

Elysées Pierre

Rapport Annuel 2023



Elysées Pierre

Editorial

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

En 2023, la Banque Centrale Européenne (BCE) a durci sa politique monétaire afin de lutter contre l'inflation. Les hausses des taux d'intérêt qui en ont découlé ont conduit à une chute du nombre des transactions immobilières et à une baisse de la valorisation financière des actifs, tous secteurs immobiliers confondus.

En dépit de la qualité de ses immeubles et de ses locataires, le patrimoine de la SCPI Elysées Pierre a été impacté. Les estimations immobilières menées à mi-année ont acté une baisse de valorisation globale de 6,84 % de son patrimoine. De ce fait, dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés, et conformément aux recommandations de l'autorité de tutelle, nous avons répercuté cet ajustement sur les prix de souscription et de retrait qui sont passés respectivement à 767 et 720,98 euros, soit une baisse de 7 %.

Durant l'année 2023 et dans un contexte de marché immobilier tendu, nous avons enregistré moins de nouvelles souscriptions. De ce fait, les volumes de souscriptions ne permettent pas de compenser les retraits comme auparavant, conduisant les associés vendeurs de parts les plus pressés, à reporter leur ordre sur le marché secondaire en attendant que le marché primaire ne retrouve sa fluidité. Pour information, le marché secondaire fonctionne comme un carnet d'ordres boursier où l'offre rencontre la demande en toute transparence et à un prix librement décidé par le vendeur et l'acheteur, à chaque confrontation mensuelle (le 3^{ème} mardi de chaque mois). Le carnet d'ordres est accessible à tous depuis notre site public www.reim.hsbc.fr et vous trouverez des informations complémentaires sur le fonctionnement de ce marché en page 5 du présent rapport annuel.

Quant aux principaux indicateurs de la SCPI, ils restent globalement bien orientés et solides. Votre SCPI continue de remplir son principal objectif, celui d'assurer à ses associés sur le long terme des revenus réguliers et pérennes, et c'est en ce sens qu'Elysées Pierre est une SCPI patrimoniale. Rappelons la hausse de 10 % du coupon annuel annoncée début 2023, le portant ainsi à 33 euros par part, avec une prévision de distribution maintenue pour 2024. Avec un prix de souscription de 767 euros à ce jour, le taux de distribution prévisionnel net 2024 s'élève donc à 4,30 %.

Les réserves distribuables au 31 décembre 2023, toujours significatives, s'élèvent à 64 millions et représentent plus de 19 euros par part et 7 mois de distribution.

Le taux d'occupation financier moyen annuel 2023 s'établit à 90,23 % et le montant global annuel des loyers facturés en 2023 progresse de 8 % à 111,4 millions d'euros, par rapport à l'année 2022. Cette augmentation du montant des loyers, imputable aux acquisitions effectuées fin 2022 et à l'effet positif de l'indexation des loyers, joue pleinement son rôle de protection contre l'inflation.

Le taux de recouvrement moyen des loyers à fin décembre 2023 se situe à 98,08 % avec un objectif de 99 % car nous continuons d'encaisser des loyers après leur échéance. Cet excellent taux est le résultat de la sélection en amont des locataires, composés à 80 % de grands groupes et d'entreprises de taille intermédiaire avec un risque de solvabilité faible.

Les expertises du patrimoine de votre SCPI ont été menées en fin d'année comme habituellement par nos 2 cabinets indépendants (JLL et BNPP Real Estate Expertises). L'essentiel de la baisse a été acté lors de nos estimations effectuées à mi-année. La seconde partie de l'année a été moins chahutée, comme l'ont confirmé nos expertises de fin d'année. La perspective de détente sur les taux, susceptible d'intervenir au second semestre 2024, est de bon augure pour l'immobilier, et devrait faire revenir les investisseurs.

Nous profitons de cet éditorial pour vous informer que l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la SCPI Elysées Pierre se tiendra le jeudi 20 juin 2024 à 9h30. Vous recevrez une convocation dans les délais impartis et nous vous y retrouverons avec plaisir.

Enfin, la cession de l'activité de banque de particuliers en France de HSBC Continental Europe a été opérée le 1^{er} janvier 2024, pour laisser place au nouveau CCF. Pour les clients associés de la SCPI Elysées Pierre qui recevaient leurs revenus trimestriels sur leur compte bancaire HSBC, la migration vers leur nouveau compte bancaire CCF a été faite automatiquement et ne nécessite aucune action de leur part. HSBC REIM (France) reste le gérant de la SCPI Elysées Pierre et a conclu des accords durables avec le CCF afin de vous assurer une continuité dans le suivi et la gestion de vos parts de SCPI.

Soyez assurés, chers associés, que nous restons totalement mobilisés au service de la performance de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,
Le Directoire.

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Marché immobilier	4
Revenus distribués et évolution du capital	4
Souscriptions, retraits et marché des parts	5
Evolution et évaluation du patrimoine immobilier	9
Situation locative	12
Loi Energie Climat et Caractéristiques environnementales et sociétales	20
Comptes de l'exercice	41
Annexe	46
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	56
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	58
Dispositif de contrôle interne	59
Rapport du Conseil de Surveillance	62
Résolutions	65

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de HSBC Global Asset Management (France), elle-même filiale détenue directement à 93,67 % et indirectement à 100 % par HSBC Continental Europe.

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

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

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

Président	Pierre GIL Président du Directoire HSBC REIM (France)
Membres	Patricia LIEVENS Directeur Général HSBC REIM (France) Jérôme COUTON Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France) Thomas TAIEB Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France) Florent MOUNGUIA Secrétaire Général HSBC REIM (France)
Secrétaire	Rodolphe NEIL

Secrétariat Général : Florent MOUNGUIA

Gestion et Commercialisation des parts :

Gestion	Maria Helena BODEREAU Directeur Transformation Digitale et Gestion des Associés
Commercialisation	Jean-François CROSET Directeur du Développement Tél. : 01 58 13 81 32

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

Président	Isabelle BOURCIER Directeur Général – HSBC Global Asset Management (France)
Vice-Président	Benoît PAPILLARD Chief Operating Officer – HSBC Global Asset Management (France)
Membres	Jessica CASTRO OUDNI Head of Tax – Direction des Affaires Fiscales HSBC Continental Europe Julien DELORME Programme Director – WPB HSBC Continental Europe Laurence ROGIER Chief Executive Officer – HSBC Assurances Vie (France) Grégory TAILLARD Chief Risk Officer, Continental Europe & France – HSBC Global Asset Management (France)

(*) depuis le 13 février 2024.



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



▼ 183, avenue Georges Clemenceau - Nanterre (92)

Elysées Pierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

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

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

Numéro SIREN : 334 850 575 RCS NANTERRE

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

Conseil de Surveillance^(*)

Président

Jean-Bernard JULLIEN
Conseiller Patrimonial indépendant

Vice-Présidents

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

Membres

AAAZ SCI
Représentée par M. Serge BLANC
Arnaud BARLET
Directeur Gestion et Politique Industrielle
Chef d'entreprise
Pascale COUMES
Ancien gérant et analyste de fonds
Geoffroy DELION
Président Directeur Général
de la Société Ressources et Assurances

Jean-Marc ETIENNE

Conseil en management

Emmanuel ESVAN

Contrôleur Financier

Fabien GROELLY

Pilote de ligne

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

Représentée par M. Jakob GOLDMAN

Christophe PERONI

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

Éric RITTER

Chef d'entreprise

Bertrand SAGOT

Ancien directeur Agence bancaire

Christophe VANPOULLE

Direction commerciale Europe
dans un groupe industriel jusqu'en 2019

Commissaires aux comptes

**MAZARS
SNR Audit**

(*) depuis le 24 janvier 2024.

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2024

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 21 et suivants des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

Le marché immobilier

Investissement France

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise clôture l'année en totalisant 14,3 milliards d'euros placés, contre 29,3 milliards d'euros en 2022, soit un repli de 51 %. Alors que le dernier trimestre est traditionnellement le plus actif de l'année, le volume d'investissement au 4^{ème} trimestre 2023 (3,5 milliards d'euros) représente un montant 50 % inférieur à 2022, et 80 % inférieur à la moyenne sur 5 ans 2016-2021. Le segment des bureaux a représenté près de 44 % des volumes investis, alors que le commerce pèse 21 % des volumes. La logistique et les locaux d'activité pèsent 21 % du marché, alors que l'hôtellerie représente environ 14 % des volumes investis.

L'Île-de-France conserve la première place avec environ 57 % des volumes investis, représentant une part de marché similaire à 2022. Concernant les taux de rendement prime, le 4^{ème} trimestre 2023 a offert un répit avec un taux de l'OAT à 10 ans passant de 3,30 % à 2,56 % en un trimestre.

Ainsi, la prime de risque en faveur de l'immobilier parisien a pu légèrement se reconstituer à environ 190 points de base, restant toutefois en-dessous de sa moyenne décennale à environ 230 points de base.

Source: BNP Paribas Real Estate (4T 2023)

Marché locatif sur les bureaux en Île-de-France

Avec 1 932 000 m² de demande placée, le marché locatif en Île-de-France termine l'année en baisse de 17 % par rapport à l'année passée, et de 12 % par rapport à sa moyenne décennale⁽ⁱⁱⁱ⁾.

Le marché continue d'être dominé par les petites et moyennes surfaces, en retrait de seulement 11 % par rapport à l'année

précédente. À l'inverse, les transactions de plus de 5 000 m² sont en baisse de 28 % par rapport à 2022, notamment du fait d'une raréfaction des projets de plus de 10 000m² (- 35 %)⁽ⁱⁱⁱ⁾.

Le marché est une nouvelle fois très contrasté selon les secteurs, seulement quelques marchés affichent des performances supérieures à leur moyenne décennale : Paris, la 1^{ère} Couronne Sud, et la 2^{ème} Couronne. À La Défense, malgré une demande placée en retrait par rapport à sa moyenne décennale, l'offre commence à se résorber grâce à une bonne dynamique de commercialisation sur les segments des petites et moyennes surfaces, et un arrêt des mises en chantier.

Le taux de vacance reste plutôt stable autour de 8 % (source: BPCE janvier 2024), cela s'explique en partie par un retour progressif au bureau des effectifs des grands utilisateurs, et une bonne absorption des m² neufs. Néanmoins, ce chiffre ne doit pas masquer une potentielle augmentation à court terme, avec la livraison différée de plusieurs opérations, notamment dans la première Couronne Nord.

Dans ce contexte, les loyers faciaux restent stables.

Les mesures d'accompagnement sont aussi restées stables passant de 25 % en moyenne en 2022 à 26 % en 2023.

Il est très tôt pour dégager un chiffre certain de volume placé pour 2024 ; toutefois si aucun facteur exogène n'interfère, la tendance générale va vers une stabilisation du marché en 2024 autour de 1,9 millions de m² placés avec toujours 2/3 des transactions inférieures à 5 000m² ⁽ⁱⁱⁱ⁾.

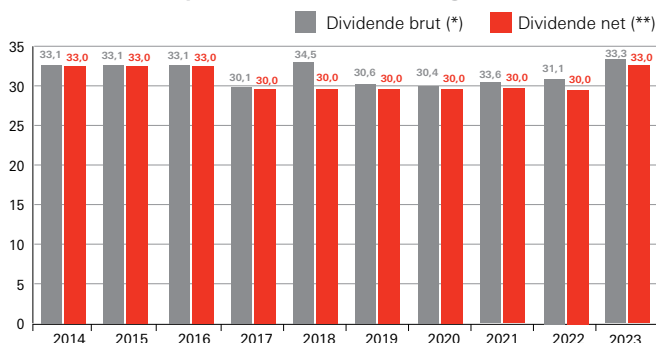
(iii) Source: JLL Research (4T 2023)

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués

Le montant des revenus distribués en 2023 est passé à 33 euros par part pour une personne physique résidente française.

Dividendes Elysées Pierre sur 10 ans glissant (en euros)



(*) Le dividende brut est perçu par une société assujettie à l'impôt sur les sociétés en France.

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

Capital social

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2023 à 1 010 393 325 €, divisé en 3 312 765 parts réparties entre 15 632 associés. Ce montant a été publié au BALO du 26 janvier 2024.

Souscriptions, retraits et marché des parts

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

Les modalités d'achat de parts

Les associés souhaitant acquérir des parts de la SCPI Elysées Pierre disposent de deux possibilités :

1. Achat sur le marché primaire

Les modalités de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 08 août 2023 à 767 €. Il se décompose en :

- ♦ Valeur nominale : 305 €,
- ♦ Prime d'émission : 462 €,

Le prix de souscription de 767 € s'entend net de tous autres frais.

Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 6 % hors taxes (7,2 % TTC) soit 46,02 € HT (55,22 € TTC) est versée par la SCPI à la Société de gestion.

La collecte brute de l'année 2023 a été de 53 millions d'euros frais inclus.

Jouissance des parts

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

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

2. Achat sur le marché secondaire

En procédant à leur achat par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion.

La confrontation des ordres d'achat et de vente de parts a lieu le 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 des parts sur le marché secondaire doivent adresser directement à la Société de Gestion avant 16 heures 30, la veille de la confrontation, un mandat d'achat disponible sur le site Internet de la Société de Gestion, dûment rempli et signé, complété des documents obligatoires nécessaires demandés dans le mandat.

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

Modalités de sortie

Les associés souhaitant sortir totalement ou partiellement de la SCPI Elysées Pierre disposent de trois possibilités :

1. Le remboursement des parts par le biais d'une demande de retrait faite à la Société de Gestion, au moyen de l'imprimé prévu à cet effet, adressé par courrier recommandé avec accusé de réception, sur la base du prix de retrait fixé depuis le 08 août 2023 à 720,98 € 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 2023, 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 2023 a permis de servir 48,8 millions d'euros de retraits portant sur 106 258 parts. Au 31 décembre 2023, il restait 31 577 parts en attente de retrait, ce qui représente un montant de 22,8 millions d'euros.

2. La vente des parts sur le marché secondaire,

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

Les associés désirant céder des parts sur le marché secondaire doivent adresser directement à la Société de Gestion avant 16 heures 30, la veille de la confrontation, un mandat 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 2023, 85 parts ont été échangées sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré). L'échange s'est fait à un prix d'achat de 655,20 € par part, soit un prix net vendeur de 600,00 € par part. Au 31 décembre 2023, il restait 185 parts inscrites à la vente sur le carnet d'ordres.

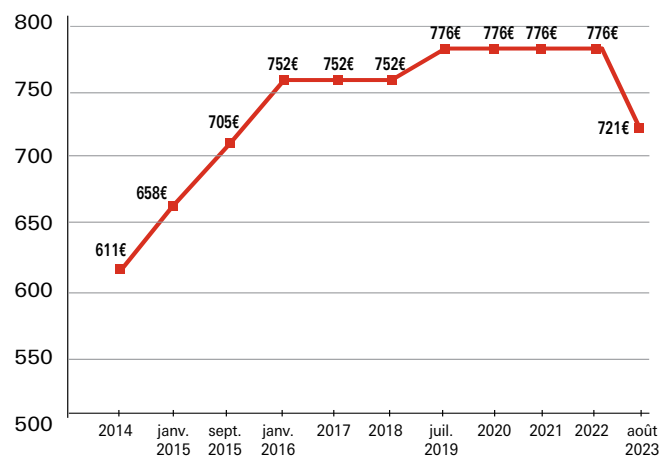
3. la vente des parts de gré à gré, qui a lieu directement entre les associés, sans l'intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre les intéressés.

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

En 2023, 498 parts ont été échangées de gré à gré.

Ces transactions ont représenté un montant de 384 109 euros.

