

# Elysées Pierre

## Rapport Annuel 2025





# Élysées Pierre

## Editorial

### Mesdames, Messieurs, chers Associés,

En 2025, l'immobilier a continué d'évoluer dans un environnement exigeant, marqué par la sélectivité des investisseurs, des attentes accrues des locataires, et un certain attentisme dans tous les secteurs de l'économie. Dans ce contexte, Élysées Pierre est restée fidèle à sa vocation : détenir un patrimoine tertiaire de qualité, bien situé, et géré avec discipline.

### Une gestion guidée par la qualité et la résilience

L'année 2025 a confirmé l'importance des fondamentaux. La SCPI a poursuivi une gestion centrée sur :

- ♦ la qualité des actifs et leur attractivité locative,
- ♦ un suivi constant des baux et des locataires,
- ♦ la maîtrise du risque, notamment avec une sélection rigoureuse des locataires

Notre priorité est restée la même : l'intérêt à long terme des associés.

Le taux d'occupation financier (TOF), qui mesure la part des loyers facturés rapportée au potentiel locatif, s'établit à 89 %, un niveau globalement stable sur l'année. Par ailleurs, le taux d'encaissement des loyers demeure très élevé, autour de 99 %, reflétant la qualité du portefeuille locatif et la rigueur du suivi.

### Un marché qui se transforme, une stratégie qui s'adapte

Les usages immobiliers se redessinent (qualité d'usage, performance énergétique, flexibilité), et la valeur se concentre de plus en plus sur les actifs capables de répondre à ces nouveaux standards. En 2025, Élysées Pierre a continué à intégrer ces évolutions dans ses décisions de gestion, en portant une attention particulière :

- ♦ à l'adéquation des immeubles aux attentes des utilisateurs,
- ♦ à la trajectoire de performance énergétique et aux plans d'amélioration,
- ♦ à la liquidité potentielle des actifs à moyen terme.

Plusieurs projets sont en cours d'analyse ou de structuration, notamment des transformations d'immeubles de bureaux. Un projet de conversion en hôtellerie est engagé, sous réserve de la levée de conditions suspensives. D'autres opportunités sont étudiées, principalement autour de l'hôtellerie et de l'immobilier géré, mais aussi, selon les cas, vers des usages alternatifs (par exemple data center ou enseignement), dès lors qu'ils présentent un potentiel de création de valeur compatible avec le profil de la SCPI.

### Perspectives 2026 : rester agiles, rester exigeants

L'année à venir s'ouvre avec des opportunités, mais aussi avec la nécessité de conserver une lecture lucide du marché. Notre feuille de route est claire : rester sélectifs, piloter activement le patrimoine, et saisir les meilleures fenêtres d'investissement lorsque le couple rendement/risque est jugé satisfaisant.

Après avoir distribué 33 € par part en 2024 et en 2025, nous avons décidé d'ajuster la distribution à 30 € par part en 2026, afin de l'aligner sur la capacité distributive, dans un contexte de marché moins porteur et de réduction progressive des réserves constituées avant la crise.

Les projets engagés visent à renforcer le potentiel de revenus à terme, avec la patience qu'impose l'immobilier, par nature, sur un horizon long.

Par ailleurs, postérieurement à la clôture de l'exercice 2025, une nouvelle ligne de financement a été signée le 30 mars 2026. Mise en place dans des proportions maîtrisées, elle a vocation à accompagner les investissements, la diversification du patrimoine, et certains projets (travaux, transformations, acquisitions), tout en conservant une approche prudente du risque.

Pour les associés envisageant une cession à court terme, nous rappelons que la liquidité des parts n'est pas garantie et que les délais peuvent varier selon les conditions de marché. Les échanges peuvent également s'effectuer sur le marché secondaire, à un prix pouvant être inférieur au prix de retrait du marché primaire. Nous vous invitons, dans tous les cas, à vous rapprocher de votre conseiller financier afin d'évaluer la solution la plus adaptée à votre situation.

Enfin, l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de la SCPI Élysées Pierre se tiendra le 30 juin 2026, nous vous y retrouverons avec plaisir.

Nous remercions chaleureusement l'ensemble de nos associés pour leur confiance, ainsi que nos équipes et partenaires pour leur engagement au quotidien. Élysées Pierre abordera 2026 avec la même exigence : faire bien, faire utile, et faire durable.

Très cordialement,  
La Société de Gestion



# Sommaire

<b>Organes de Gestion et de Contrôle</b> .....	2
<b>Conseil de Surveillance</b> .....	3
<b>Rapport de la Société de Gestion</b> .....	4
Marché immobilier .....	4
Revenus distribués et évolution du capital .....	4
Souscriptions, retraits et marché des parts .....	5
Évolution et évaluation du patrimoine immobilier .....	9
Situation locative .....	12
Annexe .....	24
Comptes de l'exercice .....	29
<b>Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels</b> .....	44
<b>Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées</b> .....	46
<b>Dispositif de contrôle interne</b> .....	47
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	50
<b>Résolutions</b> .....	53
<b>Convention de gestion SCPI Elysées Pierre</b> .....	55

# Organes de Gestion et de Contrôle

## Société de Gestion HSBC REIM (France)

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

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

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

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

**Président** Jérôme COUTON\*  
Président du Directoire HSBC REIM (France)

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

### Gestion et Commercialisation des parts :

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

**Commercialisation** Jean-François CROSET  
Directeur du Développement

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

**Président** Grégory TAILLARD  
Directeur Général –  
HSBC Global Asset Management (France)

**Vice-Président** Karim GHANNAM  
Global Head of Real Assets and Head of  
Alternatives, Singapore  
HSBC Global Asset Management (France)

**Membres** Jessica CASTRO OUDNI  
Head of Tax Continental Europe  
HSBC Continental Europe  
Maxim HENDRICK  
Chief Accounting Officer  
HSBC Continental Europe  
Jessica LEBERTOIS  
Head of Investment Operations Alternatives UK  
HSBC Alternative Investments Ltd

\* depuis le 06 mai 2026



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



▼ 183, avenue Georges Clémenceau - 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<sup>(\*)</sup>

### Président

**Jean-Bernard JULLIEN**  
Conseiller Patrimonial indépendant

### Vice-Présidents

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

### Membres

**AAAZ SCI**  
Représentée par M. Serge BLANC

**Arnaud BARLET**  
Directeur Gestion et Politique Industrielle  
Chef d'entreprise

**Geoffroy DELION**  
Président Directeur Général  
de la Société Ressources et Assurances

**Jean-Marc ETIENNE**  
Conseil en management

**Emmanuel ESVAN**

Contrôleur Financier

**Philippe PILON**

Précédemment Expert patrimonial et financier

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

Représentée par M. Jakob GOLDMAN

**Christophe PERONI**

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

**Éric RITTER**

Chef d'entreprise

**Bertrand SAGOT**

Ancien directeur Agence bancaire

**Christophe VANPOULLE**

Direction commerciale Europe  
dans un groupe industriel jusqu'en 2019

**Commissaires  
aux comptes**

**FORVIS MAZARS  
SNR Audit**

# Rapport de la Société de Gestion

## Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2026

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 2025 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 2025 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles.

## Le marché immobilier

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise clôture l'année en totalisant 17,1 milliards d'euros placés, soit une hausse de 8 % par rapport à 2024.

Le premier semestre était marqué par une hausse des volumétries de 14 % par rapport au premier semestre 2024. Après un 3<sup>ème</sup> trimestre un peu atone, le dernier trimestre a été assez dynamique, en hausse de 17 % par rapport au 4T 2024. Les volumétries d'investissement restent toutefois inférieures de 39 % à la moyenne décennale (28 milliards d'euros).

En 2025, le bureau reste la première classe d'actifs, représentant 40 % de la volumétrie d'investissement totale (vs 33 % sur 2024). Le commerce pèse 18 % des volumes. La logistique et les locaux d'activité pèsent 25 % du marché, alors que l'hôtellerie représente environ 17 % des volumes investis. Le commerce et l'hôtellerie ont bénéficié de hausses de volumes d'investissement par rapport à 2024 (commerce +14 %, hôtellerie +9 %). Inversement, la logistique et les locaux d'activité connaissent un net ralentissement, avec un recul de 18 % des montants investis.

Concernant les bureaux, le marché a été porté par une reprise en Ile-de France, qui acte une hausse globale de 51 % par rapport à 2024. À l'inverse, les marchés de bureaux en régions sont en repli significatif (-19 % par rapport à 2024).

L'année 2025 s'est achevée sur un bilan historiquement bas pour le marché francilien. Avec seulement 1,63 million de m<sup>2</sup> de demande placée, l'activité enregistre un nouveau recul de 9 % par rapport à 2024. L'année 2025 est en recul de 25 % par rapport à la moyenne décennale, confirmant que le marché peine à retrouver ses niveaux d'avant-crise.

### Un ralentissement structurel et géographique

La baisse d'activité est désormais généralisée à tous les segments de surface. Si les incertitudes géopolitiques et la croissance atone continuent de peser, c'est surtout l'attentisme des grands utilisateurs qui paralyse le marché. Contrairement aux années précédentes, même les secteurs phares comme Paris Centre Ouest (PCO) subissent un essoufflement, les loyers records incitant les entreprises à une discipline budgétaire accrue.

La Défense, qui avait surperformé en 2024, affiche un visage plus contrasté en 2025. Malgré quelques signatures significatives, le secteur souffre d'une hausse de sa vacance (environ 16 %), illustrant la difficulté de remplir les grands ensembles de bureaux face à la généralisation du télétravail.

### Offre et vacance : vers des sommets historiques

Le déséquilibre entre l'offre et la demande s'accroît. Le taux de vacance en Île-de-France a désormais franchi le cap symbolique des 11 %. L'offre immédiate atteint un nouveau pic à 7,6 millions de m<sup>2</sup> (+8 % sur un an).

À Paris QCA (Quartier Central des Affaires), bien que la rareté soit relative, le stock disponible a continué de progresser sous l'effet de libérations de surfaces et de livraisons de restructurations, portant la vacance locale autour de 5,2 %.

### Loyers et mesures d'accompagnement

On observe une déconnexion croissante entre les valeurs faciales et les valeurs réelles.

À Paris, les loyers prime ont atteint un niveau record, dépassant parfois les 1 250 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA, portés par la quête de centralité et de qualité environnementale.

Pour compenser ces loyers élevés et la hausse de la vacance en périphérie, les mesures d'accompagnement (franchises, aides aux travaux) restent très agressives. Elles s'établissent en moyenne à 29 % du loyer facial, mais dépassent fréquemment les 30 % à 35 % en Première et Deuxième Couronne.

### Perspectives pour 2026

L'évolution du marché pour l'année 2026 s'annonce marquée par une grande prudence. Compte tenu de l'instabilité géopolitique persistante et d'un manque de visibilité généralisé sur les besoins réels des entreprises à long terme, un consensus se dégage autour d'une demande placée stable, aux alentours de 1,6 million de m<sup>2</sup> loués.

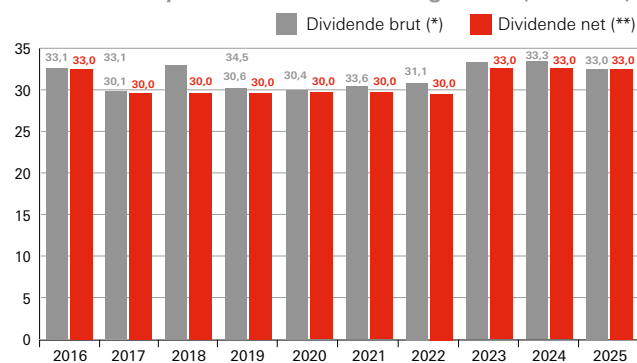
Parallèlement, la hausse de l'offre globale devrait se poursuivre, mais à un rythme moins soutenu que ces deux dernières années, les promoteurs ayant freiné les nouveauxancements de chantiers en "blanc".

# Revenus distribués et évolution du capital

## Revenus distribués

Le montant des revenus distribués nets en 2025 est de 33 euros par part pour une personne physique résidente française.

### Dividendes Elysées Pierre sur 10 ans glissant (en euros)



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

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

## Capital social

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élevé au 31 décembre 2025 à 1 010 212 460 €, divisé en 3 312 172 parts réparties entre 15 915 associés. Ce montant a été publié au BALO du 28 janvier 2026.

# Souscriptions, retraits et marché des parts

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

## Les modalités d'achat de parts

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

### 1. Achat sur le marché primaire

#### Les modalités de souscription

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

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

Le prix de souscription de 660 € s'entend net de tous autres frais. Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 6 % hors taxes (7,2 % TTC) soit 39,60 € HT (47,52 € TTC) est versée par la SCPI à la Société de gestion.

La collecte brute de l'année 2025 a été de 13,1 millions d'euros frais inclus.

#### Jouissance des parts

La jouissance des parts débute le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> trimestre qui suit le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, la date de jouissance a été ramenée au 1<sup>er</sup> jour du trimestre qui suit la souscription des parts.

## 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<sup>ème</sup> mardi de chaque mois à 11 heures.

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

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

#### Modalités de sortie

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

### 1. Le remboursement des parts,

par le biais d'une demande de retrait faite à la Société de Gestion, au moyen de l'imprimé prévu à cet effet, adressé par courrier recommandé avec accusé de réception, sur la base du prix de retrait fixé depuis le 08 août 2024 à 620,40 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Dans ce cas, un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, ne pouvant concerner qu'un montant maximum de 1 000 parts plus 20 % du nombre de parts possédées par l'associé et représentant un maximum de 0,5 % du capital social effectif de la société au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours. En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode du 1<sup>er</sup> entré - 1<sup>er</sup> sorti. Les demandes de retrait sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

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

**Jouissance des parts :** l'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> jour du trimestre au cours duquel a lieu leur annulation.

## 2. La vente des parts sur le marché secondaire,

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

Les associés désirant céder des parts sur le marché secondaire doivent adresser directement à la Société de Gestion un mandat de vente, disponible sur le site Internet de la Société de Gestion, dûment rempli et signé, avant 16 heures 30, la veille de la confrontation, complété des documents obligatoires nécessaires demandés dans le mandat.

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

Au cours de l'exercice 2025, 2 049 parts ont été échangées sur le marché secondaire entre associés (hors parts échangées de gré à gré). L'échange s'est fait à un prix d'achat moyen de 544,64 € par part, soit un prix net vendeur de 499,66 € par part.

