	514	30/04/1992	550 893
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/1988	1 718 087
ANTONY (92) Centre d'Affaires Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/1989	2 840 959
BAGNEUX (92) 278/284, avenue Aristide Briand	Bureaux	10 774	30/06/2016	43 310 703
BOULOGNE (92) 19, rue de Sèvres	Bureaux	857	20/01/1993	2 558 800
BOULOGNE (92) 35 Ter, avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/2010	11 671 213
BOULOGNE (92) 86/88, boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987	320 143
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156/158, rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/1987	3 944 485
COLOMBES (92) "Le Charlebourg" 14/30, Route de Mantes	Bureaux	1 441	20/12/1990	2 488 162
COURBEVOIE (92) "Akora" (Le Balzac) 10, place des Vosges	Bureaux	15 217	12/06/2012	94 020 512
COURBEVOIE (92) 2, place des Vosges	Bureaux	14 029	28/12/2011	75 592 289
COURBEVOIE (92) 47, rue Louis Blanc	Bureaux	7 031	16/02/2011	42 601 287
ISSY LES MOULINEAUX (92) "Le Diderot" 39/33, rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	23/12/1991 et 07/04/2009	6 984 009
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/2004	13 368 652

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2018 (€)
LA DEFENSE (92) Tour AREVA 1, place de la Coupole 2 ^{ème} , 37 ^{ème} , 38 ^{ème} , 39 ^{ème}	Bureaux	8 014	30/11/1994, 12/02/2009 et 20/07/2017	42 577 697
LA DEFENSE (92) Tour ATLANTIQUE 81, avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 837	05/12/2016 ; 10/10/2017	8 300 802
LA DEFENSE (92) Tour FRANKLIN 100, Terrasse Boieldieu 22 ^{ème} , 27 ^{ème} , 28 ^{ème} niveaux	Bureaux	6 271	15/02/2005 et 23/03/2010	30 186 496
LEVALLOIS (92) 164, avenue Victor Hugo	Bureaux	4 460	11/09/2015	21 880 158
LEVALLOIS (92) 6/8, place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/1986	10 939 504
LEVALLOIS PERRET (92) 18, rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/1990	2 677 519
MONTROUGE (92) 201, avenue Pierre Brossolette	Bureaux	1 668	11/12/2006	4 929 179
NANTERRE (92) 119/223, avenue Georges Clemenceau	Bureaux	6 590	10/01/2011	17 654 462
NANTERRE (92) 183, avenue Georges Clemenceau	Bureaux	331	08/09/2006	850 000
RUEIL MALMAISON (92) "Immeuble Ampère" 8, rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	2 010	17/04/1990	5 429 727
SURESNES (92) Immeuble Le Franklin 34, avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	6 080	30/09/2013	26 323 575
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur 4, rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/1989	3 832 759
BAGNOLET (93) Tour EASTVIEW 78/80, avenue du Général de Gaulle	Bureaux	26 942	11/12/2014	97 760 000
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/2007	12 242 846
NOISY LE GRAND (93) 12, boulevard du Mont d'Est 7/10, Porte Neuilly	Bureaux	1 188	27/09/2006	2 089 189
ROSNY SOUS BOIS (93) ZA La Garenne	Entrepôts	6 387	15/11/1991	1 673 840
SAINT/OUEN (93) 10, boulevard Biron 20, rue Dieumegard	Bureaux	19 803	03/07/2012	48 560 416

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2018 (€)
VILLEPINTE (93) 1/3, avenue Georges Clemenceau	Bureaux	5 667	11/06/1993	3 486 720
ARCUEIL (94) 27, rue de Stalingrad	Bureaux	9 048	30/07/2015	28 942 332
ARCUEIL (94) 47, avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/1980	254 103
CRETEIL (94) 11/13, rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/2006	6 070 499
GENTILLY (94) 9, rue d'Arcueil	Bureaux	9 550	09/07/2014	15 731 121
IVRY (94) Ivry Est Rive Gauche 4/12, rue Truillot	Bureaux	17 010	25/03/2013	63 048 127
IVRY (94) 1, boulevard Hippolyte Marquès	Bureaux	9 445	16/12/2011	31 811 058
KREMLIN BICETRE (94) 91/97, avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 733	08/07/1987	7 943 250
KREMLIN BICETRE (94) Angle 52/54, avenue de Fontainebleau 5/7, rue de la Convention	Commerces	3 537	02/07/1987	1 696 000
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94) 93, rue du Bac	Commerces	994	29/12/1983	1 683 141
RUNGIS (94) 13/15, rue du Pont des Halles	Bureaux	11 543	01/12/2006, 22 et 27/08/2007	22 710 938
VINCENNES (94) 8, rue des Minimes 39/43, rue Anatole France	Bureaux	5 808	09/12/2004	17 444 572
VINCENNES (94) 126/146, rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/1980	747 000
VILLEJUIF (94)* "Lebon Lamartine" 128 / 132 avenue de Stalingrad	Bureaux	En cours	VEFA date acquisition : 29/03/2018	47 500 000
ARGENTEUIL (95) Bâtiment Euripide 145, rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/2006	4 995 592
PARIS NORD II (95) Les Erables 20/23, allée des Erables	Bureaux	2 422	28/07/1989	2 759 289
CAGNES SUR MER (06) "Le Valinco" 22, Allée des Pins 25, avenue du Général Leclerc	Commerces	1 333	25/05/1979	1 189 102
CARROS LE NEUF (06) rue de l'Eusière et rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/1980	457 347

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2018 (€)
NICE (06) "Le Consul" 37/39 & 41, boulevard Dubouchage	Commerces	243	27/11/1984	548 816
AIX EN PROVENCE (13) Hôtel du Roy René 24, boulevard du Roi René	Hôtels	1 700	25/10/1988	4 060 225
MARSEILLE (13) 33/35, rue Leca / 11, rue Mazenod	Bureaux	2 642	25/06/1980	1 668 106
VELAUX (13) ZAC de Levun avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/1980	296 312
VITROLLES (13) Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/1984	651 072
DIJON (21) 3, avenue J. Bertin & 1, rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/1990	739 866
TOULOUSE (31) Futuropolis rue M Huret et 2/4, rue M Hiltz	Bureaux	2 000	29/03/1990	2 471 795
TOULOUSE LABEGE (31) Technoparc B2 / voie 5 5, rue du Complexe	Bureaux	971	29/12/1988	1 122 493
BORDEAUX (33) 1, allée de Chartres 11, quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/1984	1 899 562
BORDEAUX PESSAC (33) 142, avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/1999	5 874 841
GRENOBLE (38) "L'Alliance" 84, rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/1989	870 889
GRENOBLE/EYBENS (38) 2, rue Rolland Garros	Bureaux	1 606	19/11/1991	1 610 408
MEYLAN (38) 14, Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 601	30/05/1980	855 615
REZE (44) 30, rue Jean Monnet & rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/2008	2 820 565
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Micy	Bureaux	820	28/03/1991	700 144
ORLEANS / LA SOURCE (45) Angle rue Coulomb/ rue Carbone	Activités	911	28/04/1993	808 449
ORLEANS (45) Parc d'activités Buffon rue Cuvier	Activités	7 390	VEFA Date acquisition : 14/04/2009 Date achèvement : 29/04/2010	5 189 600
REIMS (51) 39/45, impasse R. Fulton	Activités	1 340	03/10/1980	502 481

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition	Valeurs comptables 31/12/2018 (€)
LILLE / LT6 (59) 45, rue Jean Jaurès	Bureaux	2 187	17/01/1989	2 089 727
COMPIEGNE (60) ZAC La Croix Saint Ouen	Bureaux	1 088	18/02/1992	921 189
SCHILTIGHEIM (67) 1/3, rue Jean Monnet	Bureaux	2 558	11/12/2006	3 488 289
BRON / ACTIVILLAGE (69) 18, rue du 35 ^{ème} Régiment d'aviation Boulevard des Droits de l'Homme	Bureaux	1 513	12/07/1990	1 090 103
BRON (69) "L'Atrium" 1, rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/1988	929 302
BRON (69) 132, avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/1983	450 455
LYON / GERLAND (69) Les Jardins d'Entreprises 213, rue du Château de Gerland	Bureaux	616	16/05/1990	602 296
LYON (69) "Le Britannia" 20, boulevard Eugène Deruelle	Bureaux	833	21/04/1989	827 801
ST GENIS LAVAL (69) 15, rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/1988	727 353
ROUEN (76) "Le Challenger" 3, rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/1989	3 196 298
ROUEN (76) 22/24, rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/1990	1 354 875

* immeuble VEFA non livré

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



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



Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2018

Sommaire

Etat du patrimoine.....	28
Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres.....	29
Etat hors bilan.....	29
Compte de résultat.....	30
Tableau récapitulatif des placements immobiliers.....	31
Bilan.....	32
Annexes.....	34
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion.....	41
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.....	44
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées.....	47
Organisation et contrôle.....	48
Rapport du Conseil de Surveillance.....	50
Convention de gestion SCPI Elysées Pierre.....	52
Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 14 juin 2019.....	61
Résolutions.....	62