Evolution du prix de retrait de la part



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



Elysées Pierre en synthèse

Chiffres Clés

	2023	2022
Capitalisation (hors frais) au 31/12	2 388 437 310 €	2 601 440 342 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	2 540 890 755 €	2 767 489 725 €
Nombre d'associés	15 632	15 801
Prix de souscription frais inclus au 31/12	767 €	825 €
Nombre de parts émises au 31/12	3 312 765	3 354 533
Nombre d'immeubles	112	116
Surface du patrimoine	558 997 m ²	562 604 m ²
Taux d'encaissement	98,08 %	98,57 %
Taux d'occupation financier (ASPIM)	90,23 %	89,90 %
Valeur de réalisation au 31/12	2 137 886 759 €	2 425 712 364 €
ANR par part (Actif Net Réévalué)	645,35 €	723,11 €
Dividende net par part ⁽¹⁾	33,00 €	30,00 €
Dividende brut par part ⁽²⁾	33,34 €	31,07 €
Résultat net par part	25,28 €	26,11 €
Taux de distribution ⁽³⁾	4,04 %	3,77 %
TRI 10 ans (taux de rendement interne) ⁽⁴⁾	5,81 %	6,42 %
TRI 15 ans (taux de rendement interne) ⁽⁴⁾	7,91 %	7,75 %
TRI 20 ans (taux de rendement interne) ⁽⁴⁾	8,85 %	11,29 %

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

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

(3) Le taux de distribution est le rapport entre i) la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de l'année 2023 (composée de 74,7% de revenus récurrents, 25% de plus-values nettes, 0,4% de fiscalité payée pour le compte de l'associé et de 2,4% de report à nouveau) et ii) le prix de souscription au 1^{er} janvier 2023.

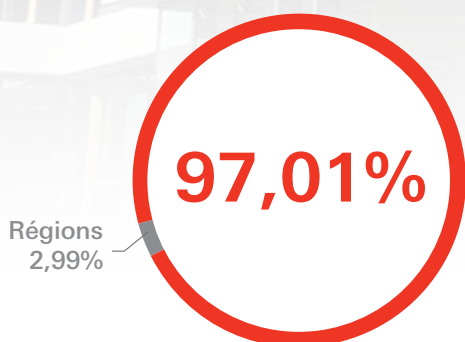
(4) Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).



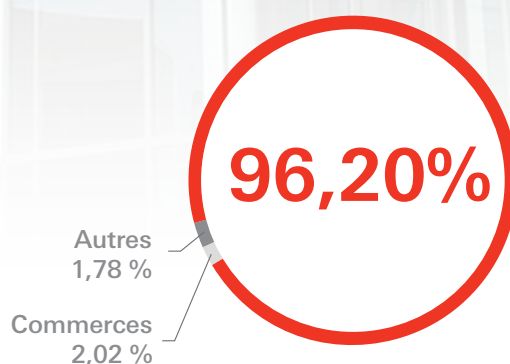
Composition du patrimoine, en valeurs d'expertises

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

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



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



Evolution du patrimoine

Patrimoine immobilier : chiffres clés 2023

Nombre
d'immeubles

112

Valeur du
patrimoine

2,2 Mds €

Patrimoine localisé en
Ile-de-France

97,01 %

ANR par part

645 €

Répartition du patrimoine patrimoine en valeur d'expertise

	Actifs Immobiliers	Paris / Ile- de-France	Régions
2023	112	97,01 %	2,99 %
2022	116	97,19 %	2,81 %
2021	119	96,98 %	3,02 %
2020	126	96,83 %	3,17 %

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

- ♦ LA DEFENSE (92) – Tour Franklin
- ♦ IVRY (94) – Rue Truillot
- ♦ CHESSY (77) – Le Cassiopée

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

- ♦ PARIS (75) – Rue Ferrus
- ♦ LYON (69) – Les Jardins d'Entreprise
- ♦ TRAPPES (78) – Avenue Jean Rostand

Ces valeurs d'expertises permettent de déterminer la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué (ANR). Ainsi au 31 décembre 2023, elle s'établit à 645,35 € par part.

Expertise des immeubles

Les expertises 2023 ont été effectuées par JLL Expertises, désigné par l'Assemblée Générale du 14 juin 2019 et BNP Paribas Real Estate Valuation France, désigné par l'Assemblée Générale du 15 septembre 2020.

Conformément à la réglementation, les experts réalisent pour chaque immeuble une expertise suivie de 4 actualisations.

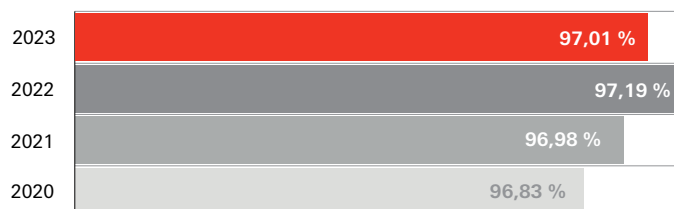
Les experts sont membres de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), et ont réalisé l'évaluation des biens immobiliers en conformité avec les textes et référentiels encadrant l'expertise, parmi lesquels :

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

Une estimation du patrimoine immobilier a été effectuée à mi-année par les experts JLL Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation, concluant à une baisse de valorisation de 6,84% par rapport aux valeurs du 31 décembre 2022, pour une estimation globale du patrimoine de 2 220 millions d'euros, hors droits et frais.

Au 31 décembre 2023, l'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, s'élève à 2 165 millions d'euros. A périmètre égal par rapport à 2022, la variation des valeurs d'expertise globale diminue de 9,12 %.

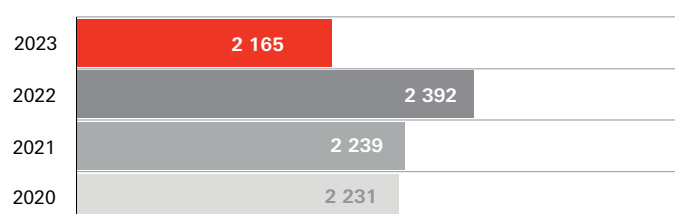
Patrimoine localisé à Paris & IDF en valeur d'expertise, en %



Valeur de réalisation par part (ANR), en €



Valeur vénale du patrimoine en M€



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



Cessions

Les cessions réalisées en 2023 ont permis de dégager une plus-value comptable de 6,1 millions d'euros.

	Date	Surface m ²
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) Le Campus 6, Rue J P Timbaud	03/04/2023	220
PARIS (7^e) 16/18, Avenue de Villars	24/05/2023	201
COLOMBES (92) Le Charlebourg 14/30, Route de Mantes	07/07/2023	1 441
REIMS (51) 39/45, Impasse R. Fulton	11/07/2023	1 340
PARIS (18^e) 85, Rue Caulaincourt	25/07/2023	405

Assurances

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

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

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

Travaux

Les principaux travaux d'investissements ont concerné :

Locaux	Nature travaux	Montants HT (en milliers d'euros)
VELIZY VILLACOUBLAY (78) Émeraude 1, rue du Petit Clamart	Remplacement de la CVC	2 148
ELANCOURT (78) ZAC Clef de Saint Pierre 12, Avenue Gay Lussac	Travaux d'amélioration du bâtiment	1 650
LEVALLOIS (92) 6/8, Place Jean Zay	Rénovation	726
PARIS (19^e) Les Ardennes 21/23, Rue des Ardennes	Rénovation de hall	650
PARIS (12^e) Tour de Lyon 185, Rue de Bercy	Rénovation R+7 et R+8	591
IVRY (94) Métrosud 1, Boulevard Hippolyte Marqués	Remise en état du RDC et du R+9	451
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, Avenue de l'Europe	Travaux d'amélioration capacitaire	371



Situation locative

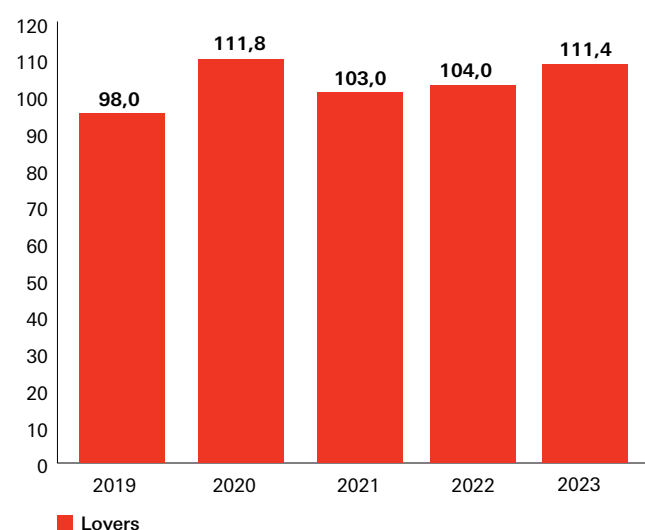
Chiffres clés au 31/12/2023



Evolution des loyers

Les loyers hors charges et hors taxes s'élèvent à 111,4 millions d'euros en 2023.

Evolution des loyers en M€



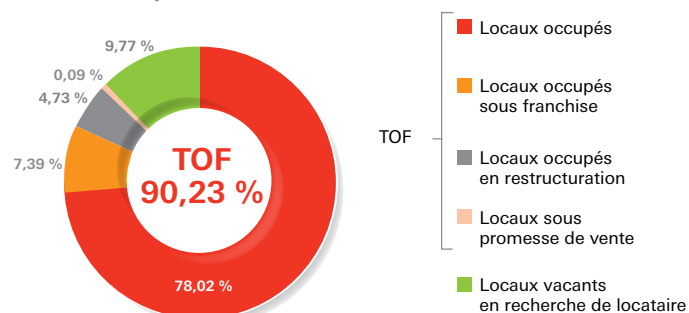
▲ NATIVE - 2, avenue du Centre - MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)



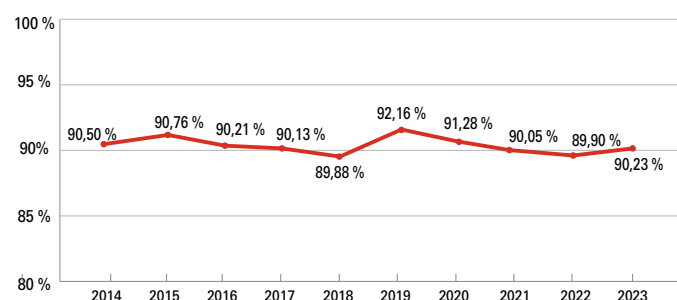
Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier annuel moyen de l'année 2023 s'est établi à 90,23 %.

Taux d'occupation financier



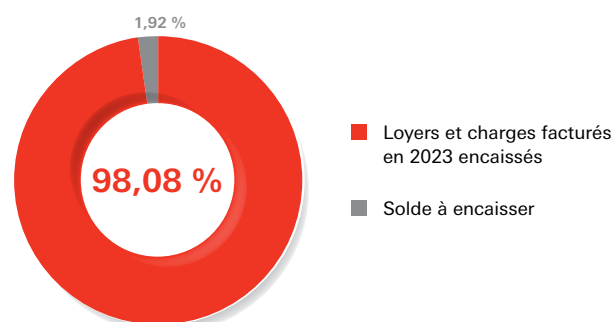
Évolution du taux d'occupation financier annuel moyen



Taux d'encaissement

Les loyers et charges facturés au titre de l'année 2023 ont été encaissés à hauteur de 98,08 %.

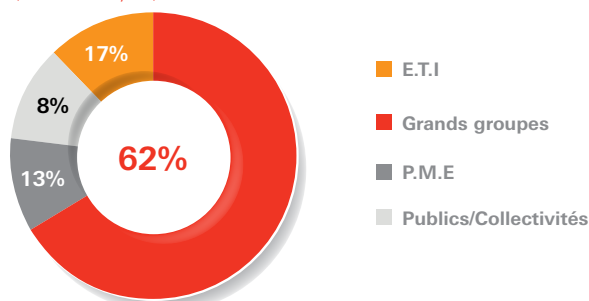
Taux d'encaissement des loyers et des charges



Profil des locataires

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

Répartition des locataires (en % des loyers)



Provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses en 2023 s'élèvent à 3,54 M€.

Tableau de variations des créances douteuses en k€

Montant au 31/12/2022	1 676
Dotation	2 679
Reprise	811
Montant au 31/12/2023	3 544

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



Mouvements locatifs

Les libérations, hors immeubles cédés au 31 décembre 2023, représentent 40 547 m². Les relocations de l'année représentent quant à elles 12 172 m². Les principaux mouvements des locataires de l'année 2023 sont les suivants :

Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
LEVALLOIS (92) 6/8, Place Jean Zay	2 494
MASSY (91) 23, avenue Carnot	2 199
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156/158, Rue Gallieni	1 172
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	1 082
CRETEIL (94) 11/13, Rue Olof Palme	1 077
PARIS (19^e) 21/23, Rue des Ardennes	965
PARIS (17^e) , Le Brochant 141, Avenue de Clichy	874
LYON - GERLAND (69) Les Jardins d'Entreprises 213, Rue du Château de Gerland	616
AUTRES	1 693
Total	12 172

Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
IVRY (94) Ivry Est Rive gauche 4/12, rue Truillot	11 852
CHESSY (77) Cassiopée - 1, rue Galmy	9 151
CHESSY (77) Sirius - 23, place d'Ariane	3 590
LEVALLOIS (92) 6/8, Place Jean Zay	2 494
PARIS (12^e) 185, Rue de Bercy	2 158
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	1 688
MASSY (91) 23, avenue Carnot	1 354
REZE (44) Boulevard Jean Monnet Rue Robert Schumann	1 320
GRENOBLE-EYBENS (38) 2, Rue Rolland Garros	1 231
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156/158, Rue Gallieni	1 172
VELIZY VILLACOUBLAY (78) Bâtiment Avenir 18, Rue Grange Dame Rose	990
PARIS (19^e) 21/23, Rue des Ardennes	965
LYON - GERLAND (69) Les Jardins d'Entreprises 213, Rue du Château de Gerland"	616
AUTRES	1 966
Total	40 547

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2023

		Article D. 441 I.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (TTC)					
		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement							
Nombre de factures concernées							56
Montant total des factures concernées			704 465	284 913	-	1 888 705	2 878 083
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice			1,02 %	0,41 %	0,00 %	2,74 %	4,18 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou Non comptabilisées							
Nombre de factures exclues							
Montant total des factures exclues							
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements		Délais légaux : 45 jours à réception de facture, sauf contrat stipulant un délai plus court					

		Article D. 441 I.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (TTC)					
		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement							
Nombre de factures concernées							186
Montant total des factures concernées			3 824 033	459 039	533 390	2 326 606	7 143 068
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice			2,47 %	0,30 %	0,34 %	1,50 %	4,61 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou Non comptabilisées							
Nombre de factures exclues							
Montant total des factures exclues							
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements		Délais contractuels : selon bail					

Transparisation des données financières

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

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

Etat du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023

Situation	Description	M²	Date d'acquisition
PARIS (4 ^e) 41, Boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/1990
PARIS (7 ^e) 39/41, Avenue Bosquet	Bureaux	2 606	23/03/2010
PARIS (8 ^e) 2/4/4 Bis, Rue Lord Byron - 13/15/17, Rue Chateaubriand	Bureaux	470	06/11/1985
PARIS (8 ^e) 29, Place de la Madeleine	Bureaux	1 332	28/02/2011
PARIS (10 ^e) 126, Rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/1990
PARIS (10 ^e) 228, Rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 563	30/06/2008
PARIS (12 ^e) 185, Rue de Bercy - 2 ^{ème} , 7 ^{ème} , 8 ^{ème} , 10 ^{ème} et 11 ^{ème} étages	Bureaux	5 395	04/03/2009 et 08/09/2010
PARIS (14 ^e) 2/17, Rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/1979
PARIS (14 ^e) Héron Building - 66, Avenue du Maine	Bureaux	1 227	26/06/1992
PARIS (15 ^e) - Tour Montparnasse 33, avenue du Maine - 2 ^{ème} étage	Bureaux	1 580	26/01/2001
PARIS (16 ^e) 19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/1986
PARIS (17 ^e) - Le Brochant 141, Avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/2010
PARIS (18 ^e) 102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	699	25/07/1979
PARIS (18 ^e) 133, Rue Damrémont	Commerces	380	23/11/1982
PARIS (19 ^e) 21/23, Rue des Ardennes	Bureaux	14 250	30/09/2011
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart - Rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/1990
CHESSY (77) - Sirius 23, place d'Ariane	Bureaux	3 590	25/05/2013
CHESSY (77) - Cassiopée 1, rue Galmy	Bureaux	9 151	25/05/2013
CHESSY (77) - Antares 3, rue de la Galmy	Bureaux	9 561	18/11/2014
CHESSY (77) 5, avenue Hergé	Bureaux	7 582	VEFA Date d'acquisition : 26/04/2018 Date de livraison : 23/10/2018
CROISSY BEAUBOURG (77) 4, Rue des Vieilles Vignes	Bureaux / Data center	2 435	23/10/2006