Au 31 décembre 2025, il restait 49 parts inscrites à la vente sur le carnet d'ordres.

## 3. La vente des parts de gré à gré,

qui a lieu directement entre les associés, sans l'intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre les intéressés. Lors des opérations de gré à gré, les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier soit 240 € TTC.

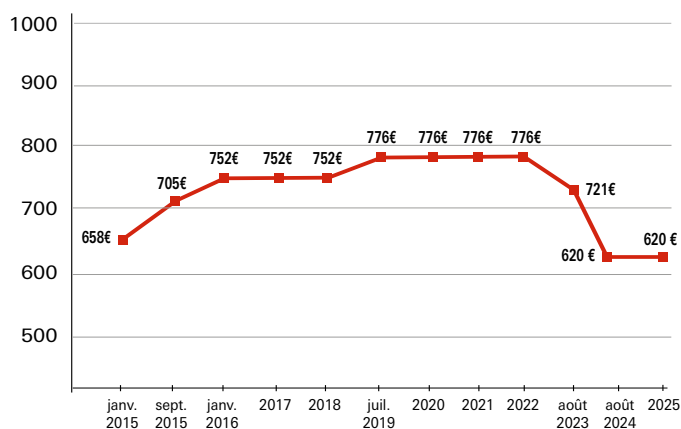
En 2025, 2 130 parts ont été échangées de gré à gré.

Ces transactions ont représenté un montant de 1,3 millions d'euros. L'option pour le retrait des parts au prix de retrait fixé par la Société de Gestion et l'option pour la vente des parts sur

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

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

## Evolution du prix de retrait de la part



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



# Elysées Pierre en synthèse

## Chiffres Clés

	2025	2024
Capitalisation (hors frais) au 31/12	<b>2 054 871 509 €</b>	2 054 871 509 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	<b>2 186 033 520 €</b>	2 186 033 520 €
Nombre d'associés	<b>15 915</b>	15 836
Prix de souscription frais inclus au 31/12	<b>660 €</b>	660 €
Nombre de parts émises au 31/12	<b>3 312 172</b>	3 312 172
Nombre d'immeubles	<b>107</b>	108
Surface du patrimoine	<b>554 694 m<sup>2</sup></b>	554 932 m <sup>2</sup>
Taux d'encaissement	<b>98,77 %</b>	98,61 %
Taux d'occupation financier (ASPIM)	<b>88,98 %</b>	87,75 %
Valeur de réalisation au 31/12	<b>1 844 547 007 €</b>	1 925 423 448 €
ANR par part (Actif Net Réévalué)	<b>556,90 €</b>	581,32 €
Dividende net par part <sup>(1)</sup>	<b>33,00 €</b>	33,00 €
Dividende brut par part <sup>(2)</sup>	<b>33,00 €</b>	33,54 €
Résultat net par part	<b>24,85 €</b>	26,22 €
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	<b>5,00 %</b>	4,37 %
Performance globale annuelle	<b>5,00 %</b>	-9,58 %
TRI 10 ans (taux de rendement interne) <sup>(4)</sup>	<b>2,78 %</b>	4,60 %
TRI 15 ans (taux de rendement interne) <sup>(4)</sup>	<b>5,60 %</b>	6,48 %
TRI 20 ans (taux de rendement interne) <sup>(4)</sup>	<b>7,51 %</b>	7,81 %

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

(2) Le dividende brut est perçu par une personne morale assujétié 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 2025 (composée de 75,0 % de revenus récurrents, 24,7 % de plus-value brute, et de 0,3 % de report à nouveau) et ii) le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

(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 %

**97,08 %**

Régions  
2,92 %

Patrimoine investi en  
immobilier de bureau en %

**96,05 %**

Autres  
1,37 %  
Commerces  
2,58 %

# Evolution du patrimoine

## Patrimoine immobilier : chiffres clés 2025

Nombre d'immeubles	Valeur du patrimoine	Patrimoine localisé en Ile-de-France	ANR par part
107	1,9 Mds €	97,1 %	557 €

## Répartition du patrimoine en valeur d'expertise

	Actifs Immobiliers	Paris / Ile-de-France	Régions
2025	107	97.08 %	2.92 %
2024	108	97.26 %	2.74 %
2023	112	97.01 %	2.99 %
2022	116	97.19 %	2.81 %

## Expertise des immeubles

Les expertises 2025 ont été effectuées par CBRE, désigné par l'Assemblée Générale du 20 juin 2024 et BNP Paribas Real Estate Valuation France, désigné par l'Assemblée Générale du 19 juin 2025.

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).

Au 31 décembre 2025, l'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, s'élève à 1 909 millions d'euros. A périmètre égal par rapport à 2024, les expertises diminuent de 2,74 %.

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

- ◆ BAGNOLET (93) – Tour EASTVIEW
- ◆ BAGNEUX (92) – Av. Aristide Briand
- ◆ COURBEVOIE (92) – Place des Vosges

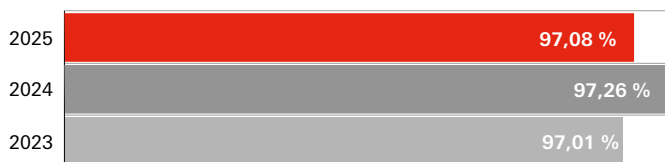
Parmi les immeubles ayant vu leur valeur augmenter figurent notamment ceux situés à :

- ◆ ELANCOURT (78) – ZAC Clef de Saint Pierre
- ◆ LE PECQ (78) – Route de Sartrouville
- ◆ ORLEANS (45) – Rue Cuvier

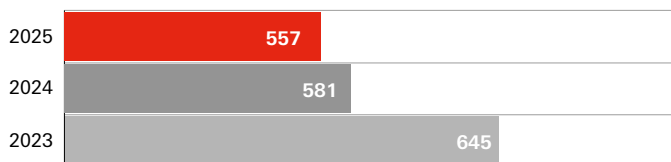
Ces valeurs d'expertises permettent de déterminer la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué (ANR).

Ainsi au 31 décembre 2025, elle s'établit à 556,90 € par part.

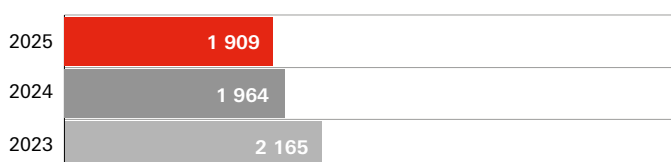
### Patrimoine localisé à Paris & IDF en valeur d'expertise, en %



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



### Valeur vénale du patrimoine en M€



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



## Cessions

Les cessions réalisées en 2025 ont permis de dégager une plus-value comptable de 710 K€.

Locaux	Date	Surface m <sup>2</sup>
<b>BOULOGNE-BILLANCOURT (92)</b> 19, Rue de Sèvres	14/01/2025	284

## Travaux

Les principaux travaux d'investissement ont concerné :

Locaux	Nature travaux	Montants HT (en milliers d'euros)
<b>PARIS (19<sup>e</sup>)</b> Les Ardennes 21/23, Rue des Ardennes	Réfection de l'étanchéité de la toiture et modernisation des ascenseurs	1 064
<b>CHESSY (77)</b> Cassiopée 1, rue Galmy	Transformation hôtel	407
<b>VINCENNES (94)</b> 8, Rue des Minimes 39 / 43, Rue Anatole France	Réfection de l'étanchéité et rénovation des ascenseurs et de la climatisation	299
<b>PARIS</b> 2 / 4 / 4 Bis, Rue Lord Byron 13 / 15 / 17, Rue Chateaubriand	Remise en état des bureaux	267
<b>VELIZY-VILLACOUBLAY (78)</b> 23, rue du Général Valérie André	Rénovation parties communes et vitrages	202

## Assurances

Les immeubles de votre SCPI sont assurés en valeur de reconstruction à neuf, 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€, des polices individuelles seraient mises en place pour garantir l'immeuble concerné.

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



# Situation locative

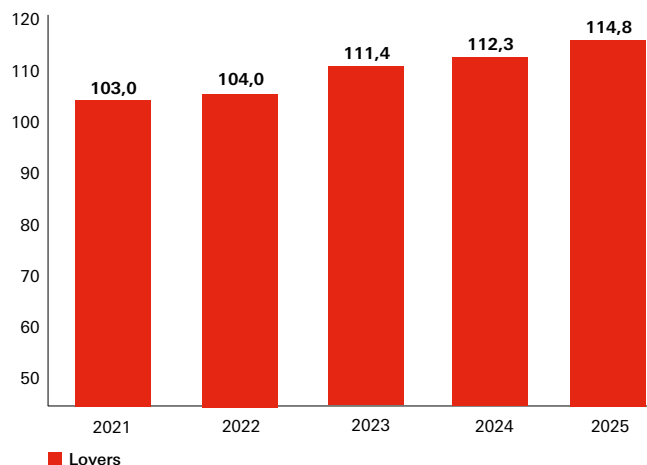
## Chiffres clés au 31/12/2025



## Evolution des loyers

Les loyers hors charges et hors taxes s'élèvent à 114,8 millions d'euros en 2025.

Evolution des loyers en M€



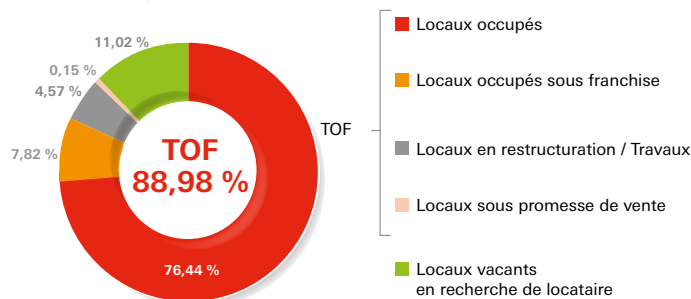
▲ NATIVE - 2, avenue du Centre - MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)



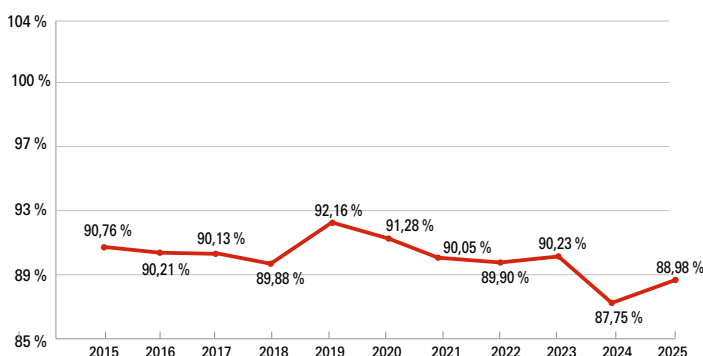
## Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier annuel moyen de l'année 2025 s'est établi à 88,98 %.

Taux d'occupation financier



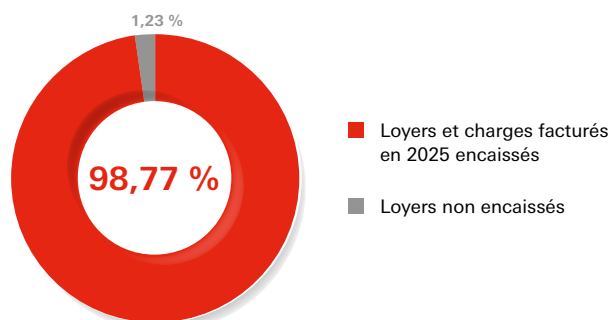
Évolution du taux d'occupation financier annuel moyen



## Taux d'encaissement

Les loyers et charges facturés au titre de l'année 2025 ont été encaissés à hauteur de 98,77 %.

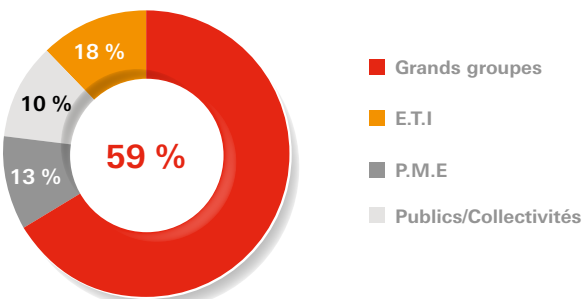
Taux d'encaissement des loyers et des charges



## Profil des locataires

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

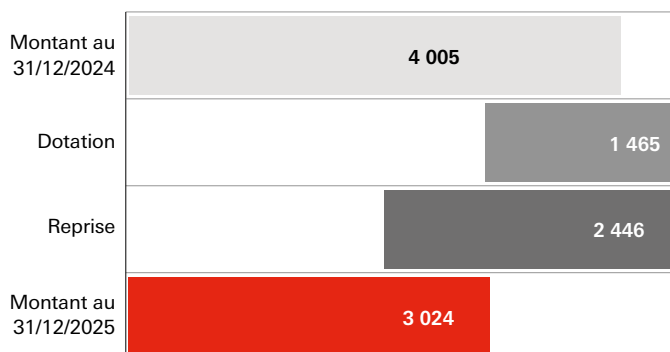
### Répartition des locataires (en % des loyers)



## Provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses en 2025 s'élèvent à 3 M€

Tableau de variations des créances douteuses en k€



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



## Mouvements locatifs

Les libérations, hors immeubles cédés au 31 décembre 2025, représentent 30 846 m<sup>2</sup>. Les relocations de l'année représentent, quant à elles, 22 602 m<sup>2</sup>.