Etat du patrimoine au 31 décembre 2018

(en euros)

	31-12-2018		31-12-2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 388 383 896,65	1 832 567 831,80	1 302 015 905,53	1 678 638 431,10
Immobilisations en cours	58 890 283,00		7 428 311,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-13 112 663,00		-11 619 351,00	
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	1 434 161 516,65	1 832 567 831,80	1 297 824 865,53	1 678 638 431,10
Immobilisations financières				
Avances en compte courant	463 550,04	463 550,04	475 241,55	475 241,55
TOTAL II (Immobilisations financières)	463 550,04	463 550,04	475 241,55	475 241,55
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	9 847,31	9 847,31	9 847,31	9 847,31
Créances				
Locataires et comptes rattachés	11 566 774,05	1 801 518,41****	10 376 230,02	986 032,60
Autres créances	18 747 632,86	18 747 632,86	19 823 507,56	19 823 507,56
Provisions pour dépréciation des créances	-1 352 427,52	-1 352 427,52	-2 240 834,52	-2 240 834,52
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	50 000 000,00	50 000 000,00	0,00	0,00
Fonds de roulement				
Autres disponibilités	72 998 089,06	65 201 498,15***	109 182 821,78	102 539 932,07
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	151 969 915,76	134 408 069,21	137 151 572,15	121 118 485,02
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-14 205 864,06	-14 205 864,06	-13 527 471,53	-13 527 471,53
Dettes d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes diverses	-38 426 787,23	-38 426 787,23	-33 842 170,20	-33 842 170,20
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-52 632 651,29	-52 632 651,29	-47 369 641,73	-47 369 641,73
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	118 807,82	118 807,82	171 972,82	171 972,82
Produits constatés d'avance	-183 230,83	-183 230,83	-183 230,83	-183 230,83
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-64 423,01	-64 423,01	-11 258,01	-11 258,01
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE*	1 533 897 908,15	1 914 742 376,75	1 388 070 779,49	1 752 851 257,93
Nombre de parts**	2 752 536	2 752 536	2 596 974	2 596 974
Valeur unitaire par part	557,27	695,63	534,50	674,96

* 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 31/12/2018 a été diminuée du montant des droits d'enregistrement estimés sur une base de taux de 7,50 %

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

Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres⁽¹⁾

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture au 01-01-2018	Affectation résultat N - 1 31-12-2017	Autres mouvements	Situation au 31-12-2018
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	792 077 070,00	0,00	47 446 410,00	839 523 480,00
Capital souscrit	792 077 070,00		47 446 410,00	839 523 480,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission ou de fusion	577 141 312,13	0,00	63 034 411,45	640 175 723,58
Primes d'émission ou de fusion	640 613 854,52		69 536 214,00	710 150 068,52
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-63 472 542,39		-6 501 802,55	-69 974 344,94
Ecart d'évaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00		0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00	0,00	0,00	0,00
Plus values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés	17 716 943,94	0,00	36 069 393,49	53 786 337,43
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	35 436 789,71		57 764 218,71	93 201 008,42
Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles	-17 719 845,77		-21 694 825,22	-39 414 670,99
Réserves	-2 756 339,00	0,00	-1 293 568,00	-4 049 907,00
Report à nouveau	11 639 270,57	162 239,79		11 801 510,36
Distribution de report à nouveau	-7 909 717,94	0,00	0,00	-7 909 717,94
Résultat de l'exercice	67 233 212,79		273 031,23	67 506 244,02
Acomptes sur distribution	-67 070 973,00		135 210,70	-66 935 762,30
TOTAL GENERAL	1 388 070 779,49	162 239,79	145 664 888,87	1 533 897 908,15

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

Etat hors bilan au 31 décembre 2018

(en euros)

	31-12-2018	31-12-2017
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	47 500 000,00	-
Engagements reçus	108 533 054,57	113 516 810,77
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat

(en euros)

	31-12-2018	31-12-2017
Produits immobiliers	116 600 011,15	120 396 235,54
Produits de l'activité immobilière	116 366 207,97	119 729 855,75
- Loyers	85 787 027,10	87 943 709,41
- Charges facturées	30 579 180,87	31 786 146,34
Produits Annexes	233 803,18	666 379,79
Charges immobilières	39 213 260,33	40 357 147,65
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 579 180,87	31 786 146,34
Travaux de gros entretien	1 009 061,15	2 442 238,97
Charges d'entretien du patrimoine locatif	214 772,20	383 548,99
Autres charges immobilières	5 916 934,11	5 372 762,35
Dotations nettes aux provisions pour gros entretien	1 493 312,00	372 451,00
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	77 386 750,82	80 039 087,89
Produits d'exploitation	1 459 964,17	1 294 011,99
Reprises d'amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00
Reprise provisions pour créances douteuses	1 341 411,46	1 229 189,96
Transfert de charges d'exploitation	118 238,40	38 777,95
Autres produits	314,31	26 044,08
Charges d'exploitation	13 513 300,69	13 892 815,20
Commissions de la société de gestion	10 015 152,00	10 035 815,00
Diverses charges d'exploitation	1 552 233,66	1 499 760,89
Dotation aux amortissements d'exploitation	55 000,00	55 000,00
Dotation aux provisions d'exploitation	0,00	0,00
Dépréciation des créances douteuses	453 004,46	1 029 317,68
Autres charges	1 437 910,57	1 272 921,63
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	-12 053 336,52	-12 598 803,21
Produits financiers	2 441 277,40	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	2 441 277,40	0,00
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Charges financières	268 447,68	207 071,89
Charges d'intérêts des emprunts	0,00	0,00
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Autres charges financières	268 447,68	207 071,89
Dépréciations	0,00	0,00
RESULTAT FINANCIER	2 172 829,72	- 207 071,89
Produits exceptionnels	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00
RESULTAT NET	67 506 244,02	67 233 212,79

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31-12-2018		31-12-2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	1 350 173 537,01	1 693 137 840,70	1 270 825 664,36	1 600 371 773,10
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	25 069 246,30	29 680 000,00	14 072 402,55	18 300 000,00
Commerces	16 244 978,05	46 060 000,00	16 231 297,76	44 110 000,00
Entrepôts	4 226 192,85	7 290 000,00	4 254 626,42	7 290 000,00
Hôtels	4 060 225,44	8 899 991,10	4 060 225,44	8 566 658,00
TOTAL	1 399 774 179,65	1 785 067 831,80	1 309 444 216,53	1 678 638 431,10
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	47 500 000,00	47 500 000,00		
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	47 500 000,00	47 500 000,00	-	-
TOTAL GENERAL	1 447 274 179,65	1 832 567 831,80	1 309 444 216,53	1 678 638 431,10

▲ 156/158, rue Gallieni - Boulogne (92) Espace Gallieni



▲ 9, rue d'Arcueil - Gentilly (94)



Bilan au 31 décembre 2018

(en euros)

Actif	Situation 31-12-2018			31-12-2017
	Valeur brute	Corrections de valeurs	Valeur nette	Valeur nette
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles	60 242 050,51	60 232 203,20	9 847,31	9 847,31
• Frais d'établissement	60 242 050,51	60 232 203,20	9 847,31	9 847,31
• Frais de fusion			0,00	0,00
Immobilisations locatives et autres immo.	1 448 078 498,15	804 318,50	1 447 274 179,65	1 309 444 216,53
• Terrains et constructions locatives	1 388 223 826,00	804 318,50	1 387 419 507,50	1 301 051 516,38
• Immobilisations en cours	58 890 283,00		58 890 283,00	7 428 311,00
• Travaux	0,00		0,00	0,00
• Autres immobilisations corporelles	964 389,15		964 389,15	964 389,15
Immobilisations financières	463 550,04		463 550,04	475 241,55
TOTAL I	1 508 784 098,70	61 036 521,70	1 447 747 577,00	1 309 929 305,39
Actif circulant				
Créances	30 314 406,91	1 352 427,52	28 961 979,39	27 958 903,06
• Locataires et comptes rattachés	11 566 774,05	1 352 427,52	10 214 346,53	8 135 395,50
• Créances fiscales et sociales	8 145 784,38		8 145 784,38	2 829 045,40
• Associés impôts retenue sur cessions et produits financiers	605 970,67		605 970,67	55 340,16
• Créances à recevoir augmentation capital	1 775 161,80		1 775 161,80	406 702,13
• Autres créances	8 220 716,01		8 220 716,01	16 532 419,87
Valeurs mobilières de placement	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00	0,00
Disponibilités	72 998 089,06	0,00	72 998 089,06	109 182 821,78
• Fonds de remboursement				
• Autres disponibilités	72 998 089,06		72 998 089,06	109 182 821,78
TOTAL II	153 312 495,97	1 352 427,52	151 960 068,45	137 141 724,84
Comptes de régularisation				
• Charges constatées d'avance	118 807,82		118 807,82	171 972,82
TOTAL III	118 807,82	0,00	118 807,82	171 972,82
TOTAL GENERAL I + II+ III	1 662 215 402,49	62 388 949,22	1 599 826 453,27	1 447 243 003,05