Situation	Description	M²	Date d'acquisition
MONTEVRAIN (77) 12, avenue de l'Europe	Bureaux	9 105	28/05/2018
NOISIEL (77) - ZI de Noisiel - Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/1987
ELANCOURT (78) ZAC Clef de Saint Pierre - 12, Avenue Gay Lussac	Bureaux / Activités	11 213	30/03/2007
GUYANCOURT (78) Rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/1990
GUYANCOURT (78) - Proxima V 1, rue Edison	Bureaux	6 823	17/10/2019
LE PECQ (78) 60, Route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/2005
MAISONS LAFFITTE (78) Avenue Longueil / Rue du Prieuré	Commerces	1 181	05/12/2000
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) - Le Campus 6, Rue J P Timbaud	Bureaux	495	04/07/1988
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 1, Rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/2005
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 10/16, Avenue des 3 Peuples	Bureaux	1 555	VEFA Date d'acquisition : 30/05/2007 Date de livraison : 15/10/2007
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) - Native 2, avenue de la Gare	Bureaux/ Commerces	18 500	VEFA Date d'acquisition: 19/04/2019 Date de livraison : 14/03/2022
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) - Energies 1, avenue San Fernando	Bureaux	26 351	13/09/2019
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) - Synergies 8 avenue de Lunca	Bureaux	14 893	08/01/2020
POISSY (78) 1/3, Boulevard de l'Europe	Bureaux	15 971	15/10/2015
TRAPPES (78) 6, Avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/2006
VELIZY VILLACOUBLAY (78) - Bâtiment Avenir 18, Rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/1994
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 2, Rue Nieuport - 11, Avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/2005
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 16/18, Avenue de l'Europe	Bureaux / Data Center	5 431	26/01/2006
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/2007
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 1, rue du Petit Clamart	Bureaux	10 335	17/06/2014
VELIZY-VILLACOUBLAY (78) 23, rue du Général Valérie André	Bureaux / Activités	13 445	04/04/2018
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/1994
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 160, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	2 197	11/12/2006
MASSY (91) 23, avenue Carnot	Bureaux	17 470	SCI - 02/08/2019

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
SAINT AUBIN (91) - Bâtiment Homère Parc des Algorithmes	Bureaux	223	30/04/1992
SAINT AUBIN (91) - Bâtiment Epicure Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/2006
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/1988
ANTONY (92) - Centre d'Affaires Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/1989
BAGNEUX (92) 278-284, Avenue Aristide Briand	Bureaux	10 774	30/06/2016
BOULOGNE (92) 86/88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987
BOULOGNE (92) Espace Gallieni - 156/158, Rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/1987
BOULOGNE (92) 19, Rue de Sèvres	Bureaux	284	20/01/1993
BOULOGNE (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/2010
COURBEVOIE (92) 47, Rue Louis Blanc	Bureaux	7 031	16/02/2011
COURBEVOIE (92) 2, Place des Vosges	Bureaux	14 029	28/12/2011
COURBEVOIE (92) 10, Place des Vosges	Bureaux	16 620	12/06/2012
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, Rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/2004
ISSY LES MOULINEAUX (92) - Le Diderot 39/33, Rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	23/12/1991 et 07/04/2009
LA DEFENSE (92) 81, avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 837	05/12/2016 et 10/10/2017
LA DEFENSE (92) - Tour Franklin 100, Terrasse Boieldieu - 22 ^{ème} , 27 ^{ème} , 28 ^{ème} étages	Bureaux	6 271	15/02/2005 et 23/03/2010
LA DEFENSE (92) - Tour Areva 1, Place de la Coupole - 2 ^{ème} , 37 ^{ème} , 38 ^{ème} , 39 ^{ème} étages	Bureaux	8 014	30/11/1994 - 12/02/2009 et 20/07/2017
LEVALLOIS (92) 6/8, Place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/1986
LEVALLOIS (92) 164, Avenue Victor Hugo	Bureaux	4 460	11/09/2015
LEVALLOIS PERRET (92) 18, Rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/1990
NANTERRE (92) 183, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux / Activités	331	08/09/2006
NANTERRE (92) 119/223, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux / Activités	6 590	10/01/2011
NANTERRE (92) - AXE 13 313, Terrasse de l'Arche	Bureaux	16 274	27/10/2022
RUEIL MALMAISON (92) - Immeuble Ampère 8, Rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	2 010	17/04/1990
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur - 4, Rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/1989

Situation	Description	M²	Date d'acquisition
BAGNOLET (93) - Tour EASTVIEW 78/80, Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	26 942	11/12/2014
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/2007
NOISY LE GRAND (93) 12, Boulevard du Mont d'Est - 7/10, Porte Neuilly	Bureaux	242	27/09/2006
VILLEPINTE (93) 1/3, Avenue Georges Clemenceau	Commerces Activités Bureaux	5 667	11/06/1993
ARCUEIL (94) 27, Rue de Stalingrad	Bureaux	5 283	30/07/2015
CRETEIL (94) 11/13, Rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/2006
IVRY (94) 1, Boulevard Hippolyte Marquès	Bureaux	9 445	16/12/2011
IVRY (94) - Ivry Est Rive gauche 4/12, rue Truillot	Bureaux	17 010	25/03/2013
KREMLIN BICETRE (94) - Angle 52/54, Avenue de Fontainebleau - 5/7, Rue de la Convention	Commerces	3 537	02/07/1987
KREMLIN BICETRE (94) 91/97, Avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 733	08/07/1987
MAISONS ALFORT (94) - KYRIEL 253 avenue du Général Leclerc	Bureaux	4 387	09/09/2022
RUNGIS (94) 13/15, Rue du Pont des Halles	Bureaux	11 543	01/12/2006, 22 et 27/08/2007
VILLEJUIF (94) - Lebon Lamartine 128-132, avenue de Stalingrad	Bureaux	17 502	VEFA Date d'acquisition : 29/03/2018 Date de livraison : 27/12/2019
VINCENNES (94) 126/146, Rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/1980
VINCENNES (94) - 8, Rue des Minimes 39/43, Rue Anatole France	Bureaux	5 808	09/12/2004
ARGENTEUIL (95) - Bâtiment Euripide 145, Rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/2006
PARIS NORD II (95) - Les Erables 20/23, Allée des Erables	Bureaux	2 065	28/07/1989
CAGNES SUR MER (06) - Le Valinco 22, Allée des Pins - 25, Avenue du Général Leclerc	Commerces	1 333	25/05/1979
CARROS LE NEUF (06) Rue de l'Eusière et Rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/1980
AIX EN PROVENCE (13) - Hôtel du Roy René 24, Boulevard du Roi René	Hôtel	1 700	25/10/1988
VELAUX (13) ZAC de Levun - Avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/1980
VITROLLES (13) Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/1984
DIJON (21) 3, Avenue J. Bertin & 1, Rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/1990
TOULOUSE (31) - Futuropolis Rue M Huret et 2/4, Rue M Hiltz	Bureaux	2 000	29/03/1990

Situation	Description	M ²	Date d'acquisition
BORDEAUX (33) - 1, Allée de Chartres 11, Quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/1984
BORDEAUX PESSAC (33) 142, Avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/1999
GRENOBLE (38) - L'Alliance 84, Rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/1989
GRENOBLE-EYBENS (38) 2, Rue Rolland Garros	Bureaux	1 606	19/11/1991
REZE (44) - Boulevard Jean Monnet Rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/2008
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Micy	Bureaux	820	28/03/1991
ORLEANS (45) Parc d'activités Buffon - Rue Cuvier	Activités	7 390	VEFA Date d'acquisition : 14/04/2009 Date de livraison : 29/04/2010
ORLEANS - LA SOURCE (45) Angle Rue Coulomb/ Rue Carbone	Activités	911	28/04/1993
LILLE - LT6 (59) 45, Rue Jean Jaurès	Bureaux	1 037	17/01/1989
SCHILTIGHEIM (67) 1/3, Rue Jean Monnet	Bureaux	1 685	11/12/2006
BRON (69) 132, Avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	266	17/06/1983
BRON (69) - L'Atrium 1, Rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/1988
BRON - ACTIVILLAGE (69) 18, Rue du 35 ^{ème} Régiment d'aviation Boulevard des Droits de l'Homme	Bureaux	1 513	12/07/1990
LYON (69) - Le Britannia 20, Boulevard Eugène Deruelle	Bureaux	833	21/04/1989
LYON - GERLAND (69) - Les Jardins d'Entreprises 213, Rue du Château de Gerland	Bureaux	616	16/05/1990
ST GENIS LAVAL (69) 15, Rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/1988
ROUEN (76) - Le Challenger 3, Rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/1989
ROUEN (76) 22/24, Rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/1990

Loi Energie Climat et Caractéristiques environnementales et sociétales

Gouvernance, stratégie extra-financière et engagements

HSBC REIM (France), investisseur responsable

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

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

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

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

- ◆ Réalisation d'études pour mettre à jour les notations ESG de chaque immeuble, en vue du maintien du label ISR de la SCPI. Dans ce cadre, nous avons été accompagnés par des consultants externes spécialisés dans ce domaine ;
- ◆ Poursuite de la collecte et consolidation des données énergétiques des immeubles. Ces informations nous ont permis de mener une campagne d'audits énergétiques afin d'identifier les opportunités d'amélioration des performances énergétiques des immeubles détenus par la SCPI. Cette collecte d'informations ainsi que ces audits permettront à terme d'avoir des échanges ciblés avec les locataires, générant la mise en œuvre d'actions concrètes qui seront sources d'économies d'énergies et financières pour chacun.

HSBC REIM (France) a mis en place une organisation et des processus permettant la prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dont les objectifs sont les suivants :

- ◆ Mettre en œuvre la démarche d'investissement responsable à travers la prise en compte de critères ESG à chaque étape de la gestion du fonds : de la phase d'acquisition à la gestion courante de l'actif ;
- ◆ Adopter l'intégration de critères ESG comme un outil d'analyse lors de la phase d'investissement pour tout nouvel actif des fonds gérés, notamment en permettant de déceler les principaux enjeux ESG d'un actif, en prévenant

et en limitant les risques extra-financiers inhérents à l'actif considéré, en prenant des dispositions pour y remédier et en captant de nouvelles opportunités (certifications environnementales, innovations, satisfaction des locataires, etc.). Par ce processus, HSBC REIM (France) souhaite améliorer la performance extra-financière de son parc d'actifs ;

- ◆ Adopter des critères ESG comme un outil de pilotage de la performance extra-financière des actifs lors de la gestion courante des actifs ; et notamment :
 - Proposition de plans d'amélioration des performances ESG ;
 - Suivi de la mise en place de ces plans d'amélioration ;
 - Relation avec les locataires et les gestionnaires techniques.
- ◆ Impliquer pleinement l'ensemble des parties prenantes, dont les locataires, les gestionnaires techniques et les collaborateurs de HSBC REIM (France) dans cette démarche.

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

- ◆ Membre de la commission ISR de l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier ;
- ◆ Membre du CIBI, le Conseil International de la Biodiversité & Immobilier, association conjuguant la biodiversité et l'immobilier permettant le retour de la nature en ville. Le CIBI délivre les labels Biodiversity® qui promeuvent les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de programmation, conception et construction du cadre bâti. Il valorise les projets d'aménagement urbain, les projets immobiliers et les sites existants prenant en compte la biodiversité et la relation homme-nature ;
- ◆ Membre de l'OID, Observatoire de l'Immobilier Durable, dont la vocation est de promouvoir le développement durable et l'innovation au sein de l'ensemble de la chaîne immobilière. L'OID consolide annuellement les consommations énergétiques d'un échantillon de 91 000 000 m² de bâtiments en France, permettant un benchmark de la performance de différentes typologies de bâtiments.

Moyens internes dédiés à la prise en compte des critères ESG

Description des ressources financières, humaines et techniques

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

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

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

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

- ◆ Le Directoire de HSBC REIM (France)
- ◆ L'équipe ESG (1,5 personnes))
- ◆ L'équipe d'Investissement (en charge des acquisitions immobilières)
- ◆ L'équipe Asset Management (en charge de la gestion stratégique et commerciale du patrimoine existant)
- ◆ L'équipe Portfolio Management (en charge de la gestion et de l'amélioration qualitative des immeubles)
- ◆ La Conformité
- ◆ Les Risques
- ◆ Le Juridique

Au total, vingt-deux (22) collaborateurs de HSBC REIM (France) interviennent sur l'ESG.

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

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

- ◆ Comité ESG, tel que précisé ci-dessus
- ◆ Risk Management Meeting
- ◆ Comité d'Audit et des Risques

Les thématiques environnementales, sociales/sociétales et de qualité de gouvernance font aussi partie des sujets abordés lors des Conseils de Surveillance de HSBC REIM (France).

Renforcement des capacités internes

Après une première vague de formation ESG en 2022, l'ensemble des équipes de HSBC REIM (France) ont suivi une formation sur les enjeux et réglementations ESG appliqués à l'immobilier.

Tout au long de l'année 2023, des formations dédiées ont été réalisées auprès des équipes immobilières ainsi qu'à destination des prestataires immobiliers.

L'équipe ESG, composée d'un Directeur Général Adjoint et de la responsable ESG, a obtenu en 2023 la certification AMF Finance Durable.

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

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

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

Durant l'année 2023, une formation portant sur les enjeux et réglementations ESG dédiées au secteur de l'immobilier a été dispensée à l'ensemble des Membres du Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France).

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

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

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

La politique de rémunération de HSBC REIM (France) est publiée sur son site Internet (<https://www.reim.hsbc.fr>).



LABEL ISR d'Elysées Pierre

REPUBLICQUE FRANÇAISE

Créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances, le label ISR est un label dont l'objectif est d'offrir aux investisseurs une meilleure visibilité sur les fonds d'investissement respectant les principes de l'investissement socialement responsable. Avec la mise à jour de son référentiel en 2020, les fonds immobiliers sont désormais éligibles à l'attribution du label.

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

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

Obtenu le **13 octobre 2022** par la SCPI Elysées Pierre, le label ISR repose sur des règles d'attribution exigeantes précisées dans l'annexe n°2 de l'arrêté du 8 janvier 2016 amendé le 29 février 2024 fondées sur un ensemble de critères répartis en six (6) piliers.

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

Tout au long du cycle de trois (3) ans du label ISR, la SCPI Elysées Pierre est soumise annuellement à un audit de suivi pour s'assurer du maintien des engagements ESG du produit labellisé. Ce suivi a été l'occasion de mettre à jour les notations ESG de l'ensemble des immeubles détenus par la SCPI Elysées Pierre, permettant de mettre en valeur les actions menées au cours de cette première année de labellisation.

Ainsi, le maintien de la certification a été approuvé par le certificateur le 2 novembre 2023.

Définir les objectifs
recherchés



Mettre en place
une méthodologie
d'analyse



Construire et gérer
le portefeuille



Engager les parties
prenantes



Informar les
investisseurs et les
épargnants



Evaluer les impacts
de la démarche



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



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



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

Classification du fonds

Selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers ("Règlement SFDR"), la SCPI Elysées Pierre est catégorisée comme relevant de l'Article 8.