Les principaux mouvements des locataires de l'année 2025 sont les suivants :

Locaux reloués	Surfaces relouées en m <sup>2</sup>
<b>ORLEANS (45)</b> Parc d'activités Buffon Rue Cuvier	7 390
<b>MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)</b> SYNERGIES 8 avenue de Lunca	4 509
<b>MASSY (91)</b> 23, Avenue Carnot	2 503
<b>NEUILLY PLANSANCE (93)</b> 2/4/6/8, Rue Paul Cezanne	1 517
<b>PARIS (17<sup>e</sup>)</b> Le Brochant 141, Avenue de Clichy	1 467
<b>CHESSY (77)</b> Antares 3, rue de la Galmy	1 443
<b>IVRY (94)</b> 1, Boulevard Hippolyte Marquès	978
<b>CARROS LE NEUF (06)</b> Rue de l'Eusière et Rue des Arbousiers	800
<b>BOULOGNE (92)</b> 35 Ter, Avenue André Morizet	581
<b>ROUEN (76)</b> Le Challenger 3, Rue du Four	505
<b>ARGENTEUIL (95)</b> Bâtiment Euripide 145, Rue Michel Carré	352
<b>AUTRES</b>	557
<b>Total</b>	<b>22 602</b>

Locaux libérés	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
<b>MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)</b> SYNERGIES 8 avenue de Lunca	14 893
<b>COURBEVOIE (92)</b> 2, Place des Vosges	2 781
<b>NEUILLY PLANSANCE (93)</b> 2/4/6/8, Rue Paul Cezanne	1 853
<b>MASSY (91)</b> 23, Avenue Carnot	1 593
<b>NANTERRE (92)</b> 119/223, Avenue Georges Clemenceau	1 135
<b>RUEIL MALMAISON (92)</b> Immeuble Ampère 8, Rue Eugène et Armand Peugeot	1 034
<b>LA DEFENSE (92)</b> Tour AREVA 1, Place de la Coupole - 2 <sup>ème</sup> , 37 <sup>ème</sup> , 38 <sup>ème</sup> , 39 <sup>ème</sup> étage	1 014
<b>PARIS (12<sup>e</sup>)</b> 185, Rue de Bercy	983
<b>PARIS (17<sup>e</sup>)</b> Le Brochant 141, Avenue de Clichy	801
<b>ROUEN (76)</b> Le Challenger 3, Rue du Four	706
<b>LEVALLOIS PERRET (92)</b> 18, Rue Trézel	573
<b>PARIS (8<sup>e</sup>)</b> 2/4/4 Bis, Rue Lord Byron 13/15/17, Rue Chateaubriand	470
<b>BORDEAUX (33)</b> 1, Allée de Chartres 11, Quai Louis XVIII	441
<b>PARIS (19<sup>e</sup>)</b> 21/23, Rue des Ardenne	429
<b>AUTRES</b>	2 140
<b>Total</b>	<b>30 846</b>

## Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2025

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

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						87
Montant total des factures concernées		7 200	76 048	-	1 531 754	1 615 002
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,01 %	0,10 %	0,00 %	2,10 %	2,22 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou Non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais légaux : 45 jours à réception de facture, sauf contrat stipulant un délai plus court					

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

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						368
Montant total des factures concernées		81 923	262 394	20 568	5 449 444	5 814 330
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,05 %	0,17 %	0,01 %	3,50 %	3,73 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou Non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais 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 2025

Situation	Description	M <sup>2</sup>	Date d'acquisition
PARIS (4 <sup>e</sup> ) 41, Boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/1990
PARIS (7 <sup>e</sup> ) 39/41, Avenue Bosquet	Bureaux	2 606	23/03/2010
PARIS (8 <sup>e</sup> ) 2/4/4 Bis, Rue Lord Byron - 13/15/17, Rue Chateaubriand	Bureaux	470	06/11/1985
PARIS (8 <sup>e</sup> ) 29, Place de la Madeleine	Bureaux	1 332	28/02/2011
PARIS (10 <sup>e</sup> ) 126, Rue du Faubourg Saint Denis	Bureaux	820	19/06/1990
PARIS (10 <sup>e</sup> ) 228, Rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 563	30/06/2008
PARIS (12 <sup>e</sup> ) 185, Rue de Bercy - 2 <sup>ème</sup> , 7 <sup>ème</sup> , 8 <sup>ème</sup> , 10 <sup>ème</sup> et 11 <sup>ème</sup> étages	Bureaux	5 395	04/03/2009 et 08/09/2010
PARIS (14 <sup>e</sup> ) 2/17, Rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/1979
PARIS (15 <sup>e</sup> ) - Tour Montparnasse 33, avenue du Maine - 2 <sup>ème</sup> étage	Bureaux	1 580	26/01/2001
PARIS (16 <sup>e</sup> ) 19, Boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/1986
PARIS (17 <sup>e</sup> ) - Le Brochant 141, Avenue de Clichy	Bureaux	3 251	19/01/2010
PARIS (18 <sup>e</sup> ) 102, Avenue de Saint Ouen	Commerces	699	25/07/1979
PARIS (18 <sup>e</sup> ) 133, Rue Damrémont	Commerces	380	23/11/1982
PARIS (19 <sup>e</sup> ) 21/23, Rue des Ardennes	Bureaux	14 250	30/09/2011
BRIE COMTE ROBERT (77) ZAC Haie Passart - Rue Gustave Eiffel	Commerces	1 440	30/05/1990
CHESSY (77) - Sirius 23, place d'Ariane	Bureaux	3 590	25/05/2013
CHESSY (77) - Cassiopée 1, rue de la Galmy	Bureaux	9 151	25/05/2013
CHESSY (77) - Antares 3, rue de la Galmy	Bureaux	9 561	18/11/2014
CHESSY (77) 5, avenue Hergé	Bureaux	7 582	VEFA Date d'acquisition : 26/04/2018 Date de livraison : 23/10/2018
CROISSY BEAUBOURG (77) 4, Rue des Vieilles Vignes	Bureaux / Data center	2 435	23/10/2006
MONTEVRAIN (77) 12, avenue de l'Europe	Bureaux	9 105	28/05/2018

Situation	Description	M <sup>2</sup>	Date d'acquisition
NOISIEL (77) - ZI de Noisiel - Grande Allée du 12 février 1934	Bureaux	483	17/02/1987
ELANCOURT (78) ZAC Clef de Saint Pierre - 12, Avenue Gay Lussac	Bureaux / Activités	11 213	30/03/2007
GUYANCOURT (78) Rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/1990
GUYANCOURT (78) - Proxima V 1, rue Edison	Bureaux	6 823	17/10/2019
LE PECQ (78) 60, Route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/2005
MAISONS LAFFITTE (78) Avenue Longueil / Rue du Prieuré	Commerces	1 181	05/12/2000
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) - Le Campus 6, Rue J P Timbaud	Bureaux	495	04/07/1988
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 1, Rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/2005
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 10/16, Avenue des 3 Peuples	Bureaux	1 555	VEFA Date d'acquisition : 30/05/2007 Date de livraison : 15/10/2007
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) - Native 2, avenue de la Gare	Bureaux/ Commerces	18 500	VEFA Date d'acquisition: 19/04/2019 Date de livraison : 14/03/2022
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) - Energies 1, avenue San Fernando	Bureaux	26 351	13/09/2019
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) - Synergies 8 avenue de Lunca	Bureaux	14 893	08/01/2020
POISSY (78) 1/3, Boulevard de l'Europe	Bureaux	15 971	15/10/2015
TRAPPES (78) 6, Avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/2006
VELIZY VILLACOUBLAY (78) - Bâtiment Avenir 18, Rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/1994
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 2, Rue Nieuport - 11, Avenue Morane Saulnier	Bureaux	6 114	12/09/2005
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 16/18, Avenue de l'Europe	Bureaux / Data Center	5 431	26/01/2006
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, Avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/2007
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 1, rue du Petit Clamart	Bureaux	10 335	17/06/2014
VELIZY-VILLACOUBLAY (78) 23, rue du Général Valérie André	Bureaux / Activités	13 445	04/04/2018
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/1994
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 160, Avenue Joseph Kessel	Bureaux	2 197	11/12/2006
MASSY (91) 23, avenue Carnot	Bureaux	17 470	SCI - 02/08/2019
SAINT AUBIN (91) - Bâtiment Homère Parc des Algorithmes	Bureaux	223	30/04/1992

Situation	Description	M <sup>2</sup>	Date d'acquisition
SAINT AUBIN (91) - Bâtiment Epicure Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/2006
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial Valdoly	Commerces	2 125	27/06/1988
ANTONY (92) - Centre d'Affaires Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 170	28/04/1989
BAGNEUX (92) 278-284, Avenue Aristide Briand	Bureaux	10 774	30/06/2016
BOULOGNE-BILLANCOURT (92) Espace Gallieni - 156/158, Rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/1987
BOULOGNE-BILLANCOURT (92) 86/88, Boulevard Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/1987
BOULOGNE-BILLANCOURT (92) 35 Ter, Avenue André Morizet	Bureaux	2 635	25/02/2010
COURBEVOIE (92) 47, Rue Louis Blanc	Bureaux	7 031	16/02/2011
COURBEVOIE (92) 2, Place des Vosges	Bureaux	14 029	28/12/2011
COURBEVOIE (92) 10, Place des Vosges	Bureaux	16 620	12/06/2012
ISSY LES MOULINEAUX (92) - Le Diderot 39/33, Rue du Gouverneur Eboué	Bureaux	1 842	23/12/1991 et 07/04/2009
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, Rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/2004
LA DEFENSE (92) - Tour Areva 1, Place de la Coupole - 2 <sup>ème</sup> , 37 <sup>ème</sup> , 38 <sup>ème</sup> , 39 <sup>ème</sup> étages	Bureaux	8 014	30/11/1994 - 12/02/2009 et 20/07/2017
LA DEFENSE (92) - Tour Franklin 100, Terrasse Boieldieu - 22 <sup>ème</sup> , 27 <sup>ème</sup> , 28 <sup>ème</sup> étages	Bureaux	6 271	15/02/2005 et 23/03/2010
LA DEFENSE (92) 81, avenue du Général de Gaulle	Bureaux	1 837	05/12/2016 et 10/10/2017
LEVALLOIS (92) 6/8, Place Jean Zay	Bureaux	2 494	05/06/1986
LEVALLOIS (92) 164, Avenue Victor Hugo	Bureaux	4 460	11/09/2015
LEVALLOIS PERRET (92) 18, Rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/1990
NANTERRE (92) 183, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux / Activités	331	08/09/2006
NANTERRE (92) 119/223, Avenue Georges Clemenceau	Bureaux / Activités	6 590	10/01/2011
NANTERRE (92) - AXE 13 313, Terrasse de l'Arche	Bureaux	16 274	27/10/2022
RUEIL MALMAISON (92) - Immeuble Ampère 8, Rue Eugène et Armand Peugeot	Bureaux	2 010	17/04/1990
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur - 4, Rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/1989
BAGNOLET (93) - Tour EASTVIEW 78/80, Avenue du Général de Gaulle	Bureaux	26 942	11/12/2014
NEUILLY PLAISANCE (93) 2/4/6/8, Rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/2007

Situation	Description	M <sup>2</sup>	Date d'acquisition
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 Minimés 39/43, Rue Anatole France	Bureaux	5 808	09/12/2004
ARGENTEUIL (95) - Bâtiment Euripide 145, Rue Michel Carré	Bureaux	3 495	11/12/2006
PARIS NORD II (95) - Les Erables 20/23, Allée des Erables	Bureaux	2 065	28/07/1989
CAGNES SUR MER (06) - Le Valinco 22, Allée des Pins - 25, Avenue du Général Leclerc	Commerces	1 333	25/05/1979
CARROS LE NEUF (06) Rue de l'Eusière et Rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/1980
VELAUX (13) ZAC de Levun - Avenue Claude de Bussy	Commerces	710	18/06/1980
VITROLLES (13) Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/1984
TOULOUSE (31) - Futuropolis Rue M Huret et 2/4, Rue M Hiltz	Bureaux	2 000	29/03/1990
BORDEAUX (33) - 1, Allée de Chartres 11, Quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/1984
BORDEAUX PESSAC (33) 142, Avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/1999
GRENOBLE (38) - L'Alliance 84, Rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/1989
GRENOBLE-EYBENS (38) 2, Rue Rolland Garros	Bureaux	1 606	19/11/1991
REZE (44) - Boulevard Jean Monnet Rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/2008

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

# Les 5 actifs les plus performants en matière d'ESG de la SCPI Elysées Pierre<sup>1</sup>

Compte tenu de l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du cycle 1 du label ISR, la SCPI Elysées Pierre s'est engagée dans un second cycle de labellisation qui prendra fin en 2028.

Afin de conserver l'approche d'amélioration continue proposée par le label ISR, la SCPI a défini une nouvelle méthodologie de notation ESG de son portefeuille et de nouveaux indicateurs de performance.

## AXE 13

313 Terrasse de l'Arche - Nanterre (92)

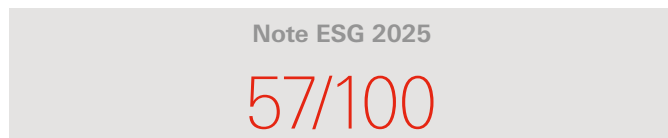


**E** : L'immeuble AXE 13 a obtenu la certification HQE en 2010, lors de sa construction. Raccordé aux réseaux de chaud et de froid urbains de la Défense, l'immeuble limite ses émissions carbone liées au chauffage et refroidissement.

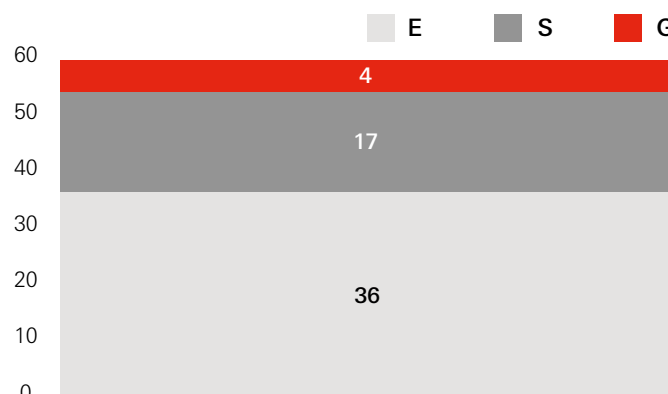
**S** : Cet immeuble est idéalement situé à proximité d'une station de RER, de différentes lignes de bus mais également de multiples commerces. Il est aussi équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que d'emplacements pour vélo.