Passif	31-12-2018	31-12-2017
	Valeur nette	Valeur nette
Capitaux propres		
Capital social	839 523 480,00	792 077 070,00
• Augmentation de capital	687 124 130,00	639 677 720,00
• Capital	152 399 350,00	152 399 350,00
Prime d'émission nette	614 647 619,75	551 613 208,30
- Prime d'émission	684 621 964,69	615 085 750,69
(-) Prélèvement sur prime d'émission	-69 974 344,94	-63 472 542,39
Prime de fusion	25 528 103,83	25 528 103,83
- Ecart d'évaluation		
Ecart de réévaluation		
Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs		
- Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		
- Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles locatifs	53 786 337,43	17 716 943,94
- Réserves (gain ou perte en capital)	-4 049 907,00	-2 756 339,00
- Report à nouveau	3 891 792,42	3 891 792,42
- Distribution report à nouveau	0,00	-162 239,79
Résultat de l'exercice	67 506 244,02	67 233 212,79
(-) Acomptes de l'exercice	-66 935 762,30	-67 070 973,00
TOTAL I	1 533 897 908,15	1 388 070 779,49
Provisions pour risques et charges	13 112 663,00	11 619 351,00
- Provision pour risques et éventualités diverses		
- Provisions pour gros entretien	13 112 663,00	11 619 351,00
TOTAL II	13 112 663,00	11 619 351,00
Dettes	52 815 882,12	47 552 872,56
Dettes financières	14 205 864,06	13 527 471,53
- Dépôts de garantie	14 205 864,06	13 527 471,53
- Emprunts	0,00	0,00
Dettes d'exploitation :	0,00	0,00
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
Dettes diverses :	38 426 787,23	33 842 170,20
- Dettes fiscales et sociales	16 376,00	221 110,13
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 534 000,00	0,00
- Dettes envers les associés	22 331 982,85	21 486 496,49
- Autres dettes diverses	12 544 428,38	12 134 563,58
Comptes de régularisation	183 230,83	183 230,83
Produits constatés d'avance	183 230,83	183 230,83
TOTAL III	52 815 882,12	47 552 872,56
TOTAL GENERAL I + II+ III	1 599 826 453,27	1 447 243 003,05

Annexes

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018

Information sur les règles générales d'évaluation

Dans le cadre des règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (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 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables. Le nouveau plan comptable SCPI est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui sont intervenus en novembre 2018 afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2018. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité.

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

La Société de Gestion arrête chaque année les différentes valeurs de la Société : valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution. Ces valeurs ont été arrêtées au 31 décembre 2018.

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 des gros entretiens inhérents à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision à cet effet.

Les frais d'établissement (frais sur acquisition et augmentation de capital) ont été amortis chaque année sur les primes d'émission.

La Société de Gestion perçoit une commission de 8,5 % HT sur les produits locatifs, constitués par les loyers et les charges refacturées aux locataires, et les produits financiers, encaissés. Cette commission fait l'objet chaque année d'une résolution soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Faits marquants de l'exercice 2018

ELYSEES PIERRE a acquis, au cours de l'exercice 2018, quatre immeubles en région parisienne dont deux en VEFA pour un total HD et HT de 184,2 M€.

Les cessions de la SCPI ont porté sur 5 immeubles et ont permis de dégager une plus-value nette comptable de 58 M€.

La collecte nette sur l'année 2018 s'élève 117,0 M€, comparée à 43,0 M€ pour l'année 2017 et 102,2 M€ pour l'exercice 2016.

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



▲ 1, allée de Chartres - Bordeaux (33)



Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

A/ Méthodes d'évaluation du patrimoine immobilier

L'estimation du patrimoine immobilier a été réalisée immeuble par immeuble en utilisant les méthodes en usage dans la profession et prescrites par l'AMF et le Conseil National de la Comptabilité : l'approche par le revenu et l'approche par comparaison directe.

L'évaluation au 31 décembre 2018 repose sur l'expertise ou l'actualisation réalisée par les experts désignés.

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

Les évaluations retenues au 31 décembre 2018 ont été réalisées par les experts désignés : le cabinet Crédit Foncier Expertise (anciennement dénommé Foncier Expertise), dont le mandat a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale du 5 juin 2014 et BNP-PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France (anciennement dénommé Atis Real Expertise), renouvelé par l'Assemblée du 11 juin 2015.

B/ Provision gros entretien

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 Entretien (PGE) a remplacé la Provision pour Grosses Réparations (PGR) au 1^{er} janvier 2017. Ce nouveau plan comptable SCPI pose le principe que la PGE ne peut être un montant ni forfaitaire ni mutualisé. Les règles de détermination de la PGE sont définies aux articles 141-22 et 141-23 du règlement n° 2016-03.

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

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

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

Montant en euros	Montant provision 31-12-2017	Dotation		Reprise		Montant provision 31-12-2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2018	
Dépenses prévisionnelles sur 2017	6 141					6 141
Dépenses prévisionnelles sur 2018	3 959 550		-1 279 238	-534 266	-1 591 107	554 939
Dépenses prévisionnelles sur 2019	2 984 800		1 558 200			4 543 000
Dépenses prévisionnelles sur 2020	2 367 780		898 331			3 266 111
Dépenses prévisionnelles sur 2021	1 532 080		778 789			2 310 869
Dépenses prévisionnelles sur 2022	769 000		852 121			1 621 121
Dépenses prévisionnelles sur 2023			810 482			810 482
Total	11 619 351		3 618 685	-534 266	-1 591 107	13 112 663

Au cours de l'exercice 2018, la dotation aux provisions pour gros entretien nette des reprises de mêmes natures est de 1.493.312,00 € comparée à 372.451,00 € au 31 décembre 2017.

Provision pour gros entretien (en euros)	31-12-2017	31-12-2018
Dotation pour provision sur gros entretien	3 051 111	3 618 685
Reprise de provision sur gros entretien	-2 678 660	-2 125 373
Dotation nette sur gros entretien	372 451	1 493 312

Le montant des travaux pour gros entretien est de 1.009.061,15 € au 31 décembre 2018 comparé à 2.442.238,97 € au 31 décembre 2017.

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 1.533.897.908,15 € au 31 décembre 2018 contre 1.388.070.779,49 € au 31 décembre 2017.

La valeur de réalisation s'établit à 1.914.742.376,75 € au 31 décembre 2018 contre 1.752.851.257,93 € au 31 décembre 2017. La créance liée aux étalements des franchises sur la durée des baux, comme les frais sur la collecte restant à établir au 31 décembre 2018, ont été considérés comme des non-valeurs dans le calcul de la valeur de réalisation.

La valeur estimée du patrimoine par part est de 695,63 € au 31 décembre 2018, en progression de 3,1 % par rapport au 31 décembre 2017.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 1.447.274.179,65 € au 31 décembre 2018 contre 1.309.444.216,53 € au 31 décembre 2017. Cette augmentation de 137,8 M€, soit 10,5 %, résulte des mouvements suivants :

- les acquisitions de l'exercice (HD) dont VEFA achevée en cours d'exercice	+ 89,2 M€
- VEFA en cours	+ 47,5 M€
- autres travaux d'investissement	+ 20,0 M€
- les cessions de l'exercice (VNC)	- 18,9 M€
- la dotation aux amortissements (bail à construction)	- 0,05 M€
	137,8 M€

Investissements

La SCPI ELYSEES PIERRE a acquis 2 immeubles en VEFA à Villejuif (94) et Chessy (77) lequel a été livré en octobre 2018 et 2 autres immeubles situés à Vélizy (78) et à Montevrain (77). Les caractéristiques de ces investissements sont présentées dans le rapport de gestion.

Au 31 décembre 2018, la SCPI a décaissé la moitié du prix d'acquisition de Villejuif soit un montant HT et HD de 47,5 M€, le solde est constaté en hors bilan.

Cessions

La SCPI a effectué sur la période des cessions sur cinq immeubles. Le site qui a dégagé la plus-value la plus significative est celui de Courbevoie, rue Paul Bert, cédé à un prix de cession net de frais et taxes de 55,9 M€ comparé à une valeur nette comptable de 9,7 M€, soit une plus-value comptable de 46,2 M€. Les autres cessions situées à Neuilly (92), avenue du Général de Gaulle, à Paris (8^{ème}), place de la Madeleine, à Paris (20^{ème}), rue de la Justice et à Boulogne-Billancourt (92), rue de Sèvres, ont dégagé une plus-value de 11,7 M€, sur la base d'une valeur nette comptable de 9,2 M€.

Travaux réalisés

Le montant des travaux d'investissement nets des sorties d'immobilisations remplacées de 20,0 M€ a concerné principalement les immeubles Le Balzac, renommé aKora, situé à Courbevoie (92), Le Lafayette situé à La Défense (92) et l'immeuble Le Baudran situé à Arcueil (94).

La provision pour gros entretien est de 13.112.663,00 € au 31 décembre 2018.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 1.832.567.831,80 € au 31 décembre 2018 contre 1.678.638.431,10 € au 31 décembre 2017.