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

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

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

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

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



♦ Critère environnemental



♦ Critère social



♦ Critère de gouvernance

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

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

Dans le cadre de sa démarche, la SCPI Elysées Pierre met en place une analyse ESG reposant sur des informations précises provenant principalement des informations fournies par des auditeurs techniques indépendants. Ces données peuvent également être collectées auprès des parties prenantes suivantes :

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

et permettent un processus en plusieurs phases :

- Durant la phase d'acquisition de l'actif :

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

- Durant la phase de gestion de l'actif :

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

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

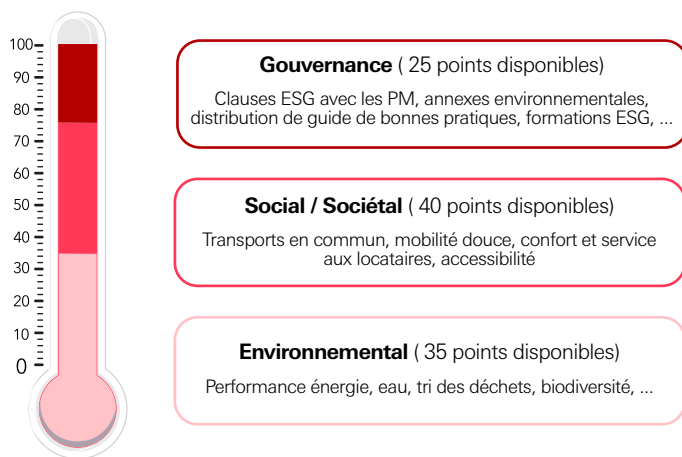
Dans un monde soumis au changement climatique, HSBC REIM (France) a pour objectif de délivrer sur le long terme des retours durables sur investissement aux associés de la SCPI Elysées. L'engagement fort de HSBC REIM (France) se traduit dans la méthodologie d'analyse ESG de chaque actif. Cette note sur 100 est calculée dès l'acquisition de chaque actif par la SCPI et mise à jour régulièrement et a minima annuellement.

Chaque actif immobilier de la SCPI Elysées Pierre fait l'objet d'une notation reposant sur les dix-neuf (19) indicateurs mentionnés ci-avant et quatre-vingt-sept (87) sous-critères ESG.

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

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

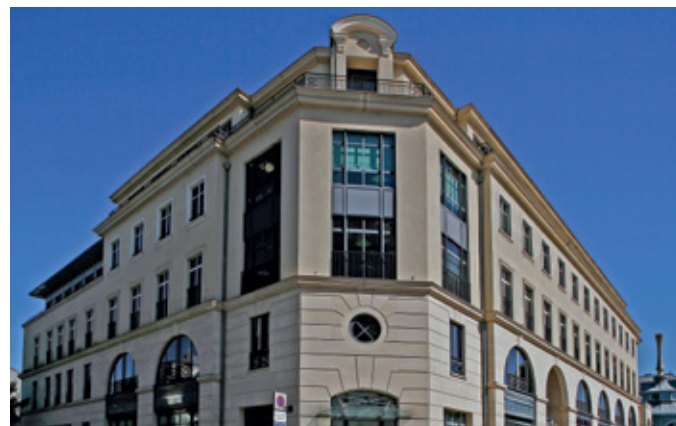
Au 31 décembre 2023, ce produit ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en l'absence de données disponibles.



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



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



Alignement avec les critères de la Taxinomie européenne

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

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



Part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes

Conformément aux dispositions du Règlement Taxinomie :

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

Elysées Pierre investissant uniquement dans des actifs immobiliers, la SCPI n'a réalisé en 2023 aucun investissement dans des activités transitoires ou habilitantes au sens de la réglementation européenne.

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

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

Pourcentage d'alignement des investissements avec la Taxinomie européenne

La SCPI Elysées Pierre n'a pas investi en 2023 dans des investissements alignés avec la Taxinomie européenne.

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

Les Accords de Paris, signés en 2015 lors de la 21^{ème} Conférence des Parties (COP21), formalisent l'engagement de 196 pays à effectuer une transition vers une économie bas carbone et à limiter l'augmentation moyenne de la température mondiale à moins de 2°C à horizon 2050 par rapport aux niveaux préindustriels, tout en poursuivant leurs efforts pour limiter cette augmentation à 1,5°C. Les engagements pris lors de la COP27 marquent une étape majeure vers la neutralité carbone, avec des implications importantes pour les marchés financiers et les investisseurs du monde entier.

La transposition des Accords de Paris en France s'est faite par la publication de la Stratégie Nationale Bas Carbone, et pour le secteur de l'immobilier, par l'obligation réglementaire du Dispositif Eco Energie Tertiaire, engageant les acteurs de l'immobilier tertiaire vers la sobriété énergétique et ainsi vers la réduction de leurs émissions carbone.

Dans le cadre du dispositif Eco Energie Tertiaire, nous visons une réduction de la consommation d'énergie finale par rapport à une année de référence¹ de :

- 40 %
En 2030

- 50 %
En 2040

- 60 %
En 2050

Où l'atteinte d'un niveau de consommation d'énergie finale en valeur absolue, définie par arrêté, correspondant à une utilisation efficace et économe de l'énergie selon l'activité exercée par les locataires au sein des immeubles.

Les immeubles assujettis sont les parties ou ensembles de bâtiments hébergeant des activités tertiaires et ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m², mais aussi les bâtiments de moindre importance dont la surface de plancher cumulée sur une même unité foncière excède 1 000 m². A l'échelle d'Elysées Pierre, quatre-vingt-quinze (95) immeubles² sont assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire, représentant 98 % en valeur d'expertise des immeubles de la SCPI³.

Afin d'évaluer les réductions d'énergie à l'échelle du patrimoine

tertiaire français, l'ensemble des immeubles assujettis doivent déclarer leurs consommations énergétiques annuelles sur la plateforme nationale en ligne de l'Observatoire de la Performance Énergétique (OPERAT).

A cet effet, nous avons mandaté un bureau d'études spécialisé de sorte à déclarer sur OPERAT chaque année des consommations énergétiques réelles des compteurs d'énergie dont nous sommes directement titulaires.

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

La SCPI Elysées Pierre s'engage à aligner l'ensemble des immeubles soumis au Dispositif Eco Energie Tertiaire sur une trajectoire carbone compatible avec les Accords de Paris et ainsi que respecter les seuils à horizon 2030, définis par le Dispositif.

Pour atteindre cet objectif de décarbonation, la SCPI a mené une campagne d'audits énergétiques en 2023 pour chaque bâtiment assujetti en pleine propriété, nous permettant de déterminer :

- ♦ La performance énergétique actuelle du bâtiment (en kWh_{EF}/m²/an), basée sur les consommations d'énergie finale⁴, exprimée en kWh_{EF} des parties privatives ainsi que des consommations d'énergie de l'immeuble réparties aux tantièmes (consommations des parties communes notamment)⁵ ;
- ♦ Les objectifs de consommations énergétiques à horizon 2030 (en kWh_{EF}/m²/an), pour aligner les consommations énergétiques aux ambitions des Accords de Paris telles que définies par le Dispositif Eco Energie Tertiaire ;
- ♦ Les plans d'action permettant d'atteindre ces objectifs à horizon 2030.

1- Cette année de référence est comprise entre 2010 et 2019. Elle peut correspondre également, par défaut, à l'année 2020. Source : FAQ OPERAT (28/02/2024)

2- Données au 31 décembre 2023

3- Données au 31 décembre 2023

4- L'énergie finale correspond à l'énergie livrée à l'utilisateur final, avant sa consommation.

5- Dans le cas où les données réelles ne sont pas disponibles, le bureau d'études a pu avoir recours à une Simulation Thermique Dynamique (STD) du bâtiment

Cette campagne d'audits énergétiques couvrira 87 % en valeur des immeubles de la SCPI, soit 89 % en valeur des immeubles assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire⁶. Au 31 décembre 2023, cette campagne est en cours de finalisation.

Afin d'améliorer ce taux de couverture, la SCPI a commencé à solliciter les copropriétés pour évaluer la compatibilité de chaque immeuble avec les ambitions des Accords de Paris.

Au 31 décembre 2023, cinquante-et-un (51) audits énergétiques sont disponibles pour les immeubles de la SCPI, représentant 74 % des immeubles d'Elysées Pierre assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire.

La SCPI Elysées Pierre suit annuellement deux indicateurs relatifs à l'alignement de son portefeuille avec les Accords de Paris :

- ◆ Les émissions carbone annuelles totales du portefeuille (en $\text{kgCO}_2_{\text{eq}}$). Ces émissions sont estimées sur la base des consommations d'énergie réelles du portefeuille ;
- ◆ L'objectif à horizon 2030 d'émissions carbone induite par les consommations d'énergie des immeubles, selon les dispositions du Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Emissions carbone annuelles de la SCPI Elysées Pierre

Les résultats des émissions carbone du portefeuille sont majoritairement issues des consommations réelles des locataires, récupérées grâce à leurs déclarations sur la plateforme OPERAT. Les consommations d'énergie de l'année 2022 des locataires assujettis ont dû être déclarées au 30 septembre 2023. Ainsi, les émissions carbone annuelles sont estimées sur la base des consommations en énergie finale de l'année 2022.

En 2022, nous avons pu couvrir 74 % en valeur du portefeuille de la SCPI soumis au Dispositif Eco Energie Tertiaire avec des émissions carbone totales de 5 335 tCO_2_{eq} /an.

Les émissions carbone annuelles du portefeuille sont estimées à hauteur de :

- ◆ 57,6 % des données issues des consommations d'énergie réelles de l'année 2022 ;
- ◆ 8,7 % des données extrapolées selon les factures d'énergie disponibles sur plus de 30 % de la surface de l'immeuble (voir la section Méthodologie de calcul des émissions carbone actuelles) ;
- ◆ 33,7 % des données issues des Simulation Thermique Dynamique ("STD"), réalisées par les bureaux d'étude techniques.

Méthodologie de calcul des émissions carbone actuelles

Les émissions carbone actuelles du portefeuille sont calculées sur la base des consommations d'énergie réelles en énergie finale de l'année 2022.

Les données de consommation de chaque locataire reposent sur les déclarations réalisées sur la plateforme OPERAT. Ces données sont donc dépendantes de leur bonne transmission par les différents porteurs des contrats d'énergie ainsi que sur la qualité des données fournies par les distributeurs des différents réseaux d'énergie.

Ces données de consommations énergétiques ont été, autant que possible, comparées avec les informations connues relatives aux caractéristiques énergétiques de l'immeuble de l'immeuble, afin de s'assurer de la qualité des données employées dans la construction de l'indicateur. Des déclarations réalisées sur OPERAT ont ainsi pu être écartées notamment dès lors que ces dernières étaient jugées incomplètes ou incohérentes.

Les consommations issues de la plateforme OPERAT peuvent avoir été complétées par des consommations d'énergie issues de factures ou bien de relevés de compteurs.

Afin d'estimer les émissions carbone du portefeuille, une traduction des consommations d'énergie en émissions carbone annuelles a donc été nécessaire. Pour ce faire, les facteurs d'émission suivants ont été utilisés pour estimer les objectifs d'émission carbone à atteindre en 2030 :

- ◆ Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine⁷ ;
- ◆ Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine⁸.

Pour chaque locataire, les émissions carbone annuelles, appelées Emissions 2022 locataire, sont estimées selon la formule suivante :

$$\begin{aligned} \text{Emissions 2022}_{\text{locataire}} &= \text{consommations}_{\text{électricité}}_{\text{locataire}} * \text{FE}_{\text{électricité}} \\ &+ \text{consommations}_{\text{gaz}}_{\text{locataire}} * \text{FE}_{\text{gaz}} \\ &+ \text{consommations}_{\text{RCU}}_{\text{locataire}} * \text{FE}_{\text{RCU}} \\ &+ \text{consommations}_{\text{RFU}}_{\text{locataire}} * \text{FE}_{\text{RFU}} \end{aligned}$$

Avec :

Consommations électricité_{locataire} : consommations totales d'électricité en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EP}

Consommations gaz_{locataire} : consommations totales de gaz en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EP}

Consommations RCU_{locataire} : consommations totales de réseau de chaleur urbain en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EP}

Consommations RFU_{locataire} : consommations totales de réseau de froid urbain en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EP}

FE : facteur d'émission selon la source d'énergie, exprimé en $\text{kgCO}_2_{\text{eq}}/\text{kWh}_{\text{EP}}$

Les émissions carbone annuelles d'un immeuble, **Emissions 2022**_{immeuble}, sont ensuite calculées ainsi :

$$\text{Emissions 2022}_{\text{immeuble}} = \sum_i^n \text{Emissions 2022}_{\text{locataire}_i}$$

7- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

8- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Dans le cas où les consommations d'énergie et ainsi les émissions carbone sont partiellement disponibles, un taux de couverture peut être déterminé par immeuble, tel que :

$$\text{Taux de couverture} = \frac{\text{Surface pour laquelle des consommations sont disponibles}}{\text{Surface de l'immeuble}}$$

Dans le cas où les émissions carbone d'un immeuble ne sont pas disponibles à hauteur de 100 %, nous procédons selon des estimations suivantes :

- ♦ Si les consommations réelles disponibles couvrent plus de 30 % de la surface de l'immeuble, les données de consommations manquantes sont extrapolées sur la base des consommations réelles disponibles ;
- ♦ Si les consommations réelles disponibles couvrent 30 % ou moins, la STD, réalisée par les bureaux d'études, est utilisée pour couvrir les surfaces pour lesquels aucune donnée n'est disponible ;
- ♦ Dans le cas où un immeuble ne dispose d'aucune consommation d'énergie fiable, la STD pourra aussi être utilisée pour estimer les consommations totales de l'immeuble.

Les émissions carbone annuelles de la SCPI Elysées Pierre peuvent ensuite être calculées selon la formule suivante :

$$\text{Emissions 2022}_{\text{immeuble}} = \sum_i^n \text{Emissions 2022 locataire}_i$$

Les émissions carbone du portefeuille ne font pas l'objet d'ajustement des données de consommations d'énergie finale en fonction des variations climatiques. Les émissions carbone induites par les fuites de fluides frigorigènes ne sont pas prises en compte dans ces calculs.

La production d'énergie *in situ* n'est pas compatibilisée dans les consommations annuelles du portefeuille et n'est donc pas traduite dans les émissions carbone annuelles du portefeuille.

Le taux de couverture *a*, quant à lui, été déterminé sur la base des valeurs d'expertise de chaque immeuble au 31 décembre 2023, selon la même formule que celle du taux de couverture de l'objectif carbone à horizon 2030.

Objectif d'émissions carbone à horizon 2030

Selon les seuils du Dispositif Eco Energie Tertiaire paru au 31 décembre 2023, l'objectif d'émission carbone à horizon 2030 de la SCPI est de 4 970 tCO_{2eq}/an. Cet objectif couvre cinquante-et-un (51) immeubles, représentant 74 % en valeur des actifs soumis au Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Les audits énergétiques ont pu mettre en exergue les efforts de réduction des consommations d'énergie engagés depuis plus d'une dizaine d'années par la SCPI Elysées Pierre. En effet, quinze (15) immeubles sur cinquante-et-un (51) respectent les objectifs du Dispositif Eco Energie Tertiaire à horizon 2030, représentant 39 % en valeur des immeubles pour lesquels un audit énergétique est disponible⁹. Ce résultat repose sur les conclusions des audits énergétiques réalisés par les bureaux d'étude.

Méthodologie de calcul de l'objectif quantitatif à horizon 2030

Afin de quantifier l'objectif de réduction à réaliser pour chaque immeuble, le Dispositif Eco Energie Tertiaire propose deux seuils de consommations à atteindre pour 2030 :

- ♦ **L'objectif en valeur relative *Crelat*** (exprimé en kWh_{EF}/m²/an).
Le niveau de consommation exprimé en valeur relative est déterminé à partir de la consommation énergétique de référence, notée *Créf*, suivant les dispositions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020. Pour l'échéance 2030, l'objectif de consommation s'établit de la façon suivante :
 $Crelat\ 2030 = (1 - 0,4) \times Créf$
- ♦ **L'objectif en valeur absolue *Cabs*** (exprimé en kWh_{EF}/m²/an).
Le niveau de consommation exprimé en valeur absolue est déterminé par la catégorie d'activité hébergée au sein de l'immeuble. Des arrêtés sont publiés au fil de l'eau pour préciser les objectifs de consommations à horizon 2030 pour chacune des catégories d'activité recensées.