**G** : Des clauses ESG sont intégrées dans le contrat du property manager de l'immeuble AXE 13.

Typologie	Surface
Bureaux	16 274 m <sup>2</sup>



Environnement : 36 - Social : 17 - Gouvernance : 4



**NATIVE**

2 Avenue du Centre - Montigny-Le-Bretonneux (78)

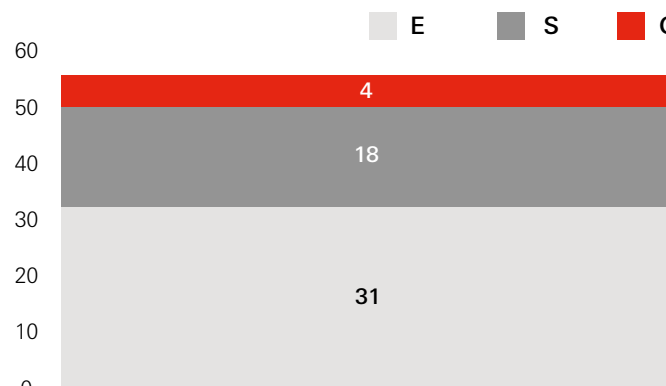


Typologie	Surface
Bureaux	18 500 m <sup>2</sup>

Note ESG 2025

**53/100**

Environnement : 31 - Social : 18 - Gouvernance : 4



**E** : L'immeuble NATIVE présente une performance énergétique et carbone supérieure aux références sectorielles, avec une consommation énergétique de 93 kWhEF PCI/m<sup>2</sup>\* et une intensité carbone de 6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, soit respectivement -28 % et -45 % par rapport au benchmark de l'OID.

Le taux de couverture de ces indicateurs est de 97 %. L'immeuble a obtenu les certifications HQE et BREEAM (niveau Excellent), à la suite de sa livraison en 2022. Durant la construction de l'immeuble, une toiture végétalisée a été installée.

**S** : Cet immeuble est idéalement situé à proximité d'une station de RER, de différentes lignes de bus mais également de multiples commerces avec un Walkscore de 93%. Il est aussi de bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que d'emplacements pour vélo.

**G** : L'ensemble des locataires de l'actif a signé un bail disposant d'une annexe environnementale. Des clauses ESG sont intégrées dans le contrat du property manager de l'immeuble NATIVE.

\* valeur corrigée du climat

**AKORA**

10 Place des Vosges - Courbevoie (92)



**E** : L'immeuble AKORA présente une performance énergétique et carbone supérieure aux références sectorielles, avec une consommation énergétique de 102 kWhEF PCI/m<sup>2</sup> et une intensité carbone de 5 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, soit respectivement -22 % et -55 % par rapport au benchmark de l'OID. Ayant été récemment restructuré, cet immeuble dispose d'une excellente qualité de bâti, comme peuvent en témoigner l'obtention des certifications BREEAM, Biodiversity et Wiredscore. Une toiture végétalisée a été installée lors de cette restructuration.

**S** : Cet immeuble est idéalement situé à proximité d'une station de RER, de différentes lignes de métro et de bus mais également de multiples commerces, obtenant un Walkscore de 96 %. Il dispose aussi d'environ 50 bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que d'emplacements pour vélo.

**G** : L'immeuble AKORA est loué en totalité par un locataire, disposant d'une annexe environnementale dans son bail.

\* valeur corrigée du climat

**CB1**

10 Place de la Coupole - Courbevoie (92)



**E** : L'immeuble CB1 présente une performance énergétique et carbone supérieure aux références sectorielles. En effet, l'actif est alimenté par les réseaux de chaleur et de froid urbain de La Défense.

**S** : Cet immeuble est idéalement situé à proximité d'une station de RER, de différentes lignes de métro et de bus mais également de multiples commerces, obtenant un Walkscore de 97 %.

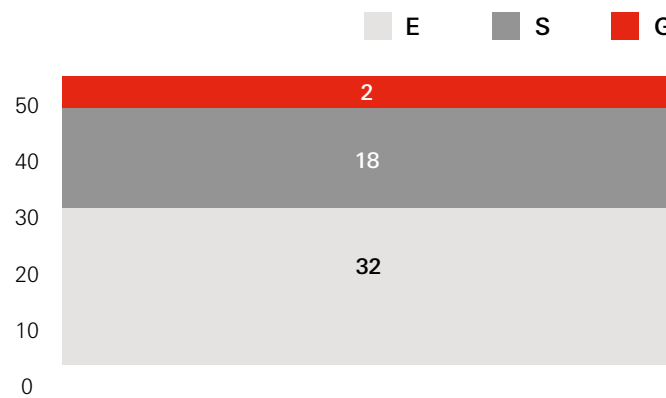
**G** : Le locataire de CB1 dispose d'une annexe environnementale dans son bail.

*Il convient de préciser que la performance énergétique observée sur CB1 est en grande partie liée à un niveau d'occupation faible. Cette sous-occupation réduit artificiellement les consommations énergétiques du bâtiment et ne permet pas donc pas de refléter de manière objective la performance énergétique de l'immeuble en régime d'occupation normal. Aucune méthodologie permettant de corriger les consommations d'énergie selon le biais du taux d'occupation de l'actif n'a été identifiée.*

Typologie	Surface
Bureaux	16 620 m <sup>2</sup>

Note ESG 2025  
**52/100**

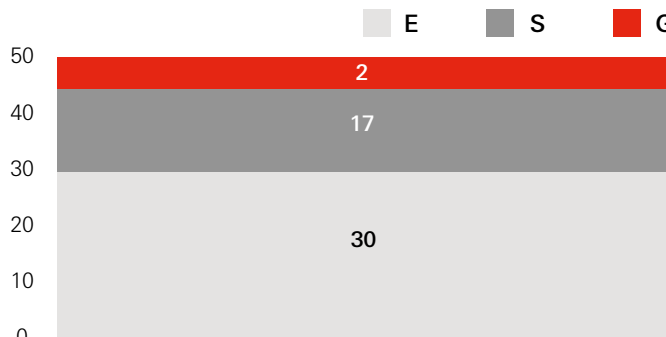
Environnement : 32 - Social : 18 - Gouvernance : 2



Typologie	Surface
Bureaux	8 014 m <sup>2</sup>

Note ESG 2025  
**49/100**

Environnement : 30 - Social : 17 - Gouvernance : 2



**LE TRUILLOT**

4/12 rue Truillot - Ivry-Sur-Seine (94)



Typologie	Surface
Bureaux	17 010 m <sup>2</sup>

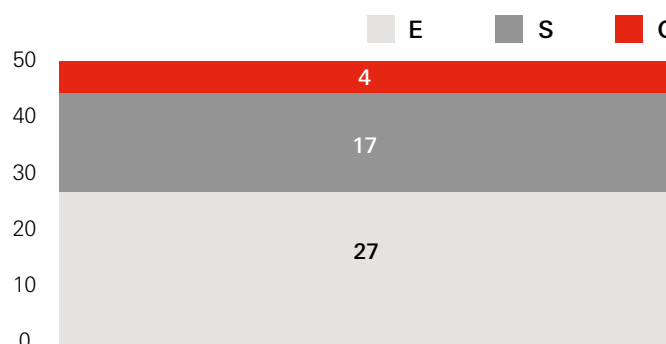


Environnement : 27 - Social : 17 - Gouvernance : 4

**E** : Depuis 2022, l'immeuble LE TRUILLOT est labellisé Biodiversity Life, certification mettant en valeur la prise en compte de la biodiversité dans la gestion et l'exploitation d'un immeuble.

**S** : Cet immeuble est idéalement situé à proximité d'une station de RER, de différentes lignes de métro et de bus mais également de multiples commerces, obtenant un Walkscore de 88 %.

**G** : L'ensemble des locataires de l'immeuble LE TRUILLOT dispose d'une annexe environnementale dans leur bail.



L'actif LE TRUILLOT est composé de deux bâtiments. Les indicateurs de performance énergétique, carbone et eau ont été établis selon les performances du bâtiment actuellement occupé, seul en exploitation au 31 décembre 2023<sup>2</sup>. Le second bâtiment étant inoccupé à cette date, il n'a pas été inclus dans le périmètre d'analyse de ces critères, conformément aux pratiques de reporting ESG visant à refléter les consommations effectives et représentatives de l'usage de l'actif.

<sup>2</sup> Les critères relatifs à la performance énergétique, carbone et eau reposent sur les consommations réelles de l'année N-1 (ici, 2023).

# Caractéristiques environnementales et sociétales : ANNEXE IV

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

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**.

Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



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

Dénomination du Produit : **SCPI Elysées Pierre**

Identifiant d'entité juridique: **SCPI00000439**

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

**Oui**

**Non**

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

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

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 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

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

avec un objectif social

Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_%

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

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

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.

La SCPI Elysées Pierre a obtenu le label ISR le 13 octobre 2022.

La démarche ISR de la SCPI Elysées Pierre s'inscrit dans une approche dite « Best-in-progress » consistant en l'amélioration de la performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance du patrimoine immobilier géré. Afin de mesurer la performance extra-financière des actifs détenus, une nouvelle grille de notation ISR a été définie par les équipes d'HSBC REIM (France) dans le cadre du nouveau cycle de labellisation.

HSBC REIM (France) a ainsi développé une grille de notation basée sur les trois principaux piliers ESG, prenant en compte 25 critères pour obtenir une note sur 100 pour chacun de ses actifs. Les critères sont pondérés pour respecter les exigences du label ISR mais aussi pour être en adéquation avec la stratégie globale de la SCPI Elysées Pierre :

- Le pilier environnemental représente 46 % de la notation de l'actif, la réduction de l'impact environnemental des actifs étant au cœur des enjeux de la SCPI.
- Le pilier social représente 34 % 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 gouvernance représente 20 % 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 de sa base d'actifs.

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

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

La notation ESG de chacun des immeubles avec la grille d'évaluation fait ressortir une note moyenne du portefeuille, pondérée par la valorisation de l'immeuble, de 39/100.

Le Rapport ISR, disponible sur le site internet de HSBC REIM (France) 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 et a renouvelé son label le 10 octobre 2025. Ainsi, aucun historique de notation n'est disponible selon la nouvelle grille de notation.

### ● **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.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union. Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



**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.

## 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.



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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024

## Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

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

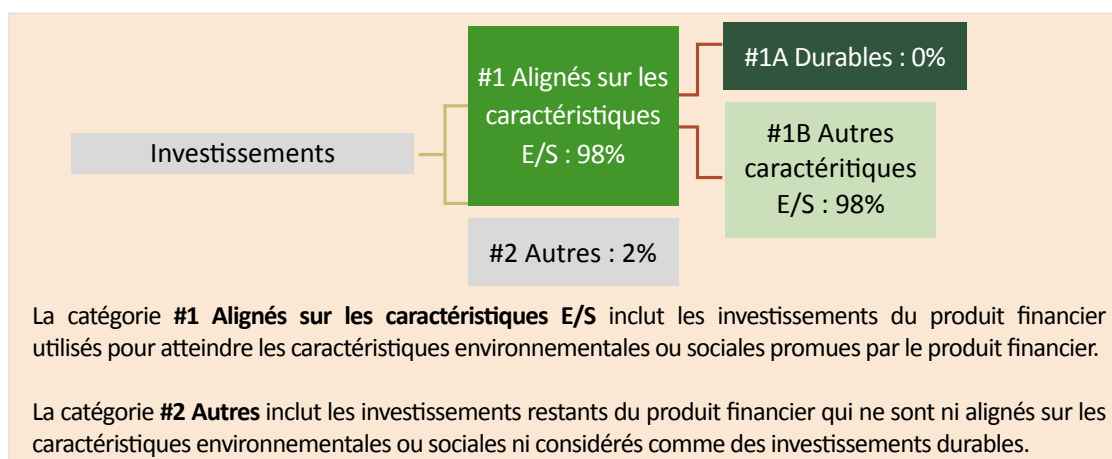


**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

## 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.

Au 31 décembre 2025, 100 % des immeubles gérés par la SCPI Elysées Pierre sont alignés sur les caractéristiques E/S.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020/852



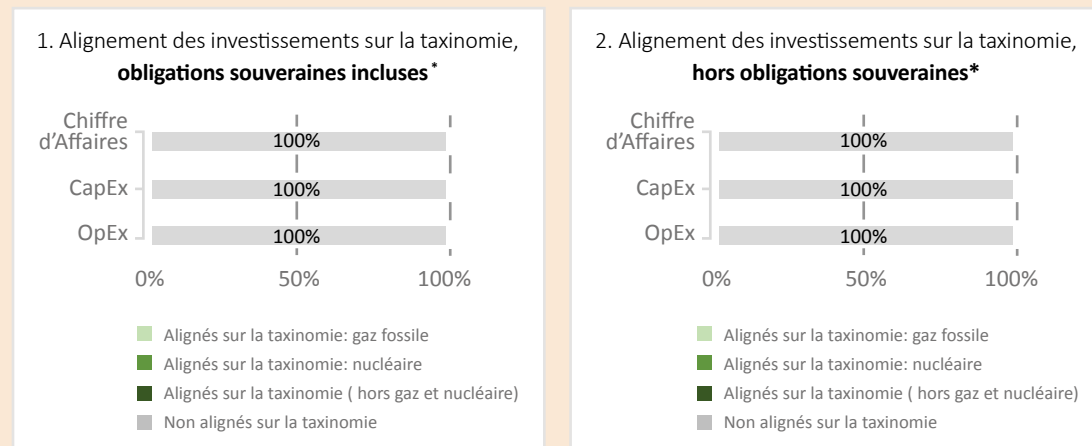
## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

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

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

- Oui
- Dans le gaz fossile     Dans l'énergie nucléaire
- Non

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



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

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

Elysées Pierre investissant uniquement dans des actifs immobiliers, la SCPI n'a réalisé en 2025 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.

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



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

Non applicable.



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

La catégorie « #2 Autres » correspond aux actifs d'exploitation dont les liquidités, comme demandé par l'AMF. Ils n'offrent pas de garantie environnementale ou sociale minimale.



### 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 validé l'atteinte des engagements pris dans le cadre du label au cours de l'audit de renouvellement de la SCPI, validé par le certificateur externe le 10 octobre 2025. Ce renouvellement permet de clôturer le premier cycle de 3 ans, tout en initiant un nouveau cycle de labellisation, avec une nouvelle grille de notation.

L'ensemble des collaborateurs détachés à plein temps pour HSBC REIM (France) et ceux détachés à temps partiel impliqués dans les démarches ESG a participé à une formation portant sur le renouvellement du label ISR, en 2025.