1.2. Les Immobilisations financières

Les immobilisations financières pour un montant de 463.550,04 € au 31 décembre 2018, comparé à 475.241,55 € au 31 décembre 2017, représentent les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

1.3. Actifs d'exploitation

Le total en valeur comptable du poste « Actifs d'exploitation » est de 151.969.915,76 € au 31 décembre 2018 comparé à 137.151.572,15 € au 31 décembre 2017. L'augmentation constatée de 14,8 M€ s'explique par l'augmentation des valeurs de placement et disponibilités qui représentent 122.998.089,06 € au 31 décembre 2018 comparé à 109.182.821,78 au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2018, la SCPI ELYSEES PIERRE avait des placements en certificats de dépôts négociables pour 50 millions d'euros.

1.3.1. Les créances

Le poste "locataires et comptes rattachés" avant dotations aux provisions pour créances douteuses s'élève à 11.566.774,05 € au 31 décembre 2018 comparé à 10.376.230,02 € au 31 décembre 2017.

La hausse constatée sur ce poste s'explique, notamment, par une moindre dévalorisation des créances clients. Le montant des provisions pour créances douteuses est en baisse de 0,9 M€ par rapport à l'an dernier.

CREANCES (en euros)	31-12-2018	31-12-2017
Créances Locataires	2 936 335,94	4 709 654,47
Locataires créditeurs	-1 140 084,82	-3 728 889,16
Étalement des franchises	9 770 522,93	9 395 464,71
Locataires et comptes rattachés avant provisions	11 566 774,05	10 376 230,02
Provisions pour créances douteuses	-1 352 427,52	-2 240 834,52
Locataires et comptes rattachés après provisions	10 214 346,53	8 135 395,50

Les créances locataires, en baisse par rapport à l'exercice précédent, représentent 2,9 M€ comparées à un montant de 4,7 M€ en 2017.

Le montant des franchises à étaler augmente de manière très mesurée : 9,8 M€ au 31 décembre 2018 contre 9,4 M€ au 31 décembre 2017.

L'octroi de nouvelles franchises de loyers, par le mécanisme d'étalement sur les durées fermes des baux, se traduit par une hausse des créances clients de 0,4 M€.

Le stock de provisions pour créances douteuses est en diminution par rapport à celui de l'exercice 2017 : 1,4 M€ au 31 décembre 2018 comparé à 2,2 M€ au 31 décembre 2017. L'exercice se solde par une reprise pour créances douteuses de 0,9 M€ neutralisé par un passage en perte de 0,3 M€.

Au 31 décembre 2018, les risques d'impayés sont peu significatifs. Ces chiffres traduisent la qualité de la gestion locative du patrimoine.

Les autres créances d'un montant de 18,7 M€ sont détaillées ci-dessous :

Autres créances (en euros)	31-12-2018	31-12-2017
Créances fiscales et sociales	8 145 784,38	2 829 045,40
Associés impôts/cessions d'immeubles et produits financiers	605 970,67	55 340,16
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	1 775 161,80	406 702,13
Charges à facturer aux locataires	7 018 041,76	6 038 876,95
Débiteurs divers (dont acomptes versés aux notaires/acquisitions, surloyers/travaux...)	400 893,84	6 475 868,04
Indemnités à recevoir des assureurs	801 780,41	683 542,01
Avances Fournisseurs	-	3 334 132,87
TOTAL	18 747 632,86	19 823 507,56

La baisse des autres créances de 1,1 M€ s'explique principalement par celles des :

- ♦ débiteurs divers qui comprenaient fin 2017 l'avance faite au notaire d'un montant de 4,3 M€ pour l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de l'immeuble Bellini situé à Chessy (77),
- ♦ et des avances fournisseurs dont le montant s'élevait en 2017 à 3,3 M€ et qui concernaient principalement l'avance d'appel de fonds de NEXITY du premier trimestre 2018. Les appels de fonds des syndicats d'immeubles au titre du premier trimestre 2019 ont tous été réglés en janvier 2019.

En revanche, d'autres créances sont en augmentation en fin d'exercice :

- ♦ la TVA à récupérer : le solde de fin d'année sur les acquisitions de l'exercice représente 8,1 M€ en augmentation de 5,3 M€ par rapport au 31 décembre 2017
- ♦ la créance d'impôts sur les associés au titre des cessions d'immeubles et produits financiers encaissés qui augmente de 0,5 M€
- ♦ les fonds à recevoir sur les souscriptions de parts, supérieurs en fin d'année 2018 de 1,4 M€ par rapport à celui de la fin d'année 2017

1.3.2 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

La trésorerie a augmenté de 13 % lors de cet exercice en passant d'un montant de 109.182.821,78 € au 31 décembre 2017 à un montant de 122.998.089,06 € au 31 décembre 2018. Rappelons, néanmoins, que la SCPI n'a décaissé que la moitié du prix de la VEFA située à Villejuif. Le solde à payer, en engagements hors-bilan, est de 47,5 M€. Une partie de la trésorerie disponible est placée à hauteur de 50 M€ en dépôts à terme.

1.4. Passifs d'exploitation

Les dettes financières, d'un montant de 14.205.864,06 € au 31 décembre 2018 comprennent les dépôts de garantie des locataires en augmentation peu significative par rapport au 31 décembre 2017.

Les dettes diverses, en augmentation de 4,6 M€, sont de 38.426.787,23 € comparées à celles du 31 décembre 2017 d'un montant de 33.842.170,20 €. Elles ne sont composées que de dettes à court terme issues de l'activité courante de la société.

Dettes diverses (en euros)	31-12-2018	31-12-2017
Dettes fiscales et sociales	16 376,00	221 110,13
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 534 000,00	-
Dettes vis-à-vis des associés (coupon dernier trimestre et fonds en déshérence)	22 331 982,85	21 486 496,49
Charges à payer et créditeurs divers	8 757 361,01	8 471 868,82
- Honoraires des CAC et Dépositaire	237 709,96	323 250,00
- Jetons de présence	26 500,00	21 500,00
- Fournisseurs	8 247 266,08	7 198 835,59
- Dégrèvements d'impôts et redditions de charges	245 884,97	554 453,38
- Commissions de souscription sur le marché primaire	-	373 829,85
Indemnités d'assurances	505 373,93	528 023,83
Avances reçues des locataires	3 281 693,44	3 134 670,93
TOTAL	38 426 787,23	33 842 170,20

La hausse des dettes diverses de 4,6 M€ s'explique principalement par le montant des dettes sur immobilisations et comptes rattachés d'un montant de 3,5 M€. Une partie des travaux de l'immeuble Bellini, situé à Chessy, acquis en VEFA le 26 avril 2018, reste à décaisser alors que la livraison de l'immeuble a eu lieu fin octobre 2018. Au 31 décembre 2017, il n'existait pas de dettes sur immobilisations. Les autres postes sont relativement stables par rapport au 31 décembre 2017.

2. Le Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 145.827.128,66 € passant de 1.388.070.779,49 € au 31 décembre 2017 à 1.533.897.908,15 € au 31 décembre 2018. Cette variation est principalement due :

- ◆ à la collecte de capitaux pour un total de 116.982.624,00 € : 47.446.410,00 € au titre du capital et 69.536.214,00 € au titre de la prime d'émission, sur laquelle ont été déduits les frais d'acquisition des ensembles immobiliers acquis en 2018 pour 6.501.802,55 €,
- ◆ à la cession des immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus-value nette de 57 764 218,71 €,
- ◆ à la distribution d'une partie de la plus-value pour un montant de 21 694 825,22 €,

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 2018 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2018, la valeur comptable par part constatée est de 557,27 € pour 2.752.536 parts en circulation comparée à 534,50 € pour 2.596.974 parts en circulation au 31 décembre 2017.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

- ◆ Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 8 533 054,87 € à la clôture de l'exercice.
- ◆ Engagement de refinancement reçu de 100 M€. Cette autorisation de crédit de 100 M€ sur 18 mois à sa mise en place en novembre 2011 a été reconduite à chaque échéance : la dernière date de fin 2017. 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 du solde de la VEFA située à Villejuif à la livraison de l'immeuble de 47,5 M€.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 120.501.252,72 € et les charges à 52.995.008,70 €. Le résultat de l'exercice 2018 est de 67.506.244,08 € comparé à 67.233.212,79 € au 31 décembre 2017.

4.1. Produits immobiliers

Les loyers diminuent de 2,45 % par rapport à l'an dernier : 85.787.027,10 € contre 87.943.709,41 €. Cette baisse s'explique principalement par l'impact année pleine en 2018 de la libération du locataire CSC Computer le 30.06.2017 sur l'immeuble Le Balzac, pour lequel un projet de restructuration a été lancé dès le 2^e semestre 2017.

4.2. Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 39.213.260,33 €

pour l'exercice 2018, composées principalement de charges immobilières refacturables pour un montant de 30.579.180,87 €.