L'objectif de consommation à atteindre en 2030 correspond à la valeur la plus élevée entre *Crelat* et *Cabs*, appelée *C2030* dans la suite de ce rapport, correspondant au seuil le plus favorable pour l'immeuble. Lors de la campagne d'audits, les calculs de *Crelat* et *Cabs* ont été réalisés par les auditeurs techniques, leur permettant de définir ainsi *C2030*.

Les bureaux d'étude ont pu réaliser des estimations sur la base des typologies publiées ou bien se référer aux propositions de seuils présentées dans les consultations d'arrêtés.

Les objectifs 2030 du Dispositif Eco Energie Tertiaire étant exprimés en consommation surfacique d'énergie finale, une traduction de ces derniers en émissions carbone annuelles a donc été nécessaire pour déterminer un objectif quantitatif à horizon 2030.

Pour ce faire, les facteurs d'émission suivants ont été utilisés pour estimer les objectifs d'émission carbone à atteindre en 2030 :

- ♦ Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine¹⁰;
- ♦ Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine¹¹.

Selon la révision de ces facteurs d'émission, l'objectif carbone 2030 pourra donc être revu.

L'objectif carbone de la SCPI à horizon 2030 ne prend donc pas en compte les possibles évolutions des facteurs d'intensité des différentes sources d'énergie employées au sein de ses immeubles.

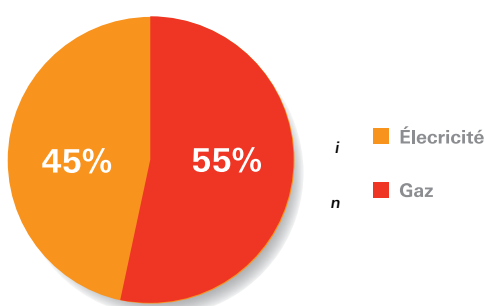
10- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

11- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Sur la base des audits réalisés par les bureaux d'étude et plus particulièrement de la STD, la répartition des consommations en énergie finale de l'immeuble selon la source d'énergie a été appliquée à l'objectif. En effet, un facteur d'émission propre à chaque immeuble est calculé, au prorata des consommations d'énergie finale de la STD par source d'énergie utilisée au sein de l'immeuble.

Par exemple, la STD d'un immeuble ayant mis en avant que, pour un immeuble A, les consommations d'énergie finale annuelles sont de 55 000 kWh_{EF}/an d'électricité et 45 000 kWh_{EF}/an de gaz naturel. La répartition des consommations d'énergie finale selon la source d'énergie est donc la suivante :

Consommations énergie finale -Immeuble A



Le facteur d'émission carbone ($FE_{\text{immeuble A}}$) de l'immeuble A est ensuite calculé sur la base des ratios d'énergie présentés dans la STD.

$$FE_{\text{immeuble A}} = 0,55 \times FE_{\text{électricité}} + 0,45 \times FE_{\text{gaz}}$$

$$FE_{\text{immeuble A}} = 0,55 \times 0,064 + 0,45 \times 0,227$$

$$FE_{\text{immeuble A}} \approx 0,102 \text{ kgCO}_2_{\text{eq}} / \text{kWh}_{\text{EF}}$$

Pour déterminer ensuite l'objectif carbone Dispositif Eco Energie Tertiaire à l'échelle de l'immeuble, nous réalisons ensuite la conversion suivante :

$$\text{Objectifs 2030}_{\text{immeuble A}} = \text{Surface}_{\text{immeuble A}} \times FE_{\text{immeuble A}} \times C2030_{\text{immeuble A}}$$

Avec :

Objectifs 2030_{immeuble A} : objectif d'émission carbone à 2030 pour l'immeuble A, exprimé en kgCO_{2eq}/an

Surface_{immeuble A} : surface de l'immeuble A, exprimée en m²

FE_{immeuble A} : facteur d'émission de l'immeuble A, exprimé en kgCO_{2eq}/kWh_{EF}

C2030_{immeuble A} : seuil de consommation à 2030 pour l'immeuble A, correspondant à la valeur la plus élevée entre *Cabs* et *Crelat*, exprimé en kWh_{EF}/m²

L'objectif d'émission carbone à horizon 2030 de la SCPI Elysées Pierre correspond à la somme des *Objectif 2030 immeuble* des immeubles assujettis du portefeuille :

$$\text{Objectif 2030}_{\text{Elysées Pierre}} = \sum_i^n \text{Objectif 2030}_{\text{immeuble}_i}$$

Le taux de couverture est, quant à lui, déterminé sur la base de la valorisation au 31 décembre 2023 de chaque immeuble :

$$\text{Taux de couverture} = \frac{\text{Valeur des immeubles disposant d'un objectif 2030 calculé}}{\text{Valeur des immeubles assujettis au Dispositif Eco Energies Tertiaire}}$$

L'objectif d'émissions carbone n'est pas sujet à l'ajustement des données de consommation d'énergie finale en fonction des variations climatiques.

L'objectif d'émission pourra évoluer à la hausse et à la baisse, selon les publications réglementaires complétant les dispositions du Dispositif Eco Energie Tertiaire, notamment à la suite des publications des valeurs absolues pour de nouvelles catégories d'activité. En effet, seuls les seuils en valeur absolue de bureaux, d'enseignement, de logistique et d'accueil petite enfance étaient publiés au début de l'année 2023¹². De nouvelles valeurs ont été publiées en décembre 2023¹³, notamment pour traiter les salles serveurs, la restauration et l'hôtellerie. La publication du reste des valeurs seuils est annoncée pour courant 2024. La publication de l'ensemble des valeurs seuils est nécessaire pour permettre d'affiner l'alignement des immeubles aux Accords de Paris et ainsi, la stratégie de limitation du changement climatique à 2°C.

Lors de la campagne d'audits énergétiques réalisée en 2023, les bureaux d'étude ont pu estimer des *Cabs* en fonction des disponibilités des seuils selon les catégories d'activité concernées.

L'objectif d'émission carbone à horizon 2030 pourra aussi évoluer à la suite du travail sur l'historique de consommations d'énergie, permettant de déterminer une année de référence et ainsi l'objectif *Crelat* mais aussi selon les acquisitions et les cessions d'immeubles par la SCPI.

La bonne exploitation d'un immeuble par ses occupants est le levier le plus important pour réduire les consommations énergétiques. La SCPI Elysées Pierre se fixe ainsi des obligations de moyen et non de résultats, ne pouvant être maître des consommations d'énergie de ses immeubles.

La STD repose sur les données disponibles aussi bien en termes de consommations, des caractéristiques techniques de l'immeuble mais aussi des modèles météorologiques. Ces derniers peuvent avoir été estimés par les auditeurs selon les données disponibles lors de leur visite.

12- Arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire et Arrêté du 13 avril 2022 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.
13- Arrêté du 28 novembre 2023 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

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

Durant la 15^{ème} conférence (COP15) sur la diversité biologique tenue à Montréal en décembre 2022, de nouveaux engagements ont été pris par les Parties grâce à l'adoption du Cadre Mondial de la biodiversité de Kuning-Montréal.

Ces accords, fixant les objectifs à atteindre pour mettre un terme à l'érosion de la biodiversité d'ici à 2030, ont été déclinés par la France avec la publication de la Stratégie Nationale Biodiversité ("SNB"), parue en novembre 2023.

La SNB présente des mesures afin d'atteindre les ambitions portées par le cadre mondial de la biodiversité d'ici 2050, autour des quatre (4) axes suivants : (i) réduire les pressions qui s'exercent sur la biodiversité, (ii) restaurer la biodiversité dégradée, (iii) mobiliser les acteurs et (iv) garantir les moyens d'atteindre ces ambitions. En tant que gestionnaire immobilier, aucune action présentée dans la feuille de route de la SNB ne concerne notre secteur économique.

HSBC REIM (France) s'engage à intégrer la protection de la biodiversité dans sa stratégie extra-financière, en évaluant la présence de dispositions en faveur de la biodiversité, à travers la grille d'analyse ESG développée dans le cadre du label ISR. Les critères relatifs à la biodiversité représentent plus de 4 % de la notation globale ESG de chaque immeuble de la SCPI. Grâce à cette évaluation, les dispositions suivantes, pouvant permettre de réduire les pressions sur les écosystèmes, peuvent notamment être valorisées : présence de végétalisation en toiture, présence de végétalisation extérieure ou présence de nichoirs/hôtels à insectes.

Pour rappel, HSBC REIM (France) est membre du CIBI, le Conseil International de la Biodiversité & Immobilier, association conjuguant la biodiversité et l'immobilier permettant le retour de la nature en ville. Le CIBI délivre les labels Biodiversity® qui promeuvent les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de programmation, conception et construction du cadre bâti. Il valorise les projets d'aménagement urbain, les projets immobiliers et les sites existants prenant en compte la biodiversité et la relation Homme-Nature.

HSBC REIM (France) a fait le choix de faire certifier les immeubles suivants, représentant 10 % en valeur d'expertise¹⁴ de la SCPI, pour lesquels des dispositions en faveur de la biodiversité ont été mises en place :

- ♦ L'immeuble aKora est labellisé Biodiversity® à la suite de sa rénovation, ce qui démontre la bonne prise en compte de la biodiversité du projet immobilier. L'obtention de ce label s'est traduite par des choix constructifs en faveur de la biodiversité, notamment l'intégration en toiture de plus de 600 m² de toiture végétalisée, en cohérence avec le biotope immédiat de l'immeuble ;
- ♦ Dans une démarche pilote, l'immeuble Ivry Red Lab a obtenu le label Biodiversity® Life, dédié aux immeubles existants et aux sites en exploitation, valorisant une démarche d'amélioration du potentiel d'accueil de la biodiversité d'un actif immobilier.

Nous constatons dans le prisme des dossiers d'investissement qui nous sont proposés que le label Biodiversity® reste, à ce jour, peu déployé parmi les actifs susceptibles de correspondre à la stratégie de la SCPI Elysées Pierre.

Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques

HSBC REIM (France) s'inscrit dans les démarches d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques du Groupe HSBC. Les démarches de prise en compte des critères sont adaptées aux fonds ayant une démarche ESG (Article 8 SFDR).

Avec l'obtention du label ISR par la SCPI Elysées Pierre en octobre 2022, les équipes risques se sont engagées dans la gestion des risques. Pour la SCPI Elysées Pierre, la gestion des risques s'appuie sur des éléments du label ISR avec :

- ♦ La surveillance de la mise en oeuvre des plans d'amélioration des immeubles ;
- ♦ La prise en compte de l'évolution de la notation moyenne du portefeuille ;
- ♦ Le taux de couverture d'analyse extra-financière ;
- ♦ Le suivi des indicateurs du reporting extra-financier ;
- ♦ Le suivi de la surperformance sur à minima deux indicateurs ESG en comparaison à un *benchmark* ;
- ♦ Le suivi des indicateurs de la politique d'engagement et ;
- ♦ La conformité des reportings ESG.

Il est étudié, pour toute nouvelle acquisition concernée, le respect de l'actif pour les objectifs du Dispositif Eco Energie Tertiaire, réalisé par des bureaux d'étude spécialisés dans le cadre de l'audit technique et en lien avec la Stratégie Nationale Bas Carbone française. Dans le cas où l'actif à l'acquisition ne respecte pas ces objectifs, un plan d'amélioration des performances énergétiques est intégré aux budgets prévisionnels de travaux.

Un audit ISR est aussi réalisé dans le cadre de toute nouvelle acquisition, permettant l'étude des performances ESG de l'actif et l'impact de son intégration dans le portefeuille ISR d'Elysées Pierre. Dans le cas où l'actif a un score ESG inférieur à 75 points, un plan d'amélioration est proposé par l'auditeur pour permettre à l'actif de gagner à minima 20 points ou d'atteindre la note seuil (75) sous trois (3) ans. Cette notation est revue annuellement pour chaque immeuble détenu par la SCPI Elysées Pierre.

Pour chacune des acquisitions réalisées par la SCPI Elysées Pierre, un ERP (Etat des Risques et Pollutions) est fourni.

Ce dernier indique, selon la localisation de l'actif, si ce dernier s'inscrit dans un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN), des risques miniers (PPRM) et des risques technologiques (PPRT). L'ERP identifie aussi la situation de l'immeuble au regard du zonage sismique, du zonage à potentiel radon ainsi que sa potentielle situation en secteur d'information sur les sols (SIS) concernant la pollution des sols.

Conseil en investissement

Dans le cadre du conseil en investissement délivré aux investisseurs souhaitant investir en direct auprès de la société de gestion, HSBC REIM (France) a mis en place le recueil et la prise en compte des préférences en matière de durabilité, conformément à la réglementation applicable depuis le 2 août 2022.

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

AXE 13, NANTERRE 313 Terrasse de l'Arche



Typologie	Surface
Bureaux	16 274 m ²

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

Note de l'actif

77/100

Environnement : 24 - Social : 38 - Gouvernance : 15

Indicateur	Résultat
Energie	162 kWhEF/m ² (en 2021)
Carbone	7 kgCO ₂ eq/m ² (en 2021)
Certification	HQE
Mobilité	Station de RER à 400m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Bornes de recharge pour véhicules électriques et emplacements pour vélos disponibles
Contrats ESG	100 %
Annexes environnementales	100 %

ENERGIES, MONTIGNY

1, avenue San Fernando



Typologie	Surface
Bureaux	26 351m ²

L'immeuble Energies se situe à Montigny, sa localisation lui permet de bénéficier de différents transports en commun mais également d'un environnement dynamique avec de multiples commerces et restaurants.

Note de l'actif

68/100

Environnement : 22 - Social : 31 - Gouvernance : 15

Indicateur	Résultat
Energie	117 kWhEF/m ² (en 2021)
Carbone	11,14 kgCO ₂ eq/m ² (en 2021)
Certification	Pas de certification
Mobilité	Station de RER à 400m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Emplacements pour vélo disponibles
Contrats ESG	100 %
Annexes environnementales	100 %

VITROLLES

Les Bureaux du Parc



Typologie	Surface
Bureaux	883 m ²

L'immeuble de bureaux est situé dans le parc d'activité de Vitrolles et est à usage de bureaux. Il dispose de bornes de recharge pour véhicules électriques. Ses performances énergie et carbone sont en dessous des moyennes nationales produites par l'OID.

Note de l'actif

67/100

Environnement : 26 - Social : 26 - Gouvernance : 15

Indicateur	Résultat
Energie	85 kWhEF/m ² (en 2021)
Carbone	5,45 kgCO ₂ eq/m ² (en 2021)
Certification	Pas de certification
Mobilité	Station de bus à 800m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Bornes de recharge pour véhicule électrique disponibles
Contrats ESG	100 %
Annexes environnementales	100 %

RED LAB, IVRY-SUR-SEINE

4/12 rue Truillot



Typologie	Surface
Bureaux	17 010 m ²

Le Red Lab, certifié Biodiversity Life, est un immeuble de bureau situé à proximité d'une station de RER. Il dispose d'une conciergerie, d'espaces de détente mais également de multiples services à proximité. Ce bâtiment détient des emplacements pour vélos, favorisant les modes de transports verts.

Note de l'actif

67/100

Environnement : 18 - Social : 34 - Gouvernance : 15

Indicateur	Résultat
Energie	212 kWhEF/m ² (en 2021)
Carbone	17,8 kgCO ₂ eq/m ² (en 2021)
Certification	Biodiversity Life
Mobilité	Station de RER à 700m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Emplacements pour vélos disponibles
Contrats ESG	100 %
Annexes environnementales	100 %

AKORA, COURBEVOIE

10 place des Vosges



Typologie	Surface
Bureaux	16 620 m ²

L'immeuble Akora ayant été restructuré récemment, HSBC REIM (France) ne dispose pas des données carbone et énergie liées aux consommations d'énergie en 2021. Cet actif dispose d'une excellente qualité du bâti, proposant de multiples services aux locataires mais a également obtenu différents labels certifiant de son excellence d'un point de vue environnemental. L'arrivée prochaine de la gare Eole à 600m de l'actif va améliorer la mobilité des occupants.