### 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 2025

# Sommaire

<b>Etat du patrimoine</b> .....	30
<b>Tableau de variation des capitaux propres</b> .....	31
<b>Etat hors bilan</b> .....	31
<b>Compte de résultat</b> .....	32
<b>Tableau récapitulatif des placements immobiliers</b> .....	33
<b>Annexes</b> .....	34
<b>Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion</b> .....	41

## Etat du patrimoine au 31 décembre 2025

(en euros)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	1 932 498 344	1 908 640 000	1 930 456 207	1 963 660 000
Immobilisations en cours	624 117		4 137 364	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-8 607 599		-8 756 799	
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>1 924 514 862</b>	<b>1 908 640 000</b>	<b>1 925 836 772</b>	<b>1 963 660 000</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	530 308	530 308	538 736	538 736
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés*	27 285 829	5 710 216	27 113 833	6 550 582
Autres créances	20 237 305	20 237 305	19 090 880	19 090 880
Provisions pour dépréciation des créances	-3 024 317	-3 024 317	-4 005 511	-4 005 511
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement			4 000 000	4 000 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	22 943 323	22 943 323	20 816 128	20 816 128
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>67 972 447</b>	<b>46 396 835</b>	<b>67 554 065</b>	<b>46 990 814</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-42 304 700	-42 304 700	-14 512 428	-14 512 428
Dettes d'exploitation	-7 913 483	-7 913 483	-7 387 522	-7 387 522
Dettes diverses	-55 994 333	-55 994 333	-56 322 055	-56 322 055
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-106 212 516</b>	<b>-106 212 516</b>	<b>-78 222 004</b>	<b>-78 222 004</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	1 820 928	1 820 928	2 519 538	2 519 538
Produits constatés d'avance	-6 098 239	-6 098 239	-9 524 900	-9 524 900
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-4 277 312</b>	<b>-4 277 312</b>	<b>-7 005 362</b>	<b>-7 005 362</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 881 997 481</b>		<b>1 908 163 470</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE**</b>		<b>1 844 547 007</b>		<b>1 925 423 448</b>
Nombre de parts***	3 312 172	3 312 172	3 312 765	3 312 765
<b>Valeur unitaire par part</b>	<b>568,21</b>	<b>556,90</b>	<b>576,11</b>	<b>581,32</b>

\* Diminué du montant des franchises 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 <sup>(1)</sup>

(en euros)

	Situation au 01/01/2025	Affectation résultat N - 1 31/12/2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
<b>Capital</b>	<b>1 010 212 460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 010 212 460</b>
Capital souscrit	1 010 212 460			1 010 212 460
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>844 881 276</b>	<b>0</b>	<b>-17 466</b>	<b>844 863 810</b>
Primes d'émission ou de fusion	983 602 006		783 090	984 385 096
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-138 720 730		-800 556	-139 521 286
<b>Ecarts d'évaluation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plus values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés</b>	<b>52 326 504</b>	<b>0</b>	<b>-26 145 334</b>	<b>26 181 170</b>
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	190 755 342		766 720	191 522 062
Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles	-138 428 838		-26 912 053	-165 340 892
<b>Réserves <sup>(2)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>499 348</b>	<b>243 882</b>	<b>-329 808</b>	<b>413 422</b>
<b>Résultat de l'exercice N-1</b>	<b>86 063 129</b>	<b>-86 063 129</b>		<b>0</b>
<b>Acomptes sur distribution N-1</b>	<b>-85 819 247</b>	<b>85 819 247</b>		<b>0</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>			<b>82 037 195</b>	<b>82 037 195</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>			<b>-81 710 576</b>	<b>-81 710 576</b>
<b>TOTAL GENERAL <sup>(1)</sup></b>	<b>1 908 163 470</b>	<b>0</b>	<b>-26 165 989</b>	<b>1 881 997 481</b>

(1) Correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'Etat de patrimoine 2025.

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

## Etat hors bilan au 31 décembre 2025

(en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus	50 000 000	85 000 000
Garanties données	2 157 621	
Garanties reçues		
Aval, cautions	57 058 399	49 571 518

# Compte de résultat

(en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits immobiliers</b>	<b>155 897 065</b>	<b>153 035 069</b>
- Loyers	114 849 063	112 295 857
- Charges facturées	41 048 002	40 739 211
Produits Annexes	5 584	170 445
Reprises de provisions pour gros entretien	2 348 000	3 815 317
Transfert de charges immobilières		
<b>TOTAL I (Produits immobiliers)</b>	<b>158 250 649</b>	<b>157 020 830</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	<b>60 643 572</b>	<b>56 238 678</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	41 048 001	40 739 211
Travaux de gros entretien	411 651	760 015
Charges d'entretien du patrimoine locatif	397 355	195 850
Autres charges immobilières	16 587 765	12 634 201
Frais d'acquisitions		
Dotations aux provisions pour gros entretien	2 198 800	1 909 400
<b>TOTAL II (Charges immobilières)</b>	<b>60 643 572</b>	<b>56 238 678</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II</b>	<b>97 607 077</b>	<b>100 782 152</b>
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>2 884 537</b>	<b>5 566 092</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 446 361	1 081 572
Transfert de charges d'exploitation		2 769 085
Autres produits	438 176	1 715 435
<b>TOTAL I (Produits d'exploitation)</b>	<b>2 884 537</b>	<b>5 566 092</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>17 866 862</b>	<b>20 266 298</b>
Commission de la société de gestion	12 061 328	13 071 913
Commission de souscription		2 769 085
Diverses charges d'exploitation	2 344 240	1 769 658
Dotations aux amortissements d'exploitation	55 000	55 000
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	1 465 167	1 542 838
Autres charges	1 941 127	1 057 805
<b>TOTAL II (Charges d'exploitation)</b>	<b>17 866 862</b>	<b>20 266 298</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II</b>	<b>-14 982 325</b>	<b>-14 700 206</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>64 174</b>	<b>366 312</b>
Produits d'intérêts des comptes courants		
Reprises de provisions sur charges financières		
Autres produits financiers	64 174	366 312
<b>TOTAL I (Produits financiers)</b>	<b>64 174</b>	<b>366 312</b>
<b>Charges financières</b>	<b>651 731</b>	<b>385 130</b>
Charges d'intérêts des emprunts	332 493	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	319 238	385 130
Dépréciations		
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>651 731</b>	<b>385 130</b>
<b>RESULTAT FINANCIER C = I - II</b>	<b>-587 557</b>	<b>-18 818</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I (Produits exceptionnels)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I + II</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>82 037 195</b>	<b>86 063 129</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31-12-2025		31-12-2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	1 886 708 283	1 832 646 383	1 884 845 293	1 887 161 136
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	19 820 372	18 613 000	19 719 003	16 695 000
Commerces	21 531 213	49 229 500	21 470 551	48 893 500
Entrepôts	4 489 702	7 527 000	4 487 452	6 773 000
Hôtels				
<b>TOTAL</b>	<b>1 932 498 344</b>	<b>1 908 015 883</b>	<b>1 930 522 299</b>	<b>1 959 522 636</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux	624 117	624 117	4 137 364	4 137 364
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
<b>TOTAL</b>	<b>624 117</b>	<b>624 117</b>	<b>4 137 364</b>	<b>4 137 364</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 933 173 687</b>	<b>1 908 640 000</b>	<b>1 934 659 663</b>	<b>1 963 660 000</b>

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



# Annexes

## Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

### 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<sup>er</sup> 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 2025. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité.

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

La Société de Gestion arrête deux fois par an les différentes valeurs de la société : valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution. Ces valeurs ont été arrêtées au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2025. Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements.

Toutefois, afin de permettre à la société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation de gros entretiens inhérente à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision à cet effet.

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

La Société de Gestion perçoit une commission de 8,5 % HT sur les produits locatifs, constitués par les loyers et les charges refacturées aux locataires, et les produits financiers nets, encaissés.

#### Changements comptables

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 en application du règlement ANC n°2022-06. Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les principaux changements sont les suivants :

- ◆ Les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- ◆ La notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
  - a) les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'évènement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement.
  - b) Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Impacts du changement de réglementation L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 783 k€, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 2 769 k€.

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



▲ 1, allée de Chartres - Bordeaux (33)



## Faits marquants de l'exercice 2025 et événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas eu de faits marquants durant l'exercice 2025. Il n'y a pas d'événement postérieur à la clôture de l'exercice pouvant avoir une incidence sur les comptes de la société.

### 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 2025 ont été réalisées par les experts désignés : CBRE nommé lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2024 et BNP Paribas Real Estate Valuation France, renouvelé par l'Assemblée Générale du 15 septembre 2020.

### B/ Provision gros entretiens

Pour rappel, conformément à l'article 141-22 du règlement n° 2016-03, relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, publié par l'ANC le 15 mars 2016 et homologué par l'arrêté du 07 juillet 2016, la provision pour gros entretiens (PGE) a remplacé la provision pour grosses réparations (PGR) au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ce nouveau plan comptable SCPI pose le principe que la PGE ne peut être un montant ni forfaitaire ni mutualisé. Les règles de détermination de la PGE sont définies aux articles 141-22 et 141-23 du règlement n° 2016-03. L'article 141-22 du règlement n° 2016-03 précise « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices ».

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

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

Montant en euros	Montant provision 31-12-2024	Dotation		Reprise		Montant provision 31-12-2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2025	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01-01-2025	
Dépenses prévisionnelles sur 2025		2 348 000			- 2 348 000	0
Dépenses prévisionnelles sur 2026	3 200 800		- 13 800			3 187 000
Dépenses prévisionnelles sur 2027	2 166 000		1 951 600			3 226 400
Dépenses prévisionnelles sur 2028	618 400		725 000			1 343 400
Dépenses prévisionnelles sur 2029	423 600		197 600			621 200
Dépenses prévisionnelles sur 2030	0		229 600			229 600
<b>Total</b>	<b>8 756 799</b>	<b>0</b>	<b>2 198 800</b>	<b>0</b>	<b>-2 348 000</b>	<b>8 607 599</b>

**-149 200**

Au cours de l'exercice 2025, la variation de la provision pour gros entretiens est de -149 k€ comparée à -2 235 k€ au 31 décembre 2024.

Provision pour gros entretiens (en euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Provision pour gros entretiens	8 756 800	2 198 800	-2 348 000	8 607 599
<b>TOTAL</b>	<b>8 756 800</b>	<b>2 198 800</b>	<b>-2 348 000</b>	<b>8 607 599</b>

Le montant des travaux pour gros entretiens 2025 est de 412 k€ comparé à 760 k€ pour l'exercice 2024.

## 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 1 882 M€ au 31 décembre 2025 contre 1 908 M€ au 31 décembre 2024. La valeur de réalisation s'établit à 1 844 M€ au 31 décembre 2025 contre 1 925 M€ au 31 décembre 2024. La créance liée aux étalements des franchises sur certains des baux au 31 décembre 2025, a été considérée comme une non-valeur dans le calcul de la valeur de réalisation.

La valeur estimée du patrimoine par part est de 556,90 € au 31 décembre 2025, contre 581,32 € au 31 décembre 2024.

### 1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 1 933 122 k€ au 31 décembre 2025 contre 1 934 594 k€ au 31 décembre 2024. Cette diminution de 1 471 k€ résulte des mouvements suivants :

Variation de l'actif immobilisé (en euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Terrains et constructions locatives	1 930 456 207	2 990 418	-948 280	1 932 498 344
Immobilisations en cours	4 137 364		-3 513 247	624 117
<b>TOTAL</b>	<b>1 934 593 571</b>	<b>2 990 418</b>	<b>-4 461 528</b>	<b>1 933 122 461</b>

### Investissements

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

### Cessions

La SCPI a effectué, sur la période, deux cessions d'immeubles. Ces ventes ont permis de dégager une plus-value comptable de 767 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 2 097 k€.

Les travaux les plus significatifs ont été réalisés sur l'immeuble de Paris - les Ardennes pour 1,1 M€.

La provision pour gros entretiens s'élève à 8 608 k€ au 31 décembre 2025.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 1 908 640 k€ au 31 décembre 2025.

### 1.2. Les immobilisations financières

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

### 1.3. Les actifs d'exploitation

Le total en valeur comptable du poste « actifs d'exploitation » est de 67 972 k€ au 31 décembre 2025 comparé à 67 554 k€ au 31 décembre 2024.

#### 1.3.1. Les actifs immobilisés

Les autres immobilisations financières pour un montant de 530 k€ au 31 décembre 2025 (539 k€ au 31 décembre 2024), représentent les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

### 1.3.2. Les créances

Le poste "locataires et comptes rattachés" avant dotations aux provisions pour créances douteuses s'élève à 27 285 k€ au 31 décembre 2025 comparé à 27 114 k€ au 31 décembre 2024.

Créances locataires (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Locataires et comptes rattachés	6 550 582	5 710 216
Retraitement des franchises	20 563 250	21 575 612
<b>Locataires et comptes rattachés avant provision</b>	<b>27 113 833</b>	<b>27 285 829</b>
Provision pour créances douteuses	-4 005 511	-3 024 317
<b>Locataires et comptes rattachés après provision</b>	<b>23 108 322</b>	<b>24 261 511</b>

Le solde des créances locataires nettes au 31 décembre 2025 est de 5 710 k€ (6 551 k€ au 31 décembre 2024). Le cumul des provisions pour créances douteuses s'élève à 3 024 k€ contre 4 006 k€ au 31 décembre 2024. 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.

Les autres créances d'un montant de 20 237 k€ sont détaillées ci-dessous :

Autres créances (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Créances fiscales et sociales	6 804 413	6 916 371
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	30 619	-2 621
Charges à facturer aux locataires	6 373 142	6 657 557
Débiteurs divers	5 882 706	6 665 999
<b>TOTAL</b>	<b>19 090 880</b>	<b>20 237 305</b>

Les créances fiscales regroupent les comptes de TVA débiteurs.

Les fonds à recevoir sur les souscriptions de parts de fin décembre N ont été prélevés début janvier N+1.

Les charges et taxes immobilières à refacturer aux locataires s'élèvent à 6,7 M€.

Le poste « débiteurs divers » se compose de fournisseurs débiteurs correspondant principalement aux soldes des redditions de charges dus par les gestionnaires immobiliers.

### 1.3.3. Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Disponibilités (en euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	4 000 000		-4 000 000	-
Disponibilités	20 816 128	2 127 195		22 943 323
<b>TOTAL</b>	<b>24 816 128</b>	<b>2 127 195</b>	<b>-4 000 000</b>	<b>22 943 323</b>

Une partie de la trésorerie est placée en compte à terme et sur des comptes bancaires rémunérés.