Les charges immobilières non récupérables restent stables par rapport à l'exercice précédent et représentent 8,6 M€. La charge totale relative aux travaux d'entretien et gros entretien est de 2,7 M€ pour l'exercice, comparée à 3,2 M€ au 31 décembre 2017. La SCPI ELYSEES PIERRE a concentré ses efforts en 2018 sur les chantiers d'investissements ce qui explique la légère baisse constatée sur les autres travaux. La SCPI Elysées Pierre a comptabilisé une dotation pour gros entretien nette de reprises de 1,4 M€ au 31 décembre 2018. Le stock de provisions pour gros entretien représente, ainsi, 13,1 M€ au 31 décembre 2018 comparé à 11,6 M€ au 31 décembre 2017, ce qui permet à la SCPI de faire face aux travaux de gros entretien identifiés sur les prochaines années.

Les autres charges immobilières restent maîtrisées. Elles représentent 5,9 M€ au 31 décembre 2018.

Charges immobilières (en euros)	31-12-2018	31-12-2017
Charges refacturables	30 579 180,87	31 786 146,34
Charges non récupérables	2 717 145,35	3 198 238,96
- Travaux de gros entretiens	1 009 061,151	2 442 238,97
- Dotation nette aux provisions pour gros entretien/ grosses réparations	1 493 312,00	372 451,00
- Entretien du patrimoine locatif	214 772,20	383 548,99
Autres charges immobilières non récupérables	5 916 934,11	5 372 762,35
- Charges de copropriété & Impôts locaux	5 744 691,94	5 292 571,33
- Assurances	118 238,40	41 415,07
- Travaux couverts par des indemnités d'assurances	54 003,77	38 775,95
Total des charges non récupérables	8 634 079,46	8 571 001,31
Total des charges immobilières	39 213 260,33	40 357 147,65

4.3. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont de 1.459.964,17 € au 31 décembre 2018 comparés à 1.294.011,99 € au 31 décembre 2017. Ils sont composés :

- ◆ des reprises de provisions pour créances douteuses pour 1.341.411,46 €,
- ◆ des transferts de charges pour 118.238,40 € correspondant aux indemnités d'assurances reçues, elles ont leur contrepartie en charges immobilières pour les travaux de remise en état,
- ◆ et d'autres produits de gestion courante sur exercices antérieurs de 314,31 €.

4.4. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation de la société sont relativement stables : 13.513.300,69 € au 31 décembre 2018 comparées

à 13.892.815,20 € au 31 décembre 2017. Elles se composent principalement des honoraires de la Société de Gestion de 10 M€, des diverses charges d'exploitation de 1,6 M€ détaillées dans le tableau ci-dessous, du montant de la CVAE de 1,2 M€ et des dotations pour créances douteuses de 0,5 M€.

Les diverses charges d'exploitation correspondant aux autres honoraires et frais de fonctionnement sont en ligne par rapport au précédent exercice : d'un montant total de 1.552.233,66 € au 31 décembre 2018 comparées à 1.499.760,89 € au 31 décembre 2017. Elles se décomposent comme suit :

Diverses charges d'exploitation (en euros)	31/12/2018	31/12/2017
Honoraires de commercialisation	458 174,02	472 283,90
Honoraires d'expertises et techniques des immeubles	264 780,58	238 956,52
Honoraires des CAC et dépositaire	237 709,96	189 969,06
Honoraires de conseils et d'avocats	378 382,60	318 220,44
Frais de communication sur immeubles	101 839,82	149 237,64
Autres (Jetons de présence, TVA non récupérable, frais de déplacement...)	111 346,68	131 093,33
TOTAL	1 552 233,66	1 499 760,89

La dotation aux amortissements d'exploitation est de 55.000 €

La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève pour l'exercice à 453.004,46 €. Les pertes sur créances irrécouvrables, comprises dans le poste « Autres charges » s'élèvent à 259.732,00 €. En contrepartie, les reprises de provisions s'élèvent à 1.341.411,46 €. Le coût du risque net sur les créances locatives s'établit ainsi à 628.675,00 €, ce qui traduit une situation financière globalement saine des locataires d'ELYSEES PIERRE.

Les provisions sont déterminées locataire par locataire après examen par le comité des impayés. Le taux de provision - de 25 % à 100 % - est déterminé en fonction de l'ancienneté et du risque de chaque créance.

Le poste « Autres charges » d'exploitation au 31 décembre 2018, d'un montant de 1.437.910,57 €, correspond aux pertes sur créances douteuses à hauteur de 260 K€ et au montant de la contribution sur la valeur ajoutée pour 1.178 K€ (comparé à 1.102 K€ en 2017), compte-tenu d'un abattement en 2018 de 10 %, dégressif de 10 % tous les ans.

4.5. Produits et charges financières

Les produits financiers au 31 décembre 2018 sont de 2.441.277,40 €. Au 31 décembre 2017, le poste produit financiers était nul. Cette augmentation significative de 2,4 M€ est relative aux pré-loyers perçus sur les acquisitions en VEFA des programmes immobiliers de Villejuif et Chessy.

Les charges financières, en légère hausse par rapport à l'exercice précédent, représentent 268.447,68 € et correspondent essentiellement au coût de l'autorisation de crédit de 100 M€.

4.6. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2018.

5. Valeur vénale des immeubles

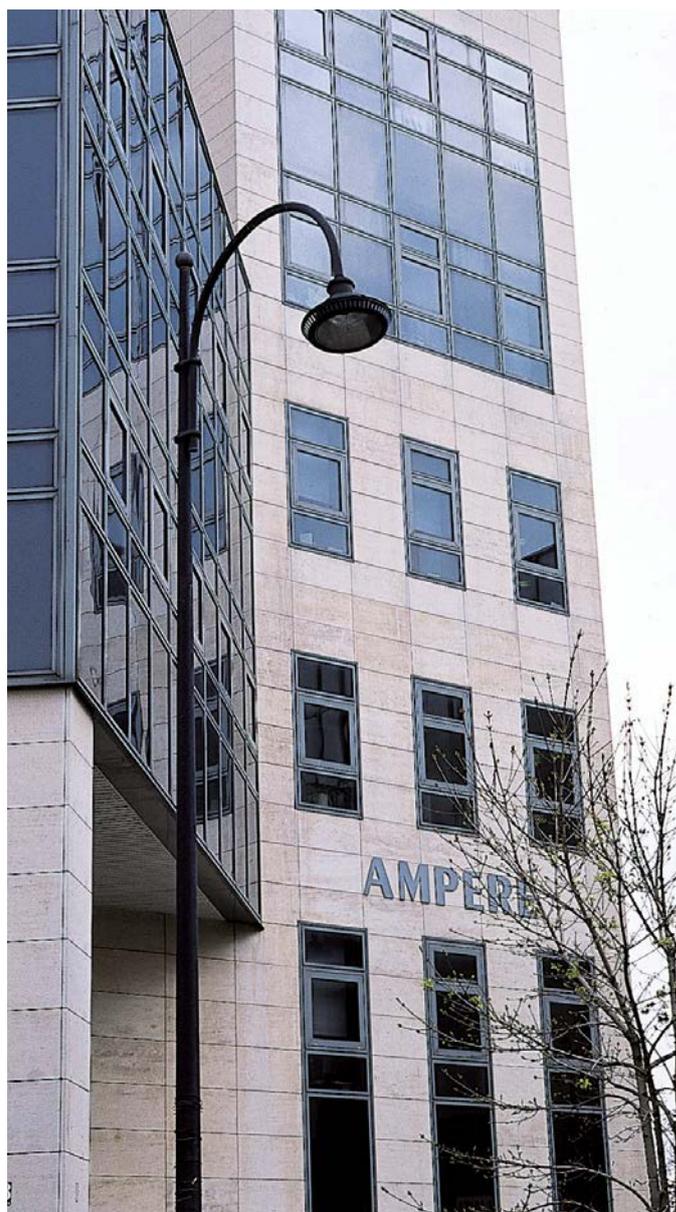
L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 1.832.567.831,80 €.

6. Valeurs de la Société

- ◆ La valeur comptable de la Société est de 1.533.897.908,15 €, soit 557,27 € par part.
- ◆ La valeur de réalisation s'établit à 1.914.742.376,75 €, soit 695,63 € par part.
- ◆ Et la valeur de reconstitution ressort à 2.183.175.493,76 €, soit 793,15 € par part.

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

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



7. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 67.506.244,02 € a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2018	67 506 244,02 €
+ Report à nouveau	3 891 792,42 €
Bénéfice distribuable	71 398 036,44 €
Bénéfice distribué (en quatre acomptes : avril, juillet et octobre 2018, janvier 2019)	-66 935 762,30 €

Report à nouveau au 31/12/2018

(après distribution du dernier acompte 2018 en janvier 2019) **4 462 274,14 €**

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

- ♦ résultat foncier et financier de l'exercice après impôt sur produits financiers de 26,00 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France),

- ♦ et plus-values de cessions d'immeubles après impôt à hauteur de 4,00 € (taux d'imposition des personnes physiques résidentes en France).

Le revenu unitaire attribué aux parts de pleine jouissance était de 30 € au 31 décembre 2017.

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 et du montant des revenus ouvrant droit au bénéfice du CIMR (Crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement).

Nous vous rappelons que les revenus à déclarer correspondent à la quote-part de résultats imposable de l'exercice par nature de revenus (foncier, financier), en application du principe de la transparence fiscale, même s'il se produit un décalage inévitable dans la distribution du dernier acompte de l'exercice versé en janvier 2019.