Note de l'actif

65/100

Environnement : 17 - Social : 39 - Gouvernance : 9

Indicateur	Résultat
Energie	Actif restructuré récemment
Carbone	Actif restructuré récemment
Certification	BREEAM, Biodiversity Life, Wiredscore
Mobilité	Métro ligne 1 – station Esplanade de la Défense
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques disponibles
Contrats ESG	0%
Annexes environnementales	100 %

Caractéristiques environnementales et sociétales : ANNEXE IV

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

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

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

Dénomination du Produit : SCPI Elysées Pierre

Identifiant d'entité juridique: SCPI00000439

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

● ● ☐ **Oui**

● ● ☒ **Non**

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

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

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

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

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

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

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

☐ avec un objectif social

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

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

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

La SCPI Elysées Pierre promeut les objectifs ESG suivants :

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



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

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

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

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

La notation ESG de chacun des immeubles avec la grille d'évaluation fait ressortir une note moyenne du portefeuille, pondérée par la valorisation de l'immeuble, de 56/100.

Les notes s'étalent de 19/100 pour l'immeuble le moins performant à 77/100 pour l'immeuble le plus performant.

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

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

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

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

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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

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

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

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



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

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. La SCPI Elysées Pierre ne prend pas en compte les incidences négatives sur les facteurs de durabilité en l'absence de données disponibles sur la période de référence.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

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

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.



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

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

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

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

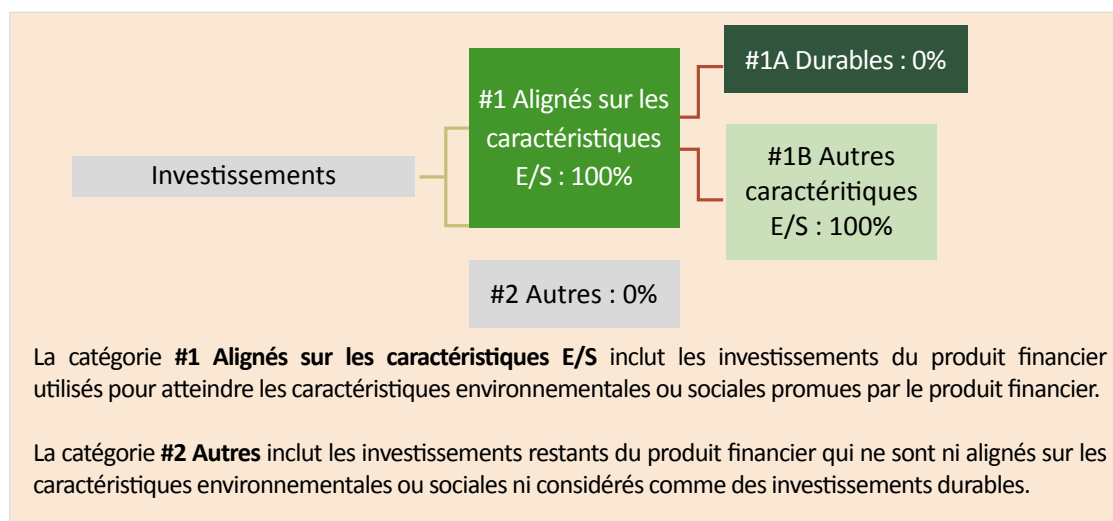
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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

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

● Quelle était l'allocation des actifs ?

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



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

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



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

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

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie UE¹⁵ ?

☐ Oui



Dans le gaz fossile



Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

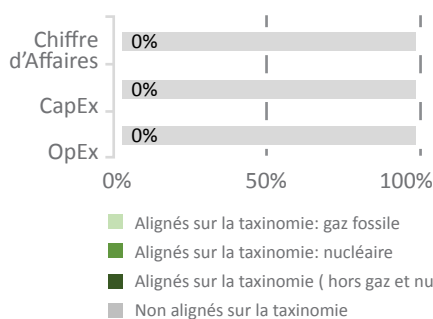
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;

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

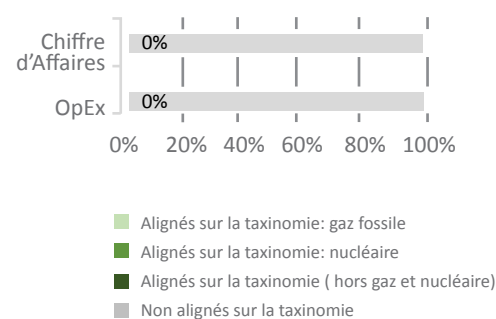
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

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

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



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



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

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

Elysées Pierre investissant uniquement dans des actifs immobiliers, la SCPI n'a réalisé en 2023 aucun investissement dans des activités transitoires ou habilitantes au sens de la réglementation européenne.

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

Non applicable.



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

Non applicable.



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

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



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

Non applicable.



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

Non applicable.



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

A la suite de la labellisation ISR en octobre 2022, la SCPI Elysées Pierre a été soumise à son premier audit de suivi du label, validé le 2 novembre 2023.

Des audits techniques ont été réalisés tout au long de l'année 2023 par des bureaux d'études afin de collecter et justifier les informations sur les quatre-vingt-sept (87) sous-critères de la grille de notation pour chaque immeuble et proposer un plan d'amélioration sur trois (3) ans pour chaque immeuble.

Des audits énergétiques ont aussi été réalisés en 2023 par des bureaux d'études techniques pour les immeubles en pleine propriété assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire. Ces audits énergétiques ont permis d'identifier la performance énergétique actuelle de ces immeubles ainsi que des plans d'action leur permettant d'atteindre les objectifs de réduction de consommations d'énergie fixés par le Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Des formations dédiées aux enjeux ESG appliqués à l'immobilier ont été dispensées en 2023 à l'ensemble des équipes ainsi qu'aux membres du Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France).



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

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

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

Non applicable

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

Non applicable

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

Non applicable

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

Non applicable

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

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2023

Sommaire

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

Etat du patrimoine au 31 décembre 2023

(en euros)

	31-12-2023		31-12-2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 938 838 600	2 165 186 667	1 935 269 572	2 391 746 667
Immobilisations en cours	3 052 506		1 676 245	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-10 991 399		-9 722 599	
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	1 930 899 706	2 165 186 667	1 927 223 218	2 391 746 667
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit Non appelé				
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations	531 114	531 114	518 513	518 513
Créances				
Locataires et comptes rattachés*	26 589 332	7 143 068	18 458 523	4 498 929
Autres créances	18 523 858	18 523 858	19 385 415	19 385 415
Provisions pour dépréciation des créances	-3 544 246	-3 544 246	-1 676 119	-1 676 119
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	5 700 000	5 700 000	42 000 000	42 000 000
Fonds de roulement				
Autres disponibilités	26 122 218	26 122 218	37 969 627	37 969 627
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	73 922 277	54 476 013	116 655 959	102 696 365
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-15 984 821	-15 984 821	-15 441 269	-15 441 269
Dettes d'exploitation	0	0	0	0
Dettes diverses	-67 222 344	-67 222 344	-53 406 795	-53 406 795
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-83 207 165	-83 207 165	-68 848 065	-68 848 065
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 088 277	2 088 277	363 612	363 612
Produits constatés d'avance	-657 032	-657 032	-246 216	-246 216
TOTAL V (Comptes de régularisation)	1 431 245	1 431 245	117 396	117 396
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 923 046 064		1 975 148 509	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE**		2 137 886 759		2 425 712 364
Nombre de parts***	3 312 765	3 312 765	3 354 533	3 354 533
Valeur unitaire par part	580,50	645,35	588,80	723,11

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

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

*** Nombre total de parts souscrites

Tableau de variation des capitaux propres ⁽¹⁾

(en euros)

	Situation au 31-12-2022	Affectation résultat N - 1 31-12-2022	Autres mouvements	Situation au 31-12-2023
Capital	1 023 132 565	0	-12 739 240	1 010 393 325
Capital souscrit	1 023 132 565		-12 739 240	1 010 393 325
Capital en cours de souscription			0	
Primes d'émission ou de fusion	867 939 255	0	-18 842 441	849 096 814
Primes d'émission ou de fusion	996 753 465		-15 673 867	981 079 598
Primes d'émission en cours de souscription			0	
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-128 814 210		-3 168 574	-131 982 783
Ecarts d'évaluation	0	0	0	0
Ecart de réévaluation			0	
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif			0	
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0	0	0	
Plus values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés	83 466 984	0	-21 391 042	62 075 942
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	171 141 220		6 119 329	177 260 549
Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles	-87 674 236		-27 510 372	-115 184 607
Réserves ⁽²⁾	0	0	0	0
Report à nouveau	16 842 851	354 026		17 196 877
Distribution de report à nouveau	-16 587 171		-396 603	-16 983 775
Résultat de l'exercice N-1	83 810 674	-83 810 674		0
Acomptes sur distribution N-1	-83 456 648	83 456 648		0
Résultat de l'exercice			83 611 808	83 611 808
Acomptes sur distribution			-82 344 927	-82 344 927
TOTAL GENERAL ⁽¹⁾	1 975 148 509	0	-52 102 446	1 923 046 064

(1) correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'Etat de patrimoine 2023.

(2) Conformément au nouveau plan comptable des SCPI en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, les réserves correspondent aux sorties d'immobilisations remplacées tel que décrit dans l'article 131-35 du règlement n° 2016-03, relatif au plan comptable applicable aux SCPI, publié par l'ANC le 15 mars 2016 et homologué par l'arrêté du 07 juillet 2016.

Etat hors bilan au 31 décembre 2023

(en euros)

	31-12-2023	31-12-2022
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	95 000 000	80 000 000
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions	53 787 933	51 280 151

Compte de résultat

(en euros)

	31-12-2023	31-12-2022
Produits immobiliers	154 953 415	137 214 072
- Loyers	111 366 447	103 182 598
- Charges facturées	43 586 968	34 031 474
Produits Annexes	74 662	960 795
Reprise de provisions pour gros entretien	3 152 000	6 562 110
Transfert de charges immobilières	0	9 477 780
TOTAL I (Produits immobiliers)	158 180 077	154 214 757
Charges de l'activité immobilière	58 899 300	57 395 300
Charges ayant leur contrepartie en produits	43 586 968	34 031 474
Travaux de gros entretien	478 122	1 151 592
Charges d'entretien du patrimoine locatif	432 094	139 449
Autres charges immobilières	9 981 315	9 058 712
Frais d'acquisitions	0	9 477 780
Dotations aux provisions pour gros entretien	4 420 800	3 536 292
TOTAL II (Charges immobilières)	58 899 300	57 395 300
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II	99 280 777	96 819 458
Produits d'exploitation	4 175 607	8 889 429
Reprises d'amortissements d'exploitation	0	0
Reprises de provisions d'exploitation	0	0
Reprise provisions pour créances douteuses	810 728	502 642
Transfert de charges d'exploitation	3 168 574	6 989 499
Autres produits	196 305	1 397 288
TOTAL I (Produits d'exploitation)	4 175 607	8 889 429
Charges d'exploitation	21 066 057	22 305 642
Commission de la société de gestion	12 529 414	10 831 766
Commission de souscription	3 168 574	6 989 499
Diverses charges d'exploitation	1 924 522	2 742 887
Dotation aux amortissements d'exploitation	55 000	55 000
Dotation aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	2 678 855	951 972
Autres charges	709 692	734 518
TOTAL II (Charges d'exploitation)	21 066 057	22 305 642
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II	-16 890 450	-13 416 213
Produits financiers	1 637 320	836 375
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
Autres produits financiers	1 637 320	836 375
TOTAL I (Produits financiers)	1 637 320	836 375
Charges financières	415 839	428 945
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	415 839	428 945
Dépréciations	0	0
TOTAL II (Charges financières)	415 839	428 945
RESULTAT FINANCIER C = I - II	1 221 481	407 430
Produits exceptionnels	0	0
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I (Produits exceptionnels)	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I + II	0	0
RESULTAT NET (A+B+C+D)	83 611 808	83 810 674

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	31-12-2023		31-12-2022	
Placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	1 891 693 853	2 079 875 894	1 887 401 221	2 300 503 155
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	20 573 597	21 621 000	21 076 078	25 072 100
Commerces	17 435 933	43 654 000	18 024 720	47 681 000
Entrepôts	4 487 452	7 316 600	4 487 452	7 547 500
Hôtels	4 280 101	9 666 667	4 280 101	9 266 667
TOTAL	1 938 470 937	2 162 134 160	1 935 269 572	2 390 070 421
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	3 052 506	3 052 506	1 676 245	1 676 245
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	3 052 506	3 052 506	1 676 245	1 676 245
TOTAL GENERAL	1 941 523 443	2 165 186 667	1 936 945 817	2 391 746 667

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



Annexes

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023

Règles et méthodes comptables

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

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

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

Tous les immeubles ont été évalués par des experts immobiliers extérieurs afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2023. 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 2023. Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, afin de permettre à la société de disposer des moyens

nécessaires à la réalisation de gros entretiens inhérente à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision à cet effet.

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

Faits marquants de l'exercice 2023 et événements postérieurs à la clôture

L'année 2023 a été marquée par l'augmentation du montant unitaire annuel du dividende passant de 30 € à 33 €.

Le prix de souscription de la part a diminué. Il s'établit au 31 décembre 2023 à 767 € contre 825 € au 31 décembre 2022.

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

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



▲ 1, allée de Chartres - Bordeaux (33)



A/ Méthodes d'évaluation du patrimoine immobilier

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

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

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

Les évaluations retenues au 31 décembre 2023 ont été réalisées par les experts désignés : Jones Lang LaSalle Expertises nommé lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2019 et BNP-Paribas Real Estate Valuation France, renouvelé par l'Assemblée Générale du 15 septembre 2020.

B/ Provision gros entretiens

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

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

L'article 141-23 du règlement n° 2016-03 précise « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation ».

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

Montant en euros	Montant provision 31-12-2022	Dotation		Reprise		Montant provision 31-12-2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2023	
Dépenses prévisionnelles sur 2023	4 373 000				-4 373 000	0
Dépenses prévisionnelles sur 2024	2 026 400		2 117 600			4 144 000
Dépenses prévisionnelles sur 2025	1 429 199		1 711 600			3 140 799
Dépenses prévisionnelles sur 2026	1 401 200		826 000			2 227 200
Dépenses prévisionnelles sur 2027	492 800		461 200			954 000
Dépenses prévisionnelles sur 2028	0		525 400			525 400
Total	9 722 599	0	5 641 800	0	-4 373 000	10 991 399

1 268 800

Au cours de l'exercice 2023, la variation de la provision pour gros entretiens est de 1 269 k€ comparée à - 3 086 k€ au 31 décembre 2022.

Provision pour gros entretiens (en euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31-12-2023
Provision pour gros entretiens	9 722 599	4 420 800	-3 152 000	10 991 399
TOTAL	9 722 599	4 420 800	-3 152 000	10 991 399

Le montant des travaux pour gros entretiens 2023 est de 478 k€ comparé à 1 152 k€ pour l'exercice 2022.

C/ Analyse des états financiers**1. L'Etat du Patrimoine**

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

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

Les capitaux propres comptables s'établissent à 1 923 M€ au 31 décembre 2023 contre 1 975 M€ au 31 décembre 2022.

La valeur de réalisation s'établit à 2 138 M€ au 31 décembre 2023 contre 2 426 M€ au 31 décembre 2022. La créance liée aux étalements des franchises sur la durée des baux au 31 décembre 2023, a été considérée comme une non-valeur dans le calcul de la valeur de réalisation.