### 1.4. Passifs d'exploitation

Les dettes financières, d'un montant de 15 048 k€ au 31 décembre 2025, se composent des dépôts de garantie des locataires.

Sur les lignes de financements mises en place pour un montant de 50 M€, 27 M€ ont été utilisés au 31 décembre 2025.

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"		27 000 000		27 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>27 000 000</b>	<b>-</b>	<b>27 000 000</b>

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



Emprunts par nature d'actifs (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Emprunts immobiliers		
Autre emprunts	-	27 000 000
<b>TOTAL</b>	-	<b>27 000 000</b>

Dettes (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Emprunts	-	27 256 394
Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	-	<b>27 256 394</b>
Total des dépôts de garanties reçus	14 512 428	15 048 306
Fournisseurs et comptes rattachés	5 818 746	5 617 115
Etats et autres collectivités	1 568 776	2 296 368
Locataires créditeurs	23 926 228	23 839 594
Associés	30 501 496	30 619 480
Autres créditeurs	1 894 331	1 535 259
<b>TOTAL</b>	<b>78 222 004</b>	<b>106 212 516</b>

Comptes de régularisation (en euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Charges constatées d'avance	2 519 538		-698 610	1 820 928
Produits constatés d'avance	9 524 900		-3 426 661	6 098 239

Les locataires créditeurs pour 23 840 k€ correspondent aux paiements par avance des loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2026 et aux facturations de remises en état ou de travaux à effectuer. Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés est de 5 617 k€, il se compose des fournisseurs d'exploitation et d'immobilisation pour 1 963 k€, ainsi que des charges à payer pour 3 650 k€ qui comprennent principalement des provisions comptabilisées pour les redditions de charges pour 1 937 k€, le complément de commission de gestion sur les encaissements de fin d'année pour 770 k€, et les honoraires des commissaires aux comptes, dépositaire, experts immobiliers, TVA non déductible du fait de l'application du coefficient de déductibilité et diverses charges.

Les dettes envers l'état sont essentiellement constituées de la TVA à reverser au titre du mois de décembre 2025.

Les 30 619 k€ dus aux associés correspondent au 4<sup>ème</sup> acompte sur dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 versé en janvier 2026 pour 27 278 k€, le solde de 3 228 k€ est composé des dividendes en déshérence, des retraits de parts de fin décembre 2025 à reverser et au marché secondaire.

Les autres créditeurs sont composés principalement de fonds reçus des gestionnaires immobiliers pour 1,3 M€.

Les comptes de régularisation correspondent aux retraitements des loyers 2026 comptabilisés en 2025 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 2026 encaissés sur l'exercice 2025 et les appels de fonds du 1<sup>er</sup> trimestre 2026 comptabilisés en 2025.

## 2. Le Tableau de variation des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont diminué de 26 166 k€ passant de 1 908 163 k€ au 31 décembre 2024 à 1 881 997 k€ au 31 décembre 2025. Cette variation est principalement due :

- ♦ aux prélèvements et affectation de la prime d'émission pour 801 k€ : les commissions de souscription ont été prélevées pour un total de 783 k€ et les frais d'acquisition pour 17 k€.
- ♦ à la cession des immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus-value nette de 767 k€.
- ♦ à la distribution d'une partie de la plus-value sur cessions d'immeubles pour un montant de 26 912 k€ et du report à nouveau pour 330 k€.

Le total des capitaux propres à la clôture de l'exercice correspond à la valeur comptable de la société : montant identique au total de la colonne valeurs bilantielles au 31 décembre 2025 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2025, la valeur comptable par part constatée est de 568,21 € pour 3 312 172 parts en circulation comparée à 576,11 € pour 3 312 172 parts en circulation au 31 décembre 2024.

## 3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

### 3.1. Engagements reçus

- ♦ Cautions reçues en garantie des loyers : elles s'élèvent à 57 058 k€ à la clôture de l'exercice.
- ♦ Engagement de financement reçu de plusieurs établissements bancaires pour un montant de 77 M€. Le montant non utilisé s'élève à 50 M€. La dette est basée sur l'EURIBOR et peut être tirée sur une durée minimum d'un mois.

### 3.2. Engagements et garanties donnés

Au 31 décembre 2025, une garantie de 2 M€ a été donnée au profit d'un fournisseur.

### 3.3. Garanties reçues

Aucune garantie n'a été reçues au 31 décembre 2025.

## 4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 161 199 k€ et les charges à 79 162 k€. Le résultat de l'exercice 2025 est un bénéfice de 82 037 k€ comparé à 86 063 k€ au 31 décembre 2024.

### 4.1. Produits immobiliers

Les loyers sont en augmentation par rapport à l'exercice précédent : 114 849 k€ contre 112 296 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 60 644 k€. Elles sont composées de charges immobilières et impôts refacturables pour un montant de 41 048 k€, de charges immobilières non récupérables pour un montant de 16 985 k€, de travaux de gros entretiens pour 412 k€.

Les dotations nettes des reprises de provision pour gros entretiens se soldent par une reprise de 149 k€ pour l'exercice comparé à une reprise de 1 906 k€ au 31 décembre 2024. Le montant de la provision pour gros entretien à la fin de l'exercice est de 8 608 k€, une dotation de 2 198 k€ et une reprise de 2 348 k€ ont été comptabilisées.

Décomposition du résultat immobilier (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Produits locatifs	112 466 302	114 854 647
Charges immobilières - Impôts fonciers - Taxes bureaux	-53 373 413	-57 635 765
Frais d'acquisition	-	-
Frais d'acquisition - Prélèvement sur la prime d'émission	-	-
Refacturables aux locataires	40 739 211	41 048 002
Travaux et charges d'entretien du patrimoine	-955 865	-809 006
Provision nette pour gros entretiens	1 905 917	149 200
<b>TOTAL</b>	<b>100 782 152</b>	<b>97 607 077</b>

### 4.3. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont composés des reprises sur provision pour créances douteuses pour 2 446 k€, et de divers produits d'exploitation pour 438 k€ correspondant à la constatation en produits de soldes de différents comptes créditeurs.

### 4.4. Charges d'exploitation

Les honoraires 2025 de la société de gestion (comptabilisés sur la base des produits locatifs facturés sur l'exercice 2025) sont de 12 061 k€ contre 13 072 k€ sur l'année 2024.

Les diverses charges d'exploitation pour 2 344 k€ sont détaillées ci-dessous :

Charges d'exploitation (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Honoraires de commercialisation	435 976	502 273
Honoraires d'expertises	488 786	714 213
Honoraires d'avocats et d'huissiers	384 222	514 451
Honoraires des commissaires aux comptes et dépositaire	244 044	359 909
Frais de relocation	73 526	86 140
Autres charges (AMF, jetons de présence, frais CS ...)	143 103	167 253
<b>TOTAL</b>	<b>1 769 658</b>	<b>2 344 240</b>

La provision nette pour créances douteuses se solde par un produit de 981 k€, 1 465 k€ de dotation et 2 446 k€ de reprise.

Les autres charges d'exploitation au 31 décembre 2025, d'un montant de 1 941 k€, correspondent principalement à la contribution sur la valeur ajoutée CVAE pour 317 k€ et aux créances irrécouvrables pour 1 588 k€. Le résultat d'exploitation (autre que l'activité immobilière) est de -14 982 k€ au 31 décembre 2024 (-14 700 k€ au 31 décembre 2024).

#### 4.5. Produits et charges financières

Le résultat financier se solde par est une perte de - 587 k€. Les produits financiers au 31 décembre 2025 sont de 64 k€, ils correspondent aux produits de placements de la trésorerie. Les charges financières sont en augmentation par rapport à l'exercice précédent, 652 k€ contre 385 k€ pour l'exercice précédent, et correspondent essentiellement aux frais bancaires et aux coûts de financements.

#### 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)	31/12/2025
Commission de gestion	12 061 328
Commission de souscription	783 090
Commission d'arbitrage	40 000
Associés frais de dossier	141 750
<b>TOTAL</b>	<b>13 026 168</b>

#### 6. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts immobiliers fait ressortir, au 31 décembre 2025, une valeur vénale des immeubles locatifs de 1 908 640 k€.

#### 7. Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	1 908 163 470	1 881 997 481
Valeur de réalisation	1 925 423 448	1 844 547 007
Valeur de reconstitution	2 204 997 817	2 124 721 497
<b>Valeurs de la société ramenée à une part</b>		
Valeur comptable	576,11	568,21
Valeur de réalisation	581,32	556,90
Valeur de reconstitution	665,73	641,49

(en €)	31/12/2024	%	31/12/2025	%
<b>En % de la valeur de reconstitution</b>				
Valeur de réalisation	1 925 423 448	87,32 %	1 844 547 007	86,81 %
Frais d'acquisition(*)	147 274 500	6,68 %	152 691 200	7,19 %
Commission de souscription	132 299 869	6,00 %	127 483 290	6,00 %
Valeur de reconstitution	2 204 997 817		2 124 721 497	

(\*) Pour les frais d'acquisition, un forfait de 8 % est appliqué à la valeur d'expertise du patrimoine immobilier.

#### 8. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 82 037 195 € est réparti comme suit :

Affectation du résultat (en euros)	31/12/2025
Bénéfice net comptable de l'exercice 2025	82 037 195
Report à nouveau	413 422
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>82 450 617</b>
Bénéfice distribué	- 81 710 576
Report à nouveau	740 041

#### 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 2025

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 2025	6,00	-	-	6,00	2,25	2,25	-	8,25	8,25
2 T 2025	6,70	-	-	6,70	1,45	1,45	0,10	8,25	8,25
3 T 2025	6,40	-	-	6,40	1,85	1,85	-	8,25	8,25
4 T 2025	5,65	-	-	5,65	2,60	2,60	-	8,25	8,25
<b>TOTAL</b>	<b>24,75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24,75</b>	<b>8,15</b>	<b>8,15</b>	<b>0,10</b>	<b>33,00</b>	<b>33,00</b>

(\*) 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

31/12/2025	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				14.49%	0.39%		14,88 %
Ile De France			0.29%	79.26%	1.94%	0.70% (*)	82.20%
Régions			0.10%	2.30%	0.25%	0.27%	2.92%
Etranger							
<b>TOTAL</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,39 %</b>	<b>96,05 %</b>	<b>2,58 %</b>	<b>0,97 %</b>	<b>100,00 %</b>

(\*) Dont Datacenter 0,29 %

### 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) <sup>(1)</sup>	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)	
2021	981 816 045	25 615 120	3 219 069	14 620	8 374 645	825,00 €	
2022	1 023 132 565	41 316 520	3 354 553	15 801	10 242 911	825,00 €	
2023	1 010 393 325	-12 739 240	3 312 765	15 632	3 168 574	767,00 €	
2024	1 010 212 460	-180 865	3 312 172	15 836	2 769 085	660,00 €	
2025	1 010 212 460	-	3 312 172	15 913	783 090	660,00 €	

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

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



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

Année	Nombre de parts cédées ou retirées <sup>(1)</sup>	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits (en € H.T.) <sup>(3)</sup>
2021	87 793	2,73 %	Un mois	-	-
2022	77 299	2,30 %	Un mois	-	-
2023	106 258	3,21 %	6 mois	31 762	2 142
2024	136 074	4,11 %	8 mois	40 097	42 378
2025	21 824	0,66 %	12 mois	79 584	42 993

(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

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1er janvier	825,00 €	825,00 €	825,00 €	767,00 €	660,00 €
Dividende versé au titre de l'année	30,00 €	30,00 €	33,00 €	33,00 €	33,00 €
Rentabilité de la part <sup>(1)</sup>	3,64%	3,64 %	3.84 %	4,41 %	5,00 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(2)</sup>	0,48 €	0,08 €	0.06 €	0,15 €	0,12 €

(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

	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
• Recettes locatives brutes	43,76	96,96 %	43,08	98,39 %	46,88	98,83 %	46,68	98,66 %	47,22	99,68 %
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,82	1,81 %	0,27	0,61 %	0,50	1,04 %	0,11	0,24 %	0,02	0,04 %
• Produits divers	0,56	1,23 %	0,44	1,00 %	0,06	0,13 %	0,52	1,10 %	0,13	0,28 %
<b>TOTAL</b>	<b>45,13</b>	<b>100,00 %</b>	<b>43,78</b>	<b>100,00 %</b>	<b>47,43</b>	<b>100,00 %</b>	<b>47,31</b>	<b>100,00 %</b>	<b>47,37</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
• Commission de gestion	3,81	8,45 %	3,38	7,73 %	3,79	7,99 %	3,98	8,42 %	3,65	7,71 %
• Autres frais de gestion	1,29	2,87 %	1,22	2,78 %	0,92	1,94 %	0,98	2,07 %	1,39	2,94 %
• Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,85	6,31 %	3,22	7,36 %	3,29	6,94 %	4,14	8,75 %	5,27	11,12 %
• Charges locatives récupérables	11,37	25,19 %	10,62	24,25 %	13,18	27,79 %	12,41	26,23 %	12,43	26,24 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>19,32</b>	<b>42,82 %</b>	<b>18,44</b>	<b>42,11 %</b>	<b>21,19</b>	<b>44,66 %</b>	<b>21,51</b>	<b>45,47 %</b>	<b>22,75</b>	<b>48,02 %</b>
• Provisions :										
• Pour travaux	-0,62	-1,36 %	-0,92	-2,11 %	0,38	0,81 %	-0,58	-1,23 %	-0,05	-0,10 %
• Autres	-0,34	-0,76 %	0,16	0,36 %	0,56	1,19 %	0,14	0,30 %	-0,30	-0,63 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,96</b>	<b>-2,13 %</b>	<b>-0,77</b>	<b>-1,75 %</b>	<b>0,95</b>	<b>2,00 %</b>	<b>-0,44</b>	<b>-0,93 %</b>	<b>-0,34</b>	<b>-0,72 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18,36</b>	<b>40,69 %</b>	<b>17,67</b>	<b>40,36 %</b>	<b>22,13</b>	<b>46,66 %</b>	<b>21,07</b>	<b>44,54 %</b>	<b>22,41</b>	<b>47,30 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>26,77</b>	<b>59,31 %</b>	<b>26,11</b>	<b>59,64 %</b>	<b>25,30</b>	<b>53,34 %</b>	<b>26,24</b>	<b>55,46 %</b>	<b>24,97</b>	<b>52,70 %</b>
• Variation report à nouveau	-1,02		-0,39		-0,01		0,09		-0,03	
• Revenus distribués avant prélèvements obligatoires	33,61		31,07		33,34		33,54		33,00	
• Revenus distribués après prélèvements obligatoires	30,00 <sup>(1)</sup>		30,00 <sup>(2)</sup>		33,00 <sup>(3)</sup>		33,00 <sup>(4)</sup>		33,00 <sup>(5)</sup>	

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

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

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

(4) dont 6,60 € de plus-value nette après impôt et 0,30 € de report à nouveau

(5) dont 8,15 € de plus-value nette après impôt et 0,10 € de report à nouveau

## VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
<b>Fonds collectés bruts</b>	<b>2 580 783 933</b>	<b>13 051 500</b>	<b>2 593 832 433</b>
- commissions de souscription	- 146 157 148	- 783 090	- 146 940 238
- Retraits	- 672 893 719	- 12 268 410	- 685 162 129
<b>Fonds collectés nets</b>	<b>1 761 730 067</b>	<b>-427 541</b>	<b>1 761 730 067</b>
+ cessions d'immeubles au prix de cession net	466 791 293	1 660 000	468 451 293
+ financements	-	27 000 000	27 000 000
- achats d'immeubles hors frais	- 1 801 788 130	-	- 1 801 788 130
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	- 92 474 500	- 17 466	- 92 491 966
- travaux d'investissements (*)	- 191 670 411	- 1 471 110	- 193 141 521
- distribution plus value	- 149 988 505	- 26 912 053	- 176 900 559
- prélèvements divers	- 22 055 098	- 1 875 994	- 23 931 092
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>- 29 455 285</b>	<b>- 1 616 623</b>	<b>- 31 071 909</b>

(\*) Dont sorties d'immobilisations

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

## Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la section « Changements comptables ».

### Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « A. Méthodes d'évaluation du patrimoine immobilier » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

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

### Vérifications spécifiques

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

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

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

### Responsabilités de la société de gestion

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, les commissaires aux comptes exercent leur 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,

**FORVIS MAZARS SA**  
Levallois-Perret,

**SNR AUDIT**  
Neuilly-Sur-Seine,

**GILLES DUNAND-ROUX**  
Associé

**CHARLY DREUX**  
Associé

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des  
informations qui nous ont été données, les caractéristiques et  
les modalités essentielles des conventions dont nous avons été  
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. Ces diligences ont consisté à vérifier la  
concordance des informations qui nous ont été données avec  
les documents de base dont elles sont issues.

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

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

Les commissaires aux comptes,

**FORVIS MAZARS SA**  
Levallois-Perret,

**SNR AUDIT**  
Neuilly-Sur-Seine,

**GILLES DUNAND-ROUX**  
Associé

**CHARLY DREUX**  
Associé

# Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

### Caractéristiques des 1<sup>ères</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> 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 2025.

## Conseil de Surveillance

Par ailleurs, la mission du Conseil de Surveillance, sa composition, son fonctionnement, les règles régissant la participation des Membres du Conseil de Surveillance aux travaux du Conseil, le droit de communication et les demandes d'information..., ont été précisés dans un règlement intérieur adopté lors de la séance du Conseil de Surveillance du 24 novembre 2009 et mis à jour lors de la séance du Conseil de Surveillance du 25 novembre 2021.

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

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

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

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

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

Votre Conseil de Surveillance est composé de 12 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 75 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, 10 collaborateurs ont été identifiés, en 2025, comme Preneurs de risque.

▲ 1, rue Galmy - Chessy (77)



	Rémunération fixe versée en 2025	Rémunération variable versée en mars 2025 (au titre de la performance 2024) + rémunérations variables différées acquises en 2025	dont rémunération variable Non-différée	dont rémunération variable différée (*)	Total €
Ensemble des collaborateurs REIM	2 365 860	612 012	599 959	12 053	<b>2 977 871</b>
Dont personnel ayant une incidence sur le profil de risque des AIF (10 collaborateurs) *	521 032	382 545	370 492	12 053	<b>903 576</b>
Dont cadres supérieurs (10 collaborateurs) *	811 075	382 545	370 492	12 053	<b>1 193 619</b>

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

# Rapport du Conseil de Surveillance 2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires applicables à notre Société, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous rendre compte de l'accomplissement de sa mission au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, ainsi que de ses observations sur la gestion de la SCPI, sur les comptes qui vous sont présentés et sur les résolutions soumises à votre approbation.

L'exercice 2025 s'est inscrit dans la continuité d'un cycle immobilier particulièrement contraint, marqué par la recomposition durable du marché des bureaux. L'essor du télétravail, l'évolution des besoins des entreprises, les exigences environnementales croissantes, le renchérissement du coût du capital ainsi qu'une croissance économique modeste ont continué de peser sur le marché immobilier, tant au niveau de la location que de l'investissement.

C'est ainsi que les volumes observés en 2025 sont restés sensiblement inférieurs à leurs moyennes historiques, avec des transactions en recul de 39 % par rapport à la moyenne décennale et des commercialisations locatives inférieures d'environ 26 % à cette même référence.

Dans ce contexte, on peut dire que le secteur traverse davantage une phase d'ajustement structurel qu'un simple ralentissement conjoncturel.

Dans cet environnement difficile, la SCPI Elysées Pierre a démontré une capacité de résistance honorable au regard des comparaisons sectorielles régulièrement examinées par votre Conseil. Cette situation repose notamment sur :

- ◆ La qualité d'une part significative du patrimoine détenu ;
- ◆ un positionnement historiquement fort sur le marché francilien ;
- ◆ la présence d'actifs de taille importante, attractifs pour les utilisateurs ;
- ◆ la qualité de signature d'une large part des locataires.

L'excellent niveau de recouvrement des loyers constaté en 2025 et depuis de longues années confirme la robustesse relative du portefeuille locatif, ainsi que la qualité du travail des équipes immobilières.

Le Conseil relève les démarches engagées depuis plusieurs années afin d'anticiper les mutations du marché.

La part des bureaux, historiquement prédominante, a ainsi été progressivement ramenée de 96 % du patrimoine il y a dix ans à environ 91 % aujourd'hui. Cette évolution traduit une diversification raisonnée, cohérente avec les nouveaux usages immobiliers et avec la nécessité de préparer la performance future.

Le Conseil considère que cette trajectoire devra être poursuivie avec exigence, sélectivité et discipline d'investissement.

Dans le cadre des travaux conduits au sein de la commission interne du C.S. consacrée au suivi des locaux vacants, le Conseil a pu mesurer l'engagement des équipes de gestion immobilière en matière de commercialisation.

	31/12/2014	31/12/2024	31/12/2025	Ecart 2025 vs 2014 en %
Nombre d'immeubles	125	108	107	-16,82 %
Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	454 538	554 932	554 694	18,06 %
Capitalisation hors frais (en M€)	1 360	2 055	2 055	33,82 %
Loyers (en M€)*	81,40	112,30	114,85	29,09 %
Commission de gestion (en M€)	9,10	13,10	12,06	30,53 %
Nombre de parts	2 225 971	3 312 172	3 312 172	32,79 %
Prix de la part (Net vendeur)	611,00 €	620,40 €	620,40 €	1,52 %
Prix de la part (Net acquéreur)	650,00 €	660,00 €	660,00 €	1,52 %
Taux de recouvrement des loyers	98,26 %	98,61 %	98,77 %	0,51 %
Taux d'occupation financier (ASPIM)	89,58 %	87,75 %	88,98 %	0,60 %

\*hors préloyers

Dans un marché plus lent et plus concurrentiel, les résultats obtenus en 2025 témoignent d'efforts réels. Le Conseil tient à saluer cette mobilisation, tout en rappelant que la réduction de la vacance demeure l'un des premiers leviers de création de valeur pour les associés.

Le Conseil estime toutefois de son devoir d'exposer avec transparence les principaux sujets qui ont retenu notre attention.

Le premier concerne le niveau encore significatif de vacance locative, supérieur à 100 000 m<sup>2</sup>. Cette situation pèse directement sur les revenus potentiels de la SCPI et appelle la poursuite résolue des actions de relocation, de transformation ou d'arbitrage lorsque cela est pertinent.

Le second tient aux équilibres financiers de notre SCPI. Le net ralentissement de la collecte, combiné aux demandes de retrait, aux besoins de financement des travaux et à la nécessité de préserver des marges de manœuvre, impose une gestion rigoureuse de la liquidité et des ressources disponibles.

Le Conseil restera particulièrement attentif à la préservation durable de ces équilibres.

Le revenu immobilier global par part s'est établi à 25 euros en 2025, contre 26 euros en 2024.

L'exercice précédent avait bénéficié d'éléments plus favorables liés à des plus-values sur cessions. Leur quasi-absence en 2025 explique en partie cette évolution.

Dans ces conditions, l'ajustement du niveau de distribution annoncé pour 2026 procède d'une logique de prudence et de responsabilité. Le Conseil considère qu'en période de marché exigeant, la protection de la solidité patrimoniale et financière doit demeurer une priorité.

Le Conseil suivra avec attention l'impact des travaux menés sur l'immeuble de Chessy ainsi que leurs effets potentiels sur les revenus futurs de la SCPI.

Le marché des parts est resté sous tension au cours de l'exercice, comme en témoigne l'évolution du nombre de parts en attente de cession.

Cette situation reflète les conditions actuelles du marché immobilier non coté, la remontée des taux d'intérêt intervenue au cours du cycle récent ainsi que la concurrence accrue d'autres solutions d'épargne.

Le Conseil suit ce sujet avec la plus grande attention, notamment au travers d'une commission dédiée au suivi de la liquidité et des actions commerciales engagées auprès des réseaux de distribution, ainsi qu'à l'amélioration souhaitée de la communication en direction des porteurs de part, gage de la confiance à préserver pour assurer notre avenir commun.

À cet égard, la coexistence de deux modalités d'échange des parts – marché principal et marché secondaire avec décote éventuelle – constitue un mécanisme spécifique et utile, offrant aux associés des solutions complémentaires selon leurs besoins.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice 2025.

Il a exercé avec constance sa mission de contrôle, d'analyse et de dialogue avec la société de gestion, en portant une attention particulière :

- ◆ à la stratégie patrimoniale ;
- ◆ à la performance locative ;
- ◆ à la situation financière ;
- ◆ à la liquidité des parts ;
- ◆ à la qualité de l'information délivrée aux associés ;
- ◆ à la bonne gouvernance de l'ensemble.

Le Conseil poursuivra cette mission avec indépendance, exigence et esprit constructif.

Il est rappelé que la réglementation applicable aux SCPI a ramené en 2024 à douze le nombre de membres représentant les associés, contre quinze auparavant.

Cinq mandats arrivent à échéance cette année. Quatre membres sortants ont présenté leur candidature au renouvellement. Le Conseil remercie l'engagement au cours de son mandat de M. Christophe VANPOULLE, membre sortant non candidat au renouvellement. Les procédures prévues ont été mises en œuvre par la société de gestion conformément aux textes applicables.

Le Conseil prend acte de la poursuite, en 2025, de la convention de gestion conclue avec HSBC REIM (France), intégrant les évolutions réglementaires intervenues en juillet 2024.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, vérifiés par les Commissaires aux Comptes, ont été régulièrement communiqués au Conseil, qui a pu accomplir les diligences entrant dans le cadre de sa mission.

Ils n'appellent pas d'observation particulière de sa part.

En conséquence, le Conseil de Surveillance vous invite à approuver les comptes de l'exercice ainsi que les résolutions soumises à votre Assemblée Générale.

Les périodes de transformation distinguent toujours les patrimoines solides des patrimoines fragiles, les stratégies durables des stratégies opportunistes, les gestions rigoureuses des gestions passives.

Dans cet environnement exigeant, votre Conseil de Surveillance demeurera pleinement engagé pour défendre les intérêts des associés, accompagner les évolutions nécessaires et veiller, avec constance, à la préservation durable de la valeur et de la résilience de notre patrimoine commun.

Le Président

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



# Assemblée Ordinaire du 30 juin 2026

## A caractère ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
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. Conseil de Surveillance : fin du mandat de cinq Membres ; nomination de cinq Membres,
8. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
9. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
10. Pouvoirs pour formalités.

# Résolutions

## Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2026

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 2025, 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 2025, s'élevant à 82 037 194,85 € comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2025	82 037 194,85 €
Report à nouveau	413 422,33 €

<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>82 450 617,18 €</b>
------------------------------	------------------------

Bénéfice distribué

(en 4 acomptes trimestriels :

avril, juillet et octobre 2025, janvier 2026) - 81 710 575,80 €

**Report à nouveau au 31 décembre 2025 740 041,38 €**

(Après distribution du dernier acompte en janvier 2026)

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 des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, et en approuve les conclusions.

**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 2025.

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

- ◆ Monsieur ESVAN Emmanuel,
- ◆ Monsieur ETIENNE Jean-Marc,
- ◆ Monsieur RITTER Eric,
- ◆ Monsieur SAGOT Bertrand,
- ◆ Monsieur VANPOULLE Christophe.

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 ESVAN Emmanuel,
- ◆ Monsieur ETIENNE Jean-Marc,
- ◆ Monsieur RITTER Eric,
- ◆ Monsieur SAGOT Bertrand.

#### Nouveaux candidats :

- ◆ AAZ représentée par Monsieur BLANC Jocelyn,
- ◆ Monsieur Bachelot Vincent,
- ◆ BPCE Vie représentée par Monsieur BAUDO Didier,
- ◆ Monsieur DELHOMME Christian,
- ◆ SCI DIONYSOS représentée Monsieur André PERON,
- ◆ Monsieur EBRARDT Pascal,
- ◆ Madame LEFEBVRE Alix
- ◆ Monsieur Dominique ORSINI,

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 2029 statuera sur les comptes de l'exercice 2028.