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

Date de jouissance	Résultat distribué par part (avant impôt sur PF)	Impôt sur produits financiers	Résultat distribué par part (après impôt sur PF)	Plus value brute par part	Plus value nette distribuée par part	RAN distribué	Coupon par part
T1 2018	6,1	0	6,1	5,35	1,4		7,5
T2 2018	6,3	0,2	6,1	1,47	1,4		7,5
T3 2018	6,5	0,1	6,4	1,27	1,1		7,5
T4 2018	7,4	0	7,4	0,13	0,1		7,5
2018	26,30	0,30	26,00	8,22	4,00	0,00	30,00

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



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



Tableau complétant le Rapport de la Société de Gestion

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

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

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

31-12-2016	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				14,84 %	0,42 %		15,27 %
Ile-de-France			0,37 %	77,58 %	1,88 %	0,71 %	80,54 %
Régions	0,53 %		0,07 %	2,79 %	0,38 %	0,42 %	4,20 %
Etranger							0,00 %
TOTAL	0,53 %	0,00 %	0,44 %	95,21 %	2,69 %	1,13 %	100,00 %

II - Evolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. (en euros) de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) ⁽¹⁾	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)
2014	678 921 155	56 099 565	2 225 971	11 772	6 899 770	650,00
2015	733 196 210	54 275 055	2 403 922	12 163	7 676 730	750,00
2016	774 648 760	41 452 550	2 539 832	12 513	6 944 259	800,00
2017	792 077 070	17 428 310	2 596 974	12 648	5 397 146	800,00
2018	839 523 480	47 446 410	2 752 536	12 870	6 264 398	800,00

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

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

Année	Nombre de parts cédées ou retirées ⁽¹⁾	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre ⁽³⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits (en € H.T.) ⁽⁴⁾
2014	52 057	2,34	Un mois	30	880,00
2015	86 771	3,61	Un mois	0	1 000,00
2016	71 286	2,81	Un mois	0	200,00
2017	67 203	2,59	Un mois	0	200,00
2018	69 588	2,68	Un mois	0	-

(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

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	650,00 €	700,00 € ⁽¹⁾	800,00 €	800,00 €	800,00 €
Dividende versé au titre de l'année	33,00 €	33,00 €	33,00 €	30,00 €	30,00 €
Rentabilité de la part ⁽²⁾	5,15 %	4,72 %	4,20 %	3,75 %	3,75 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	2,26	1,32	0,82	1,50	1,41

(1) Prix au 12 janvier 2015 (marché suspendu du 1^{er} au 11 janvier 2015)

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

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

▲ ZAC La Croix Saint Ouen - Compiègne (60)



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



V - Evolution par part des résultats financiers

Année	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives brutes	52,27	96,85	52,99	96,14	50,86	96,65	47,78	96,83	45,82	96,76
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,17	0,31	0,07	0,12	0,12	0,23	0,00	0,00	0,96	2,02
- Produits divers	1,53	2,83	2,06	3,75	1,64	3,11	1,57	3,17	0,58	1,22
TOTAL	53,97	100,00	55,12	100,00	52,62	100,00	49,35	100,00	47,36	100,00
Charges										
• Commission de gestion	5,05	9,36	4,78	8,67	4,94	9,39	4,58	9,27	4,55	9,60
• Charges locatives non récupérées et divers	3,71	6,87	4,46	8,09	4,24	8,06	3,83	7,77	3,48	7,34
• Charges locatives récupérables	12,42	23,02	13,14	23,83	12,67	24,08	12,62	25,58	12,02	25,38
Sous-total charges externes	21,18	39,25	22,38	40,59	21,85	41,53	21,03	42,62	20,04	42,32
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	1,56	2,90	1,54	2,79	1,33	2,53	1,21	2,45	0,59	1,25
- autres	0,47	0,87	0,50	0,90	0,42	0,81	0,43	0,88	0,20	0,42
Sous-total charges internes	2,03	3,77	2,04	3,69	1,76	3,34	1,65	3,34	0,79	1,67
TOTAL	23,21	43,02	24,41	44,29	23,61	44,87	22,68	45,96	20,83	43,99
RESULTAT COURANT	30,75	56,98	30,71	55,71	29,01	55,13	26,67	54,04	26,52	56,01
Revenus distribués avant prélèvement	33,00		33,00		33,00		30,00		30,00	
Revenus distribués après prélèvement	32,94 ^{1*}		32,97 ^{2*}		32,96 ^{3*}		30,00 ^{4*}		30,00 ^{5*}	

1* dont 2,26 € de report à nouveau.

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

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

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

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

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31-12-2017	Durant l'année 2018	Total au 31-12-2018
Fonds collectés bruts	1 543 993 932	177 802 081	1 721 796 012
- commissions de souscription	-75 973 858	-8 489 281	-84 463 139
- Retraits	-240 088 643	-52 330 176	-292 418 819
Fonds collectés nets	1 227 931 431	116 982 624	1 344 914 055
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	143 368 786	76 682 164	220 050 950
- achats d'immeubles hors frais	-1 091 305 165	-140 247 439	-1 231 552 603
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	-59 558 349	-6 501 803	-66 060 152
- travaux d'investissements	-104 943 094	-20 060 897	-125 003 992
- distribution plus value	-29 279 565	-21 694 772	-50 974 338
Sommes restant à investir	86 214 043	5 159 877	91 373 920

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 « Méthode d'évaluation du patrimoine immobilier » et dans la note « Information sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, le patrimoine immobilier, présenté dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, est évalué à sa valeur actuelle. Cette valeur actuelle est arrêtée par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants Crédit Foncier Expertise et BNP Paribas Real Estate Valuation, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

- ◆ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une

anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Les commissaires aux comptes,
MAZARS - ODILE COULAUD
SNR AUDIT - CHARLY DREUX

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2018

Aux associés,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

La rémunération de la gérance pour la gestion du patrimoine immobilier et l'administration de votre société est de 8,5 % hors taxes du montant des recettes encaissées hors taxes.

Pour l'exercice 2018, la rémunération versée à la société de gestion HSBC REIM (France) à ce titre s'est élevée à 10 015 152,00 euros hors taxes.

Par ailleurs, la société de gestion HSBC REIM (France) a perçu un montant global de :

- ◆ 6 264 398,00 euros au titre des commissions de souscription ;
- ◆ 400,00 € au titre de sa rémunération sur les cessions de parts (y compris cessions de gré à gré) ;
- ◆ 43 000,00 € au titre des frais de traitement des successions et donations.

Les Commissaires aux comptes,
MAZARS - Odile COULAUD
SNR - Charly DREUX

Organisation et contrôle

Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

Organisation générale du dispositif de contrôle :

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

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

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

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

Responsabilités définies au sein de la première ligne de défense :

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

▲ 1, rue Galmy - Chessy (77)



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 2 avril 2014.

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

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

▲ 11, avenue Morane Saulnier - Vélizy (78)



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 trimestriel d'information lorsque des mandats de membre arrivent à échéance. Chaque candidat doit satisfaire à plusieurs conditions : posséder au minimum 100 parts de la SCPI, ne pas avoir atteint l'âge de 72 ans à la date de l'Assemblée Générale à laquelle la candidature est proposée, fournir la liste de tous les mandats sociaux exercés tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale. Chaque candidat reçoit le règlement intérieur des membres du Conseil de Surveillance.

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

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

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

Politique de Rémunération de HSBC REIM (France)

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

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

Certains des principes de proportionnalités appliquées HSBC REIM (France) sont les suivants :

La gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement ;

Nature et complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion ne gère qu'une seule typologie de FIA, à savoir la SCPI.

Le niveau de rémunération variable des collaborateurs.

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. Elle permet de couvrir les conflits d'intérêts liés à la gestion financière de ce fonds.

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 a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient 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 ou du FIA géré, 7 collaborateurs ont été identifiés, en 2018, comme preneurs de risque.

Ces fonctions incluent notamment les hauts responsables, les gérants ou les fonctions de contrôle.

Rémunérations versées en 2018 dans le cadre de la gestion de la SCPI Elysées Pierre :

	Rémunération fixe	Rémunération variable versée en mars 2018 et rémunérations variables différées acquises en 2018	dont rémunération variable non-différée	dont rémunération variable différée (*)	Total €
Ensemble des collaborateurs HSBC REIM	1 911 831	473 499	373 156	100 343	2 385 330
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque de la SCPI Elysées Pierre	633 261	302 102	220 557	81 545	935 363
Dont cadres supérieurs	633 261	302 102	220 557	81 545	935 363

(*) prend en compte les actions différées définitivement acquises en 2018 ainsi que le cash différé indexé payé en 2018

Rapport du Conseil de Surveillance 2018

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux Statuts de notre Société, nous vous rendons compte de l'exercice de notre mission ainsi que de notre opinion sur l'activité de la Société de Gestion, sur les comptes de l'exercice, et les résolutions qui vous sont proposées.