La valeur estimée du patrimoine par part est de 645,35 € au 31 décembre 2023, contre 723,11 € au 31 décembre 2022.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 1 941 891 k€ au 31 décembre 2023 contre 1 936 946 k€ au 31 décembre 2022. Cette augmentation de 4 945 k€ résulte des mouvements suivants :

Variation de l'actif immobilisé (en euros)	31-12-2022	Augmentation	Diminution	31-12-2023
Terrains et constructions locatives	1 935 269 572	9 175 739	-5 606 711	1 938 838 600
Immobilisations en cours	1 676 245	1 376 261		3 052 506
Appel de fonds sur VEFA	-		-	-
TOTAL	1 936 945 817	10 552 000	-5 606 711	1 941 891 106

Investissements

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

Cessions

La SCPI a effectué sur la période des cessions sur cinq immeubles. Ces ventes ont permis de dégager une plus-value nette comptable de 6 119 k€. Le détail de ces arbitrages est présenté dans le rapport de gestion.

Travaux réalisés

Le montant des travaux d'investissement nets des sorties d'immobilisations remplacées est de 8 803 k€.

Les travaux les plus significatifs ont été réalisés sur les immeubles d'Elancourt pour 1,6 M€, de Vélizy pour 2,1 M€ et de la Tour de Lyon pour 1 M€.

La provision pour gros entretien s'élève à 10 991 k€ au 31 décembre 2023.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 2 165 187 k€ au 31 décembre 2023.

1.2. Les immobilisations financières

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

1.3. Les actifs d'exploitation

Le total en valeur comptable du poste « Actifs d'exploitation » est de 73 922 K€ au 31 décembre 2023 comparé à 116 656 k€ au 31 décembre 2022.

1.3.1. Les actifs immobilisés

Les autres immobilisations financières pour un montant de 531 k€ au 31 décembre 2023, (519 k€ au 31 décembre 2022), représentent les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

1.3.2. Les créances

Le poste "locataires et comptes rattachés" avant dotations aux provisions pour créances douteuses s'élève à 26 589 k€ au 31 décembre 2023 comparé à 18 459 k€ au 31 décembre 2022.

Créances locataires (en euros)	31-12-2022	31-12-2023
Locataires et comptes rattachés	6 829 636	9 054 648
Locataires créditeurs	-2 330 707	-1 911 580
Etalement des franchises	13 959 594	19 446 265
Locataires et comptes rattachés avant provision	18 458 523	26 589 332
Provision pour créances douteuses	-1 676 119	-3 544 246
Locataires et comptes rattachés après provision	16 782 404	23 045 087

Le solde des créances locataires nettes au 31 décembre 2023 est de 7 143 k€ (4 499 k€ au 31 décembre 2022).

Le cumul des provisions pour créances douteuses s'élève à 3 544 k€ contre 1 676 k€ au 31 décembre 2022.

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

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

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

L'augmentation du montant des franchises à étaler est due à la réintégration de 12,8 M€ de franchises accordées sur l'exercice diminuée des reprises pour 7,6 M€.

Les autres créances d'un montant de 18 524 k€ sont détaillées ci-dessous :

Autres créances (en euros)	31-12-2022	31-12-2023
Créances fiscales et sociales	6 182 398	6 109 586
Associés - impôts à recevoir	180 708	8 767
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	4 385 959	259
Charges à facturer aux locataires	7 136 219	10 896 511
Débiteurs divers	1 500 131	1 508 736
Indemnités à recevoir	-	-
TOTAL	19 385 415	18 523 858

Les créances fiscales regroupent les comptes de TVA débiteurs.

Les impôts à recevoir correspondent aux impôts payés pour le compte des associés lors des cessions du patrimoine et sur les produits financiers. Il n'y a pas de fonds à recevoir sur les souscriptions de parts de fin décembre 2023.

Les charges et taxes immobilières à refacturer aux locataires s'élèvent à 7,5 M€.

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

Les fournisseurs débiteurs correspondent principalement aux soldes des redditions de charges dus par les gestionnaires immobiliers.

1.3.3. Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Disponibilités (en euros)	31-12-2022	Augmentation	Diminution	31-12-2023
Valeurs mobilières de placement	42 000 000		-36 300 000	5 700 000
Disponibilités	37 969 627		-11 847 410	26 122 218
TOTAL	79 969 627	-	-48 147 410	31 822 218

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

1.4. Passifs d'exploitation

Les dettes financières, d'un montant de 15 985 k€ au 31 décembre 2023, se composent des dépôts de garantie des locataires.

Il n'y a pas d'emprunt en cours au 31 décembre 2023.

Emprunts (en euros)	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	au-delà de 5 ans	Total
Emprunts à taux variable amortissables				-
Emprunts à taux variable "in fine"				-
TOTAL	-	-	-	-

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



Emprunts par nature d'actifs (en euros)	31-12-2022	31-12-2023
Emprunts immobiliers		
Autre emprunts	-	-
TOTAL	-	-

Dettes (en euros)	31-12-2022	31-12-2023
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Total des dépôts de garanties reçus	15 441 269	15 984 821
Locataires créditeurs	7 463 966	24 516 046
Fournisseurs et comptes rattachés	14 425 049	6 723 404
Etats et autres collectivités	161 160	2 780 709
Associés	29 030 746	29 507 743
Autres créditeurs	2 325 875	3 694 442
TOTAL	68 848 065	83 207 165

Comptes de régularisation (en euros)	31-12-2022	Augmentation	Diminution	31-12-2023
Charges constatées d'avance	363 612	1 724 665		2 088 277
Produits constatés d'avance	-246 216	-	-410 816	-657 032

Les locataires créditeurs pour 24 516 k€ correspondent aux paiements par avance des loyers du 1^{er} trimestre 2024 et aux facturations de remises en état ou de travaux à effectuer. Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés est de 6 723 k€, il se compose des fournisseurs d'exploitation et d'immobilisation pour 3 693 k€, ainsi que des charges à payer pour 3 031 k€ qui comprennent principalement les redevances de charges pour 1 655 k€, le complément de commission de gestion sur les encaissements de fin d'année pour 738 k€, la TVA non déductible du fait de l'application du coefficient de déductibilité pour 118 k€, le reste correspondant aux honoraires des commissaires aux comptes, dépositaire, experts immobiliers et diverses charges.

Les dettes envers l'état sont essentiellement constituées de la TVA à reverser au titre du mois de décembre 2023.

Les 29 508 k€ dus aux associés correspondent au 4^{ème} acompte sur dividendes du 4^{ème} trimestre 2023 versé en janvier 2024 pour 27 335 k€, aux dividendes en déshérence pour 2 146 k€, aux retraits de parts de fin décembre 2023 à reverser pour 17 k€ et au marché secondaire pour 10 k€.

Les autres créditeurs sont composés principalement de taxes d'aménagement à reverser suite à la vente de l'immeuble de Saint Ouen pour 1,5 M€ et de fonds reçus des gestionnaires immobiliers pour 1,3 M€.

Les comptes de régularisation correspondent aux retraitements des loyers 2024 comptabilisés en 2023 passés en produits constatés d'avance, et la comptabilisation de charges constatées d'avance pour la partie de la commission de gestion correspondant aux produits locatifs 2024 encaissés sur l'exercice 2023 et les appels de fonds du 1^{er} trimestre 2024 comptabilisés en 2023.

2. Le Tableau de variation des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont diminué de 52 102 k€ passant de 1 975 149 k€ au 31 décembre 2022 à 1 923 046 k€ au 31 décembre 2023.

Cette variation est principalement due :

- ♦ à la décollecte de capitaux pour un total de 28 413 k€ : 12 739 k€ au titre du capital et 15 674 k€ au titre de la prime d'émission
- ♦ aux prélèvements et affectation de la prime d'émission pour 3 169 k€ ; les commissions de souscription ont été prélevées pour un total de 3 169 k€
- ♦ à la cession des immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus-value nette de 6 119 k€
- ♦ à la distribution d'une partie de la plus-value sur cessions d'immeubles pour un montant de 27 510 k€ et du report à nouveau pour 397 k€.
- ♦ à la sortie des immobilisations remplacées : son solde au 31 décembre 2023 est à zéro. Les réserves correspondent aux sorties d'immobilisations remplacées conformément à l'article 131-35 du règlement n° 2016-03, relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, publié par l'ANC le 15 mars 2016 et homologué par l'arrêté du 07 juillet 2016.

Le total des capitaux propres à la clôture de l'exercice correspond à la valeur comptable de la société : montant identique au total de la colonne valeurs bilantielles au 31 décembre 2023 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1). Au 31 décembre 2023, la valeur comptable par part constatée est de 580,50 € pour 3 312 765 parts en circulation comparée à 588,80 € pour 3 354 533 parts en circulation au 31 décembre 2022.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan**3.1. Engagements reçus**

- ◆ Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 53 788 k€ à la clôture de l'exercice.
- ◆ Engagement de refinancement reçu de plusieurs établissements bancaires. Le montant non utilisé s'élève à 95 000 K€. La dette est basée sur l'EURIBOR et peut être tirée sur une durée minimum d'un mois.

3.2. Engagements donnés

Aucun engagement n'a été donné au 31 décembre 2023.

3.3. Garanties reçues

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

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 163 993 k€ et les charges à 80 381 k€. Le résultat de l'exercice 2023 est un bénéfice de 83 612 k€ comparé à 83 810 k€ au 31 décembre 2022.

Les loyers progressent de 7,9 % par rapport à l'exercice précédent : 111 366 k€ contre 103 183 k€. Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Les produits annexes correspondent à des travaux facturés.

4.2. Charges immobilières

Les charges immobilières de l'exercice s'élèvent à 58 899 k€. Elles sont composées de charges immobilières et impôts refacturables pour un montant de 43 587 k€, de charges immobilières non récupérables pour un montant de 10 413 k€, de travaux de gros entretiens pour 478 k€. Les dotations nettes des reprises de provision pour gros entretien se soldent par une dotation de 1 269 k€ pour l'exercice comparé à une reprise de 3 026 k€ au 31 décembre 2022. Le montant de la provision pour gros entretien à la fin de l'exercice est de 10 991 k€, une dotation de 4 420 k€ et une reprise de 3 152 k€ ont été comptabilisées.

Décomposition du résultat immobilier (en euros)	31-12-2022	31-12-2023
Produits locatifs	104 143 393	111 441 110
Charges immobilières - Impôts fonciers - Taxes bureaux	-43 090 186	-53 568 283
Frais d'acquisition	9 477 780	-
Frais d'acquisition - Prélèvement sur la prime d'émission	-9 477 780	-
Refacturables aux locataires	34 031 474	43 586 968
Travaux et charges d'entretien du patrimoine	-1 291 041	-910 217
Provision nette pour gros entretiens	3 025 818	-1 268 800
TOTAL	96 819 458	99 280 777

4.3. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont composés des reprises sur provision pour créances douteuses pour 811 k€, des transferts de charges correspondant aux commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission pour 3 169 k€, et de divers produits d'exploitation pour 196 k€.

4.4. Charges d'exploitation

Les honoraires 2023 de la société de gestion sont de 12 529 k€ (calculés sur les produits locatifs facturés) contre 10 832 k€ sur l'année 2022.

Les commissions de souscription comptabilisées en charges pour 3 169 k€ font l'objet d'un transfert de charges pour être prélevées sur la prime d'émission. Les diverses charges d'exploitation pour 1 925 k€ sont détaillées ci-dessous :

Charges d'exploitation (en euros)	31-12-2022	31-12-2023
Honoraires de commercialisation	1 282 330	625 537
Honoraires d'expertises	595 414	390 399
Honoraires d'avocats et d'huissiers	408 863	373 839
Honoraires des commissaires aux comptes et dépositaire	225 260	287 260
Frais de relocation	151 914	72 914
Autres charges (AMF, jetons de présence, frais CS ...)	79 106	174 574
TOTAL	2 742 887	1 924 522

La dotation aux amortissements d'exploitation est de 55 k€. La provision nette pour créances douteuses se solde par une charge de 1 868 k€, 2 679 k€ de dotation et 811 k€ de reprise. Les autres charges d'exploitation au 31 décembre 2023, d'un montant de 710 k€, correspondent principalement à la contribution sur la valeur ajoutée CVAE pour 418 k€ et aux créances irrécouvrables pour 221 k€. Le résultat d'exploitation (autre que l'activité immobilière) est de -16 890 k€ au 31 décembre 2023 (-13 416 k€ au 31 décembre 2022).

4.5. Produits et charges financières

Le résultat financier est un profit de 1 221 k€.

Les produits financiers au 31 décembre 2023 sont de 1 627 k€, ils correspondent aux produits de placements de la trésorerie.

Les charges financières sont stables par rapport à l'exercice précédent, représentent 416 k€ et correspondent essentiellement aux frais bancaires, intérêts sur dépôts et coût des autorisations de crédit.

4.6. Produits et charges exceptionnels

Le résultat exceptionnel est nul.

5. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

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

Parties liées (en euros)	31-12-2023
Commission de gestion	12 529 414
Commission de souscription	3 168 574
Commission d'arbitrage	299 750
Associés frais de dossier	117 933
TOTAL	16 115 671

6. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts immobiliers fait ressortir, au 31 décembre 2023, une valeur vénale des immeubles locatifs de 2 165 187 k€.

7. Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en euros)	31-12-2023	31-12-2022
---	------------	------------

Valeurs de la société

Valeur comptable	1 923 046 064	1 975 148 509
Valeur de réalisation	2 137 886 759	2 425 712 364
Valeur de reconstitution	2 447 101 872	2 771 375 919

Valeurs de la société ramenée à une part

Valeur comptable	580,50	588,80
Valeur de réalisation	645,35	723,11
Valeur de reconstitution	738,69	826,16

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

8. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 83 611 808 € est réparti comme suit :

Affectation du résultat (en euros)	31-12-2023
Bénéfice net comptable de l'exercice 2023	83 611 808
Report à nouveau	213 102
Bénéfice distribuable	83 824 910
Bénéfice distribué	-82 344 927
Report à nouveau	1 479 982

Déclaration Fiscale :

Afin de permettre l'établissement de la déclaration générale des revenus, chaque associé a reçu individuellement l'indication du montant de ses revenus imposables.

Nous vous rappelons que les SCPI sont des sociétés répondant au principe de transparence fiscale. Les associés sont donc imposés sur leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI (revenus fonciers et financiers) et non sur les dividendes perçus pour l'année 2023.