**HUITIEME 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 2026.

**NEUVIEME 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.

**DIXIEME 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.

# Convention de gestion SCPI Elysées Pierre

## Entre SCPI Elysées Pierre et HSBC REIM

Cette convention de gestion est conclue entre les soussignés :

1. SCPI ELYSEES PIERRE, société civile de placement immobilier au capital social effectif de 1 010 212 460 €, dont le siège social est sis Immeuble Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle 92400, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro unique d'identification 334 850 575 RCS Nanterre, ayant reçu le visa SCPI n° 11-33 de l'Autorité des marchés financiers le 30 septembre 2011 représentée par la société de gestion de portefeuille HSBC REIM (France), elle-même représentée par Madame Patricia LIEVENS, Directeur Général,

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

et

2. HSBC REIM (France), société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 230 000 €, dont le siège social est sis Immeuble Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle 92400, immatriculée au SIREN sous le numéro 722 028 206 et agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014, désignée comme société de gestion aux termes de l'article 15 des Statuts de la Société, représentée par Monsieur Pierre GIL, Président du Directoire,

Ci-après dénommée, « HSBC REIM » ou la « Société de Gestion »  
D'autre part,

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

### Il a été préalablement exposé ce qui suit :

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

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

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

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

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

**C /** Lors de la création de la SCPI ELYSEES PIERRE 3, une convention avait été signée le 3 février 1986 entre les membres fondateurs de ladite SCPI et la société AUXILIA dont la dénomination sociale est devenue HSBC REIM (France), à laquelle se sont substituées les conventions de gestion conclues successivement entre la Société et la Société de Gestion le 3 avril 2009 et le 16 septembre 2019.

Aux termes de cette convention de gestion, en vigueur jusqu'à ce jour, la Société de Gestion est la société de gestion

statutaire de la Société. Cette convention précisait en outre les missions et obligations de la Société de Gestion au titre de la gestion et de l'administration de la Société, les conditions de rémunération de la Société de Gestion ainsi que les modalités de résiliation de la convention.

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

**E** / Compte-tenu notamment des évolutions réglementaires et des différents changements intervenus au niveau de la Société et de la Société de Gestion depuis 2019, les Parties ont décidé d'établir, par la présente, une nouvelle convention de gestion se substituant à l'ancienne (l'« Ancienne Convention ») afin d'encadrer leurs relations (la « Convention de Gestion »). La Convention répond aux dispositions de l'article 422-198 du Règlement général de l'AMF, et se substituera purement et simplement à l'Ancienne Convention de Gestion conclue en 2019, à compter de la date de signature de la présente.

#### **En conséquence de quoi, il a été convenu ce qui suit :**

#### **ARTICLE 1. Définitions**

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

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

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

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

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

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

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

« CMF » désigne le Code monétaire et financier.

« Commissaire aux comptes » désigne le(s) commissaire(s) aux comptes de la Société.

« Convention de Gestion » désigne la présente convention.

« Date de Transfert Effectif » est définie à l'Article 9.1.5.

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

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

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

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

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

« Mission » est définie à l'ARTICLE 4.

« Nouvelle Société de Gestion » est définie à l'Article 9.1.3.

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

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

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

« Réglementation Applicable » désigne l'ensemble de la réglementation applicable aux Parties concernées, telle que figurant notamment dans le CMF et le Règlement général de l'AMF, dans la doctrine de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite produit par l'ASPIM ou tout autre Code de bonne conduite amené à lui succéder ou à le compléter.

« Règles d'Investissement » désigne l'ensemble des règles d'investissements (politique d'investissement (limites spécifiques (géographiques, sectoriels, ratios), endettement etc.) prévues dans la Documentation de la Société, encadrant les investissements pouvant être réalisés par la Société, ainsi que la gestion de ces derniers.

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

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

« Société » désigne la SCPI ELYSEES PIERRE, désignée en tête des présentes.

« Sous-Traitant » est défini à l'Article 6.2.1

« Statuts » désigne les statuts de la Société.

#### **ARTICLE 2. Objet**

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

## ARTICLE 3. Déclarations

### 3.1 Déclarations et engagements communs des Parties

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

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

#### 3.1.2 Les Parties déclarent et garantissent que :

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

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

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

- (i) remplir sa mission en conformité avec la Réglementation Applicable ;
- (ii) disposer de toutes les autorisations, agréments, programmes d'activités, fiches complémentaires, licences, et autres droits nécessaires à l'exécution de sa mission, en ce compris l'agrément en qualité d'AIFM délivré par l'AMF ;
- (iii) respecter l'ensemble de la réglementation applicable aux sociétés de gestion agréées en qualité d'AIFM par l'AMF (en notamment en termes de politique de rémunération visée à l'article L. 533-22-2 du CMF et à l'article 319-10 du Règlement général de l'AMF) ;

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

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

### 4.1 Dispositions générales - Principes

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

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

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

La Société de Gestion peut, dans le respect de la Réglementation Applicable et de l'Article 6.2.1 de la Convention de Gestion, déléguer les missions qui lui ont été confiées par la Société.

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

- ◆ la gestion de la Société (fund management) ;
- ◆ la gestion des Actifs de la Société (asset management) ;
- ◆ la gestion immobilière et locative des Actifs de la Société (property management) ;
- ◆ la gestion administrative et comptable de la Société ;

- ◆ la commercialisation des parts de la Société ;
- ◆ le contrôle des activités de la Société.

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

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

##### 4.2.1 - Gestion financière

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

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

##### 4.2.2 - Obligation de compte rendu - reporting financier

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

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

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

##### 4.3.1 - Acquisition des Actifs

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

- ◆ sélectionner les Intervenants devant assister la Société dans le cadre de toute acquisition en mettant en oeuvre une procédure de meilleure sélection ;
- ◆ réaliser toutes opérations de vérification, audit, due diligence, préalables à l'acquisition de l'actif portant notamment sur

la conformité à la Réglementation Applicable, la qualité du bâtiment, la qualité de l'environnement et la solvabilité des locataires. Elle pourra sélectionner des Prestataires pour l'assister dans la réalisation de ces opérations ;

- ◆ préparer les offres ou réponses aux appels d'offres pour l'acquisition des Actifs ;
- ◆ négocier les contrats d'acquisition relatifs aux Actifs ;
- ◆ assurer les relations avec les différents Intervenants liés à l'acquisition (notaires, avocats, experts, agents, établissements financiers prêteurs, etc.) ;
- ◆ négocier les termes et conditions de la mise en place du financement et la politique de couverture de taux d'intérêt ;
- ◆ assister la Société, le cas échéant, dans la sélection d'un établissement financier prêteur et la négociation des termes et conditions du financement et de la politique de couverture de taux d'intérêt à mettre en place dans le cadre de l'Acquisition considérée.

##### 4.3.2 Gestion du portefeuille d'Actifs

La Société de Gestion a notamment pour mission de :

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

##### 4.3.3 - Cession des Actifs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ◆ administrer et assurer le suivi de la vie juridique de la Société ;
- ◆ administrer le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représenter vis-à-vis des tiers et de toute administration, dans les conditions autorisées par la réglementation ;
- ◆ établir et arrêter les comptes de la Société et le cas échéant des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ;
- ◆ établir la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société conformément à la Réglementation Applicable ;
- ◆ déterminer le prix de souscription et retrait des parts de la Société, après avoir informé au préalable le conseil de surveillance et échangé avec celui-ci au sujet du résultat des campagnes d'expertise des Actifs ayant un impact sur les prix de souscription et de retrait ;

- ◆ centraliser les demandes de retrait, et les inscrire sur le registre des retraits ;
- ◆ confronter les ordres d'achat et de vente et déterminer le prix d'exécution ;
- ◆ garantir la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société ;
- ◆ traiter administrativement les dossiers de cession de gré à gré, de donation ou de transmission pour cause de décès ainsi que toutes les mutations à titre onéreux ou gratuit ;
- ◆ convoquer les assemblées générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- ◆ convoquer le conseil de surveillance aussi souvent que l'intérêt de la Société et la Réglementation Applicable l'exigent ;
- ◆ convoquer le conseil de surveillance, et notamment avant le 31 juillet ou, en cas d'impossibilité, au début du mois d'août de chaque année, afin de l'informer et d'échanger avec celui-ci au sujet du résultat des campagnes d'expertise des Actifs dès lors que les prix de souscription et de retrait viendraient à être modifiés ;
- ◆ représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, dans les conditions autorisées par la réglementation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence afférents ;
- ◆ apporter toute assistance et informations nécessaires aux commissaires aux comptes dans le cadre de leur mission de contrôle ;
- ◆ établir toutes les déclarations fiscales à bonne date concernant la Société et le cas échéant les sociétés dans lesquelles elle détient une participation ;
- ◆ ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit tous comptes de dépôts, ou comptes courants ;
- ◆ exercer toutes actions judiciaires au nom et pour le compte de Société, tant en demande qu'en défense, et de désigner tout conseil pour la représenter

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

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

- ◆ obtenir tout agrément, autorisation ou visa nécessaire de l'AMF ;
- ◆ préparer tous les documents et de réaliser toutes les formalités nécessaires en vue de permettre la mise en oeuvre de la clause de variabilité du capital ou de procéder à une augmentation de capital ;
- ◆ agréer ou ne pas agréer (i) tout souscripteur de parts non encore associé, (ii) tout candidat acquéreur de parts sur le marché secondaire non encore associé et (iii) tout cessionnaire de parts tiers dans les conditions prévues par la Documentation, et en particulier par l'article 8 des Statuts ;

- ◆ conclure avec des distributeurs toutes conventions en vue de la commercialisation ou du placement des parts de la Société ;
- ◆ de transmettre aux distributeurs la documentation et de les avertir de toutes mises à jour ou modifications apportées à celle-ci.

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

La Société de Gestion, dans le cadre de sa mission, met en oeuvre un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de la Société qui contribuent à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Ces moyens doivent lui permettre de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

Dans ce cadre, la Société de Gestion s'assure notamment que :

- ◆ la Société est gérée en conformité avec la Règlementation Applicable et les Règles d'Investissement ;
- ◆ la Société, les dirigeants de la Société et les membres du conseil de surveillance de la Société respectent la confidentialité des informations dont ils ont connaissance dans le cadre de leurs fonctions respectives. La Société de Gestion sera en droit de conditionner la communication d'une information couverte par le secret professionnel à la signature préalable d'une lettre de confidentialité par les personnes concernées.

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

#### ARTICLE 5. Gouvernance

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

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

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

**5.3** La Société de Gestion permet au conseil de surveillance d'obtenir une vision indépendante sur la conception et le fonctionnement de la gestion des risques, de la gouvernance et du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion en lien avec la gestion de la Société. A cette fin, au moins une réunion annuelle du conseil de surveillance se tient incluant un échange sur ces questions en présence du responsable de

la conformité et du contrôle interne (RCCI) ou du responsable des risques de la Société de Gestion. En cas de nécessité plusieurs réunions du conseil de surveillance peuvent se tenir au cours d'une année aux fins de délibérer sur ces questions en présence des membres désignés par la société de gestion et, le cas échéant, de personnes invitées par le conseil de surveillance.

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

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

#### ARTICLE 6. Obligations et responsabilités des Parties

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

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

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

##### 6.2 Sous-traitance - Intervenants

###### 6.2.1 Sous-traitance

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

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

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

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

### 6.2.2 Intervenants

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

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

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

## ARTICLE 7. Rémunération de la Société de Gestion

### 7.1 Principes de rémunération

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

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

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

### 7.2 Une commission de souscription :

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

### 7.3 Une commission de gestion :

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

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

### 7.4 Une commission de cession :

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

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

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

Conformément à l'article 18 des Statuts, le taux de rémunération de la Société de Gestion composée des commissions visées aux articles 6.2, 6.3 et 6.4 est soumise chaque année à l'approbation de l'Assemblée des associés de la Société.

### 7.5 Une Commission de cession sur Actifs immobiliers

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

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

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

### 7.6 Frais

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

## ARTICLE 8. Durée et résiliation

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

### 8.1 Durée

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

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

### 8.2 Résiliation

La Convention de Gestion prendra automatiquement fin à la date à laquelle la Société de Gestion est révoquée en qualité de société de gestion de la Société conformément à l'ARTICLE 9 ou démissionne conformément à l'ARTICLE 10 de la Convention de Gestion, et en toute hypothèse en cas de dissolution de la Société.

**ARTICLE 9. Révocation de la Société de Gestion**

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

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

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

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

A compter de l'Assemblée de la Société ayant décidé de révoquer la Société de Gestion en sa qualité de société de gestion de la Société sous les conditions suspensives visées à l'Article 9.1.4 ci-dessous, la Société de Gestion ne sera plus autorisée qu'à prendre des décisions d'administration ordinaires, nécessaires à la gestion administrative quotidienne de la Société.

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

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

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

**9.1.6** - Dans les meilleurs délais suivant la Date du Transfert Effectif, la Société de Gestion remettra à la Nouvelle Société de Gestion tous documents et données électroniques en sa possession et sous son contrôle, concernant les affaires de la

Société qui seraient nécessaires à la poursuite de la gestion de la Société par la Nouvelle Société de Gestion et fera ses meilleurs efforts pour transmettre à la Nouvelle Société de Gestion dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date de transfert de la gestion toutes informations en sa possession et sous son contrôle afin de permettre la poursuite de la gestion de la Société par la Nouvelle Société de Gestion.

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

**ARTICLE 10. Démission de la Société de Gestion**

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

A compter de la présentation de sa démission et jusqu'à son remplacement par une Nouvelle Société de Gestion dans le respect des conditions préalables prévues à l'Article 9.1.4, la Société de Gestion (i) continuera à gérer la Société conformément à la Documentation, à la présente Convention de Gestion et aux décisions prises par la Société de Gestion antérieurement à sa démission et (ii) ne sera plus autorisée qu'à prendre des décisions d'administration ordinaires, nécessaires à la gestion administrative quotidienne de la Société.

La Société de Gestion démissionnaire continuera à percevoir, de la part de la Société, les commissions mentionnées aux à l'Article 6 ci-dessus, jusqu'à la date de cessation effective de ses fonctions.

**ARTICLE 11. Convention réglementée**

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

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

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

**ARTICLE 12. Autonomie des stipulations**

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

**ARTICLE 13. Intégralité du contrat**

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

**ARTICLE 14. Modifications**

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

**ARTICLE 15. Engagement général de bonne foi**

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

**ARTICLE 16. Droit applicable - litiges**

La présente Convention de Gestion est soumise au droit français.

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

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

---

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

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

---

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

Filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France),  
elle-meme filiale detenue directement a 100 % par HSBC Continental Europe  
Adresse internet : <https://www.reim.hsbc.fr>

---