Le marché immobilier de bureau en France est resté actif en 2018. Cela est dû en partie aux taux d'intérêt particulièrement bas, mais aussi aux trésoreries importantes des entreprises.

Les volumes d'investissements en France progressent ainsi à 30,5 milliards d'euros de transactions en 2018 contre 28,1 milliards en 2017, dont près de 78 % en Ile-de-France.

La demande placée de bureaux en Ile-de-France reste stable à environ 2,5 millions de m² en 2018 contre 2,6 millions de m² en 2017.

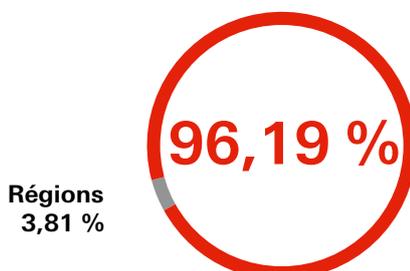
Le marché locatif, avec une forte concurrence, reste compliqué. La demande locative se concentre sur un nombre limité de secteurs géographiques, et ce, même en Ile-de-France.

Conformément à la stratégie d'investissement de la SCPI Elysées Pierre, les actifs sont principalement des bureaux (94,99 %) situés en région parisienne (96,19 %).

Patrimoine investi en immobilier de bureau



Patrimoine investi à Paris/Ile-de-France



Les acquisitions 2018 s'inscrivent directement dans cette stratégie :

- ◆ Villejuif (94) : Acquisition le 29/03/2018 d'un immeuble de bureaux d'une surface de 17 529 m² en VEFA.
- ◆ Vélizy (78) : Acquisition le 04/04/2018 d'un immeuble de bureaux et d'activité d'une surface de 13 445 m².
- ◆ Chessy (77) : Acquisition le 26/04/2018 d'un immeuble de bureaux d'une surface de 7 582 m² en VEFA. La livraison est intervenue le 23/10/2018.
- ◆ Montévrain (77) : Acquisition le 28/05/2018 d'un immeuble de bureaux d'une surface de 9 105 m².

En outre, la Société de Gestion a choisi de restructurer des immeubles, ce qui permettra également la création de valeur pour la SCPI.

Enfin la Société de Gestion a poursuivi les arbitrages dégagant des plus-values comptables pour 58 millions d'euros en 2018.

Ainsi le patrimoine de la SCPI Elysées Pierre est composé de 124 immeubles représentant 500 074 m² et il est valorisé à 2 069 907 072 euros (hors droits).

La collecte brute 2018 est restée à un niveau maîtrisé à 169,3 millions d'euros hors frais. Compte-tenu des remboursements, la collecte nette, hors frais, a été de 117 millions d'euros.

Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait.

Les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 233 parts.

▲ 8, rue des Minimes - Vincennes (94)



La valeur de part est restée inchangée depuis le 21 janvier 2016 à 752 euros hors frais.

Comme l'an dernier nous vous prions de trouver ci-joint un comparatif des principales évolutions entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2018, ainsi que le comparatif sur les deux derniers exercices.

Le taux d'occupation financier annuel moyen s'élève au 31 décembre 2018 à 81,95 %. Ce taux tient compte des immeubles neutralisés pour travaux.

Par ailleurs, la Société de Gestion a su maintenir un bon niveau de professionnalisme en particulier avec : un taux d'encaissement annuel des loyers qui se maintient à un niveau élevé à 99,80 % ; une appréciation constante du patrimoine qui permet une hausse de + 3,1% de l'Actif Net de Réalisation par rapport à 2017.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI clos le 31 décembre 2018 se solde par un bénéfice distribuable de 71 398 036,44 €.

La distribution de l'exercice 2018 s'est élevée à 30 euros par part, en ligne avec ce que nous vous avions indiqué dans le précédent rapport du Conseil de Surveillance. Le coupon annuel devrait rester stable en 2019.

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 2018 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.

Dans le cadre de la Commission Juridique, le Conseil de Surveillance a réalisé des travaux de contrôle sur la proposition de nouvelle Convention de Gestion qui lie la SCPI Elysées Pierre à HSBC REIM (France). A l'issue de ces travaux, le Conseil de Surveillance a pu s'assurer du bon équilibre de cette nouvelle convention. En conséquence, le projet qui vous est soumis pour approbation lors de l'Assemblée Générale n'appelle pas de commentaire de notre part et nous vous invitons à l'approuver.

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 trimestriel d'information adressé aux Associés.

Les quatre membres dont le mandat arrive à échéance et remplissant les conditions d'éligibilité, ont sollicité un renouvellement et neuf nouvelles candidatures ont été reçues.

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

Mon mandat arrivant à échéance, je tiens à remercier vivement l'ensemble des Membres du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion, pour la qualité des échanges que nous avons eus et pour le professionnalisme dont ils ont fait preuve.

Le Président

	31/12/2014	31/12/2017	31/12/2018	Ecart en % (2018-2017)	Ecart en % (2018-2014)
Nombre d'immeubles	125	123	124	0,80 %	-0,80 %
Surfaces totales (en m ²)	454 538	481 540	500 074	4,08 %	10,02 %
Capitalisation hors frais (en M€)	1 360	1 953	2 070	8,60 %	52,20 %
Loyers hors charges et produits immobiliers annexes (en M€)	81,4	88,6	88,4	-0,25 %	8,60 %
Commission de gestion (en M€)	9,1	10,0	10,0	-0,23 %	10,06 %
Nombre de parts	2 225 971	2 596 974	2 752 536	6,99 %	23,66 %
Prix de la part (Net vendeur)	611,00 €	752,00 €	752,00 €	0,00 %	23,08 %
Prix de la part (Net acquéreur)	650,00 €	800,00 €	800,00 €	0,00 %	23,08 %
Taux de recouvrement des loyers	98,26 %	98,98 %	99,80 %	-	-
Taux d'occupation financier (ASPIM)	89,58 %	84,31 %	81,95 %	-	-
Taux d'occupation de gestion locative	90,50 %	90,13 %	89,88 %	-	-
Actif Net Réévalué (ANR)	603,23 €	674,96 €	695,98 €	3,48 %	15,38 %
Résultat net par part	30,75 €	26,67 €	26,52 €	-0,47 %	-13,74 %
Coupon par part	33,00 €	30,00 €	30,00 €	0,00 %	-9,09 %

Convention de gestion SCPI Elysées Pierre

Entre SCPI Elysées Pierre et HSBC REIM

CETTE CONVENTION DE GESTION EST CONCLUE ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La SCPI ELYSEES PIERRE, société civile de placement immobilier au capital social effectif de 790 744 525 €, dont le siège social est à PARIS 8^{ème} - 103, avenue des Champs Elysées, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique d'identification 334 850 575 RCS Paris, ayant reçu le visa SCPI n° 11-33 de l'Autorité des marchés financiers le 30 septembre 2011 représentée par la société de gestion de portefeuille HSBC REIM (France), elle-même représentée par Monsieur Dominique PAULHAC, Président du Directoire,

Ci-après dénommée, « **la Société** »

D'une part,

Et

2. La Société HSBC REIM (France), société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 230 000 €, dont le siège social est à PARIS 8^{ème} - 15, rue Vernet, immatriculée au SIREN sous le numéro 722 028 206 et agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** ») sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014, désignée comme société de gestion aux termes de l'article 15 des Statuts de la Société, représentée par Madame Patricia DUPONT, 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 du commerce ;
- (iv) le signataire de la Convention de Gestion agissant en son nom peut valablement la représenter et l'engager en vue de signer la Convention de Gestion ;
- (v) la Convention de Gestion constitue un ensemble de droits et obligations qui lui sont opposables et qui ont force obligatoire à son encontre en toutes ses stipulations ;
- (vi) elle s'engage à informer l'autre Partie dans les meilleurs délais, de toute modification relative à son statut, sa structure, son activité ou, plus généralement, de tout fait qui pourrait l'empêcher d'exécuter ses obligations définies dans la Convention de Gestion.

3.1.2 Les Parties déclarent et garantissent que :

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

3.2 Déclarations, garanties et engagements de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

4.1 Dispositions générales - Principes

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

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

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

La Société de Gestion peut, dans le respect de la Réglementation Applicable et de l'Article 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 Réglementation 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).

La Société de Gestion en informera la Société.

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

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

Les honoraires des Sous-Traitants seront à la charge exclusive de la Société de Gestion.

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

Les principes de la rémunération de la Société de Gestion sont déterminés à l'article 18 des Statuts de la Société qui stipule :

« La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions par :

- ◆ une commission de souscription pour la collecte des capitaux,
- ◆ une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux,

- ◆ une commission de transfert perçue pour le traitement des ordres sur le marché secondaire dans le cadre de la confrontation.

Si la cession s'opère sans son intervention, il sera perçu une somme forfaitaire pour frais de constitution de dossier, qui sera indiquée dans les bulletins trimestriels d'information.

En outre, la Société de Gestion perçoit un forfait par dossier 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.

Les taux de rémunération sont fixés par une convention dont les conditions sont soumises chaque année à l'approbation de l'Assemblée Générale.