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

Date de jouissance	Revenus fonciers	Produits financiers	Impôt sur produits financiers	Résultat distribué par part (après impôt sur PF)	Plus value brute distribuée par part	Plus value nette distribuée par part	RAN distribué	Distribution brute (*)	Coupon par part (**)
1 T 2023	6,56	0,06	0,02	6,60	1,65	1,65	-	8,27	8,25
2 T 2023	6,09	0,09	0,03	6,15	2,02	1,98	0,12	8,32	8,25
3 T 2023	5,97	0,23	0,07	6,13	2,28	2,12	-	8,48	8,25
4 T 2023	5,82	0,08	0,02	5,88	2,37	2,37	-	8,27	8,25
TOTAL	24,44	0,46	0,14	24,76	8,32	8,12	0,12	33,34	33,00

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

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

Tableau complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles à la clôture de l'exercice

31-12-2023	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				14,00 %	0,34 %		14,34 %
Ile-de-France			0,25 %	80,26 %	1,45 %	0,70 % ^(*)	82,66 %
Régions	0,45 %		0,09 %	1,93 %	0,23 %	0,30 %	3,00 %
Etranger							
TOTAL	0,45 %	0,00 %	0,34 %	96,19 %	2,02 %	1,00 %	100,00 %

(*) Dont Datacenter 0,25%

II - Evolution du capital

Date de création 21 mars 1986				Valeur nominale 305 € par part		
Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. (en euros) de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) ⁽¹⁾	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)
2019	932 896 485	93 373 005	3 058 677	13 900	11 099 089	825,00
2020	956 200 925	23 304 440	3 135 085	14 326	6 702 645	825,00
2021	981 816 045	25 615 120	3 219 069	14 620	8 374 645	825,00
2022	1 023 132 565	41 316 520	3 354 533	15 801	10 242 911	825,00
2023	1 010 393 325	-12 739 240	3 312 765	15 632	3 168 574	767,00

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

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



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

Année	Nombre de parts cédées ou retirées ⁽¹⁾	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits (en € H.T.) ⁽³⁾
2019	61 437	2,23 %	Un mois	0	-
2020	103 755	3,39 %	Un mois	0	-
2021	87 793	2,73 %	Un mois	0	-
2022	77 299	2,30 %	Un mois	0	-
2023	106 258	3,21 %	Six mois	31 762	2 142

(1) Hors parts cédées de gré à gré

(2) Année N+1

(3) Aucune rémunération sur les retraits

IV- Evolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	800,00 €	825,00 €	825,00 €	825,00 €	825,00 €
Dividende versé au titre de l'année	30,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €	33,00 €
Rentabilité de la part ⁽¹⁾	3,71 %	3,69 %	3,64 %	3,64 %	3,84 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	1,46 €	1,54 €	0,48 €	0,08 €	0,06 €

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

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

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



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



V - Evolution par part des résultats financiers

Année	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
• Recettes locatives brutes	44,90	97,40%	48,79	97,32%	43,76	96,96%	43,08	98,39%	46,88	98,83%
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,19	2,57%	1,17	2,33%	0,82	1,81%	0,27	0,61%	0,50	1,04%
• Produits divers	0,01	0,03%	0,18	0,35%	0,56	1,23%	0,44	1,00%	0,06	0,13%
TOTAL	46,10	100,00%	50,13	100,00%	45,13	100,00%	43,78	100,00%	47,43	100,00%
Charges										
• Commission de gestion	4,00	8,67%	4,11	8,19%	3,81	8,45%	3,38	7,73%	3,79	7,99%
• Autres frais de gestion	1,01	2,18%	1,37	2,74%	1,29	2,87%	1,22	2,78%	0,92	1,94%
• Entretien du patrimoine	3,05	6,63%	2,18	4,35%	2,85	6,31%	3,22	7,36%	3,29	6,94%
• Charges locatives non récupérables	10,45	22,66%	12,96	25,84%	11,37	25,19%	10,62	24,25%	13,18	27,79%
Sous-total charges externes	18,51	40,14%	20,62	41,13%	19,32	42,82%	18,44	42,11%	21,19	44,66%
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	0,51	1,11%	0,10	0,20%	-0,62	-1,36%	-0,92	-2,11%	0,38	0,81%
- autres	0,26	0,57%	0,12	0,25%	-0,34	-0,76%	0,16	0,36%	0,56	1,19%
Sous-total charges internes	0,78	1,69%	0,22	0,44%	-0,96	-2,13%	-0,77	-1,75%	0,95	2,00%
TOTAL	19,28	41,83%	20,84	41,57%	18,36	40,69%	17,67	40,36%	22,13	46,66%
RESULTAT COURANT	26,82	58,17%	29,29	58,43%	26,77	59,31%	26,11	59,64%	25,30	53,34%
• Variation report à nouveau	0,19		0,11		-1,02		-0,39		-0,01	
• Revenus distribués avant prélèvements obligatoires	30,55		30,40		33,61		31,07		33,34	
• Revenus distribués après prélèvements obligatoires	30,00 ⁽¹⁾		30,00 ⁽²⁾		30,00 ⁽³⁾		30,00 ⁽⁴⁾		33,00 ⁽⁵⁾	

(1) dont 3,60 € de plus-value nette après impôt

(2) dont 2,07 € de plus-value nette après impôt

(3) dont 1,84 € de plus-value nette après impôt et 2,03 € de report à nouveau

(4) dont 3,25 € de plus-value nette après impôt et 0,75 € de report à nouveau

(5) dont 8,12 € de plus-value nette après impôt et 0,12 € de report à nouveau

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31-12-2022	Durant l'année 2023	Total au 31-12-2023
Fonds collectés bruts	2 481 819 964	52 809 560	2 534 629 524
- commissions de souscription	-140 219 490	-3 168 574	-143 388 063
- Retraits	-547 861 187	-81 222 666	-629 083 853
Fonds collectés nets	1 793 739 288	-31 581 680	1 762 157 608
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	432 834 549	11 353 617	444 188 166
- achats d'immeubles hors frais	-1 801 770 130	-18 000	-1 801 788 130
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	-92 474 500	-	-92 474 500
- travaux d'investissements (*)	-175 627 203	-10 216 576	-185 843 779
- distribution plus value	-99 233 902	-27 510 372	-126 744 274
- prélèvements divers	-22 055 098	-	-22 055 098
Sommes restant à investir	35 413 004	-57 973 011	-22 560 007

(*) Dont sorties d'immobilisations

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Le paragraphe A/ « Méthodes d'évaluation du patrimoine immobilier » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par des experts immobiliers indépendants. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par les experts immobiliers indépendants..

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

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

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

Les commissaires aux comptes,

MAZARS - GILLES DUNAND-ROUX
SNR AUDIT - CHARLY DREUX

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Les commissaires aux comptes,

MAZARS - GILLES DUNAND-ROUX
SNR AUDIT - CHARLY DREUX

Dispositif de contrôle interne

Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

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

L'organisation retenue au sein de HSBC REIM (France) repose notamment sur :

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

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

Rôles et Responsabilités de la première ligne de défense :

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

L'équipe de gestion des risques opérationnels accompagne les « Risk Owners » et les « Control Owners » dans le suivi et la gestion de la cartographie des risques de HSBC REIM (France).

Rôles et Responsabilités de la deuxième ligne de défense :

- ◆ Les Risk stewards, dont font partie les équipes de Conformités, jouent le rôle d'experts dans la supervision des activités de la première ligne de défense pour un type de risque donné ;
- ◆ La fonction Operational and Resilience Risk prodigue des conseils sur le dispositif de contrôle et de gestion du risque opérationnel et porte un regard critique sur l'efficacité du dispositif constitué par les deux premières lignes de défense.
- ◆ Les équipes de contrôle permanent établissent et réalisent le plan de contrôle de deuxième niveau.
- ◆ La fonction Risque d'investissement assure la revue des risques financiers et extra-financier auxquels le véhicule immobilier est exposé (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit, de marché et de durabilité) ainsi que la mise en place du suivi des risques identifiés.

- ◆ Ces équipes de deuxième ligne de défense reportent tous sujets identifiés au Risk Management Meeting tenu par le Chief Risk Officer.

Rôle et Responsabilités de la troisième ligne de défense :

L'Audit Interne fournit au Directoire et au Conseil de surveillance de HSBC REIM (France), une vision indépendante sur la conception et le fonctionnement de la gestion des risques, de la gouvernance et du dispositif de contrôle interne. Cette évaluation porte tant sur la gestion des risques et des contrôles de la première ligne de défense que sur la supervision de la deuxième ligne.

Principaux risques

- L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;
- La rentabilité d'un investissement dans la SCPI ELYSEES PIERRE dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
- Risque de perte en capital : ce produit ne comporte pas de garantie en capital. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par Assemblée Générale.
- En cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru.
- Risque de marché : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- Risque de contrepartie lié à la gestion immobilière notamment le risque de défaillance des locataires
- Risque de liquidité : vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. La SCPI ELYSEES PIERRE ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente et le prix de vente.
- Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la Société.

Le contrôle permanent ainsi que le contrôle périodique n'ont pas soulevé de risque significatif en 2023.

Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Politique de Rémunération de HSBC REIM (France)

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

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

- ◆ La société de gestion ne gère qu'une seule typologie de FIA, à savoir la SCPI ;
- ◆ Gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale ;
- ◆ Les 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 ;
- ◆ Il est veillé à l'absence de conflits d'intérêt lors de la mise en œuvre et de l'exécution de la politique de rémunération variable ;
- ◆ Il est défini des règles de rémunération appropriées pour les « Preneurs de Risques » ;
- ◆ Il est déterminé une rémunération fixe et variable en assurant un équilibre prudent entre une gestion saine et efficace de ses résultats financiers, de ses risques et le maintien d'un niveau de fonds propres appropriés.

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions susceptible d'influencer le profil de risque de la société de gestion, 9 collaborateurs ont été identifiés, en 2023, comme Preneurs de risque.

▲ 1, rue Galmy - Chessy (77)



	Rémunération fixe versée en 2023	Rémunération variable versée en mars 2023 (au titre de la performance 2022) + rémunérations variables différées acquises en 2023	dont rémunération variable Non-différée	dont rémunération variable différée (*)	Total €
Ensemble des collaborateurs REIM y compris détachés (36 collaborateurs)	2 372 337	598 985	545 773	53 212	2 971 323
Dont personnel ayant une incidence sur le profil de risque des AIF (9 collaborateurs) **	846 236	369 229	316 017	53 212	1 215 465
Dont cadres supérieurs (9 collaborateurs) **	846 236	369 229	316 017	53 212	1 215 465

* Prend en compte les actions différées définitivement acquises en 2023 ainsi que le cash différé indexé payé en 2023

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

Rapport du Conseil de Surveillance 2023

Mesdames, Messieurs,

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

L'an dernier nous avons attiré votre attention sur les nouveaux défis qui attendaient le marché immobilier et notamment un niveau d'inflation important par rapport à ces dernières années et corollairement une remontée des taux d'intérêt. Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise clôture l'année 2023 en repli de 51 %. Le segment des bureaux représente toujours la moitié des volumes investis, et l'Ile-de France continue d'attirer la majorité des volumes investis. Le marché locatif sur les bureaux Ile-de-France termine l'année 2023 également en baisse par rapport à l'an dernier.

Dans ce contexte compliqué, la Société de gestion a demandé aux experts immobiliers externes de réaliser des estimations des immeubles à mi-année, soit au 30 juin 2023, qui font apparaître une baisse estimée du patrimoine de la SCPI Elysées Pierre. Bien que l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts soit resté inférieur à 10 %, la Société de gestion a décidé le 8 août 2023 de faire passer le prix de souscription de 825 € à 767 €.

Cette démarche est conforme aux attentes de l'Autorité des Marchés Financiers qui a rappelé que les Sociétés de gestion de SCPI doivent agir de manière honnête, loyale, professionnelle dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés, en évitant que les investisseurs ne souscrivent à une valeur surestimée.

Enfin depuis octobre 2023, le montant des souscriptions ne permet plus de servir les retraits au fil de l'eau comme précédemment. Nous vous rappelons que vous avez également la possibilité de passer un ordre sur le marché secondaire au prix de votre choix. La coexistence des marchés primaire et secondaire est une spécificité de la SCPI Elysées Pierre qui démontre la prévoyance de la Société de gestion.

La SCPI est un investissement long terme. Les données ci-dessous vous montrent sa résilience sur 10 ans :

	31-12-2014	31-12-2023	Ecart 2023 vs 2014 en %
Surfaces totales (en m ²)	454 538	558 997	+23%
Capitalisation hors frais (en M€)	1 360	2 388	+76%
Loyers (en M€)*	81	111	+37%
Nombre de parts	2 225 971	3 312 765	+49%
Prix de la part (Net vendeur)	611 €	721 €	+18%
Prix de la part (Net acquéreur)	650 €	767 €	+18%
Taux de recouvrement des loyers	98 %	98 %	0%
Taux d'occupation financier (ASPIM)	89,58 %	90,23 %	+0,7%
Actif Net Réévalué	603 €	645 €	+7%
Coupon par part	33 €	33 €	0%

*hors préloyers

Le patrimoine de votre SCPI est en ligne avec sa politique d'investissement, à savoir des immeubles majoritairement de bureaux (96,20 %) situés en Ile-de-France (97,01 %) et dans les grandes métropoles françaises.

Malgré le marché immobilier compliqué, les cessions réalisées en 2023 ont permis de dégager une plus-value comptable de 6,1 millions d'euros.

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 2023 et il a poursuivi ses contrôles. C'est fort de ces échanges que nous pourrions continuer de contribuer – tous ensemble – à l'avenir de notre SCPI.

Soucieux de la conjoncture économique actuelle et de ses répercussions sur les locations de bureaux, la Commission sur les Locaux Vacants de notre SCPI a poursuivi ses travaux tout au long de l'année 2023. En effet, après une année 2022 qui avait enregistré la libération de 31.800 m² de locaux pour une relocation de 19.400 m², l'année 2023 a vu la mise en vacance locative de 40.500 m² supplémentaires pour une relocation de seulement 12.100 m². Cela représente donc un total sur 2 ans de 408.000 m². Dans ces conditions, l'ensemble des locaux vacants de la SCPI représente un manque à gagner pour les associés près de 9 euros par part.

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

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

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

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

Le Président

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



Assemblée Ordinaire du 20 juin 2024

A caractère ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
2. Quitus à la Société de gestion,
3. Quitus au Conseil de Surveillance,
4. Approbation de la répartition des bénéfices,
5. Approbation et reconduction des conventions entrant dans le cadre de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
6. Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
7. Approbation de la valeur comptable de la Société,
8. Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
9. Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
10. Conseil de Surveillance : fin du mandat de cinq Membres ; nomination de cinq Membres,
11. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »
12. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,,
13. Nomination d'un Expert externe en évaluation,
14. Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2024

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 2023, 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 2023, s'élevant à 83 611 808,06 € comme suit

Bénéfice net comptable de l'exercice 2023	83 611 808,06 €
Report à nouveau	213 101,70 €

Bénéfice distribuable 83 824 909,76 €

Bénéfice distribué

(en 4 acomptes trimestriels :

avril, juillet et octobre 2023, janvier 2024) -82 344 927,38 €

Report à nouveau au 31 décembre 2023 1 479 982,38 €

(Après distribution du dernier acompte en janvier 2024)

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 les commissions suivantes :

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

SIXIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 24 000 € le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, pour l'exercice 2023.

SEPTIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2023 à 1 923 046 063,74 €, soit 580,50 € par part.

HUITIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2023 à 2 137 886 759,35 €, soit 645,35 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 décembre 2023 à 2 447 101 871,65 €, soit 738,69 € par part.

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

- ◆ Monsieur Arnaud BARLET,
 - ◆ Monsieur Jean-Bernard JULLIEN,
 - ◆ SAS ORANO RECYCLAGE – filiale du Groupe ORANO SA, représentée par M. Jakob GOLDMAN,
 - ◆ Monsieur Christophe PERONI,
 - ◆ SOCIETE D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE – SACRA, représentée par M. Stève BAUMANN,
- arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale Ordinaire nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance, parmi la liste des candidats suivants :

Candidats sortants :

- ◆ Monsieur Arnaud BARLET,
- ◆ Monsieur Jean-Bernard JULLIEN,
- ◆ SAS ORANO RECYCLAGE – filiale du Groupe ORANO SA, représentée par Monsieur Jakob GOLDMAN,
- ◆ Monsieur Christophe PERONI,
- ◆ SOCIETE D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE – SACRA, représentée par M. Stève BAUMANN,

Nouveaux candidats :

- ◆ Monsieur Thierry CAPET,
- ◆ Monsieur Julien CORDOBA,
- ◆ Monsieur Christian DELHOMME,
- ◆ Monsieur Olivier LE FRERE,
- ◆ Monsieur Claude LE FUR,
- ◆ SOCIETE PALO ALTO, représentée par Monsieur Sylvain MELINAND,
- ◆ Monsieur Cédric ZUMERLE.

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 2027 statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

ONZIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du poste « Report à nouveau ». Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

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

TREIZIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier, accepte la candidature de CBRE 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 2029 statuera sur les comptes de l'exercice 2028.

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

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



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

HSBC REIM (France) – 722 028 206 RCS Nanterre. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros. Filiale à 100% de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France). Siège social et adresse postale : Immeuble Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie
Elysées Pierre est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France), qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014.
La note d'information d'Elysées Pierre, qui a obtenu le visa de l'AMF n° 11-33 en date du 30 septembre 2011, ainsi que ses statuts sont disponibles auprès de la Société de Gestion HSBC REIM (France) et sur le site Internet www.reim.hsbc.fr.

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

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