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

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 la Note d'Information, HSBC REIM est rémunérée par trois 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 % du prix de souscription toutes taxes incluses. 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 calculée sur les produits locatifs hors taxes encaissés et sur les produits financiers nets de la Société. Elle est égale à un montant forfaitaire annuel de 8,5 % HT soit 10,20 % TTC.

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, soit 4,20 TTC.

Par ailleurs, la Société de Gestion perçoit dans le cadre des cessions de parts un forfait de 200 € HT, soit 240 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.

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 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 de la Note d'Information.

ARTICLE 7. Durée et résiliation

7.1 Durée

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

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

7.2 Résiliation

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

ARTICLE 8. Révocation de la Société de Gestion

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

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

8.1.3 La révocation de la Société de Gestion et le transfert de la gestion à une nouvelle société de gestion de portefeuille (la « **Nouvelle Société de Gestion** »), pour être inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale, devront être demandés par un ou plusieurs associés représentant un pourcentage de détention du capital de la Société conforme aux dispositions de l'article R. 214-138 du CMF.

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

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

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

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

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

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

8.1.7 La Société de Gestion percevra les commissions mentionnées aux Articles 6.2, 6.3 et 6.4 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 et 6.4 ci-dessus, jusqu'à la date de cessation effective de ses fonctions.

ARTICLE 10. Convention réglementée

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

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

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

ARTICLE 11. Autonomie des stipulations

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

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

ARTICLE 12. Intégralité du contrat

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

ARTICLE 13. Modifications

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

ARTICLE 14. Engagement général de bonne foi

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

ARTICLE 15. Droit applicable - litiges

La présente Convention de Gestion est soumise au droit français.

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

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

Fait à PARIS, le _____

En double exemplaire

Pour la SCPI ELYSEES PIERRE
Dominique PAULHAC

Pour HSBC REIM (France)
Patricia DUPONT

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 14 juin 2019

A caractère ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
2. Quitus à la Société de Gestion,
3. Quitus au Conseil de Surveillance,
4. Approbation de la répartition des bénéfices,
5. Approbation et reconduction des conventions entrant dans le cadre de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
6. Approbation de la nouvelle convention de gestion
7. Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
8. Approbation de la valeur comptable de la Société,
9. Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
10. Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
11. Conseil de Surveillance : fin du mandat de cinq Membres ; nomination de cinq Membres,
12. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
13. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
14. Nomination d'un Expert externe en évaluation,
15. Pouvoirs pour formalités.

A caractère extraordinaire

16. Modification de l'article 2 des Statuts – OBJET
17. Modification de l'article 6 des Statuts – CAPITAL SOCIAL - APPORTS-VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL-RETRAITS DES ASSOCIES - §4 Retrait des associés – Modalités des retraits
18. Modification de l'article 18 des Statuts – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION, harmonisation avec la nouvelle rédaction de l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
19. Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 14 juin 2019

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 2018, 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 2018, s'élevant à 67 506 244,02 € comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2018	67 506 244,02 €
Report à nouveau	3 891 792,42 €

Bénéfice distribuable	71 398 036,44 €
------------------------------	------------------------

Bénéfice distribué (en 4 acomptes trimestriels : avril, juillet et octobre 2018, janvier 2019)	- 66 935 762,30 €
--	-------------------

Report à nouveau au 31 décembre 2018 (Après distribution du dernier acompte en janvier 2019)	4 462 274,14 €
---	-----------------------

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'établit à 30 €.

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

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

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

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

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

SEPTIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 24 000 € le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, pour l'exercice 2018.

HUITIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2018 à 1 533 897 908,15 €, soit 557,27 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2018 à 1 914 742 376,75 €, soit à 695,63 € par part.

DIXIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 décembre 2018 à 2 183 175 493,76 €, soit à 793,15 € par part.

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

- ◆ Monsieur Michel CATTIN,
- ◆ Monsieur Geoffroy DELION,
- ◆ La SCI DIONYSOS, représentée par M. André PERON,
- ◆ Monsieur Christian GAZET du CHATELIER,
- ◆ 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 :

- ◆ Monsieur Michel CATTIN,
- ◆ Monsieur Geoffroy DELION,
- ◆ La SCI DIONYSOS, représentée par M. André PERON,
- ◆ Monsieur Fabien GROELLY,

Nouveaux candidats :

- ◆ AAAZ SCI, représentée par Monsieur Serge BLANC,
- ◆ La SCI ACG, représentée par Monsieur Frédéric CEZARD,
- ◆ Monsieur Thierry CAPET,
- ◆ Madame Pascale COUMES
- ◆ D4, représentée par Monsieur Jean-Marc DOLINER
- ◆ Monsieur Jean-Marc ETIENNE
- ◆ Monsieur Yvon PERIN
- ◆ Monsieur Christophe de TESSIERES,
- ◆ Monsieur Jérôme VILLAUMIE.

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 2022 statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

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

Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

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

QUATORZIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier, accepte la candidature de Jones Lang LaSalle Expertises et confère tous pouvoirs à la Société de Gestion pour le nommer expert externe en évaluation, pour cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui en 2024 statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

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

Résolutions à caractère extraordinaire

SEIXIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 2 des Statuts – OBJET, comme suit :

Ancienne rédaction

Article 2- OBJET

La Société a pour objet la détention directe ou indirecte et la gestion d'immeubles locatifs. Dans les conditions prévues par les textes applicables aux SCPI, elle peut procéder à l'acquisition et à la cession directe ou indirecte et à la construction d'immeubles et à toute opération susceptible de favoriser la réalisation de l'objet social.

Nouvelle rédaction

Article 2- OBJET

La Société a pour objet la détention directe ou indirecte et la gestion d'immeubles locatifs. Dans les conditions prévues par les textes applicables aux SCPI, elle peut procéder à l'acquisition et à la cession directe ou indirecte et à la construction d'immeubles et à toute opération susceptible de favoriser la réalisation de l'objet social.

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

DIX-SEPTIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 6 – CAPITAL SOCIAL – APPORTS – VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES – en son paragraphe – Modalités des retraits, comme suit :

Ancienne rédaction

- Modalités des retraits

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.

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 1^{er} janvier de l'exercice en cours.

Nouvelle rédaction

5 – Modalités des retraits

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 1^{er} janvier de l'exercice en cours.

DIX-HUITIEME RESOLUTION - L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Extraordinaire, décide de modifier l'article 18 des statuts – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION, comme suit :

Ancienne rédaction

Article 18 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions par :

- ◆ une commission de souscription pour la collecte des capitaux,
- ◆ une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux,
- ◆ une commission de transfert perçue pour le traitement des ordres sur le marché secondaire dans le cadre de la confrontation.

Si la cession s'opère sans son intervention, il sera perçu une somme forfaitaire pour frais de constitution de dossier, qui sera indiquée dans les bulletins trimestriels d'information.

En outre, la Société de Gestion perçoit un forfait par dossier 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.

Les taux de rémunération sont fixés par une convention dont les conditions sont soumises chaque année à l'approbation de l'Assemblée Générale.

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



▲ 20, rue Dieumegard - Saint Ouen (93)



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

Nouvelle rédaction

Article 18 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions par :

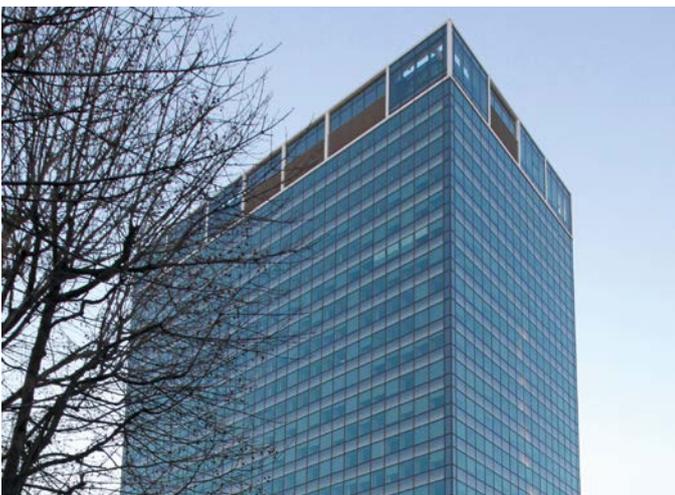
- ◆ une commission de souscription pour la collecte des capitaux de 6 % hors taxes, au maximum, du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC.
- ◆ une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux de 8,5 % hors taxes des produits locatifs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

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui

pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

DIX-NEUVIEME 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.

▲ 78/80, av. du Général de Gaulle - Bagnolet (93) - Tour Eastview



▲ « L'Aristide » 278-284, avenue Aristide Briand - Bagneux (92)



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

HSBC REIM (FRANCE) - 722 028 206 RCS Paris. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros. Filiale à 100 % de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France). Siège social : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08.

Elysées Pierre est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France), qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014. Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la Note d'information le visa SCPI n° 11-33, en date du 30 septembre 2011. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs. Publication de la notice au BALO du 19/10/2011.

ELYSEES PIERRE est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France),
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros
15, rue Vernet - 75008 Paris - SIREN 722 028 206 RCS Paris

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