

note d'information

# ELYSEES PIERRE

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A CAPITAL VARIABLE

**103, Avenue des Champs Elysées – PARIS 8<sup>ème</sup>**

**SIREN 334 850 575 RCS PARIS**



# Sommaire

## INTRODUCTION ..... page 2

1) Renseignements sur les fondateurs et sur la société de gestion .....	2
2) Rappel historique .....	2
3) Politique d'investissement de la société et répartition du patrimoine .....	3
4) Capital .....	3
5) Responsabilité des associés .....	4

## CHAPITRE I – Conditions Générales de souscription des parts ..... page 4

1) Composition du dossier de souscription qui doit être remis à tout souscripteur .....	4
2) Nombre minimum de parts à souscrire .....	4
3) Jouissance des parts en pleine propriété et en démembrement .....	4
4) Conditions de souscription .....	4
4.1 Modalités de calcul du prix de souscription .....	4
4.2 Valeur de reconstitution .....	5
4.3 Prix de souscription d'une part jusqu'à nouvel avis .....	5
4.4 Souscription des parts .....	5
4.5 Modalités de souscription et de versement .....	5

## CHAPITRE II – Modalités de sortie ..... page 6

1) Retrait des associés .....	6
1.1 Principe du retrait .....	6
1.2 Prix de retrait .....	6
1.3 Modalités des retraits .....	6
1.3.1 Montant des retraits .....	6
1.3.2 Mode de transmission des demandes de retrait .....	6
1.3.3 Registre des demandes de retrait .....	7
1.3.4 Délai de remboursement des parts .....	7
1.3.5 Date à partir de laquelle les parts retirées cessent de participer aux distributions de revenus .....	7
1.3.6 Publication des retraits .....	7
1.4 Blocage des retraits .....	7
2) Cessions et acquisitions de parts sur le marché secondaire .....	7
2.1 Transactions opérées sur le marché secondaire par confrontation .....	7
2.2 Modalités de validité des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire .....	7
2.2.1 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente .....	7
2.2.2 Mode de transmission des ordres .....	8
2.2.3 Couverture des ordres .....	8
2.2.4 Restitution du trop perçu par la société de gestion .....	8
2.3 Suspension de l'inscription des ordres .....	8
2.4 Prix d'exécution sur le marché secondaire .....	8
2.4.1 Périodicité – modification de la périodicité .....	8
2.4.2 Diffusion dans le public de la modification de la périodicité .....	9

2.4.3 Exécution des ordres .....	9
2.4.4 Inscription sur le registre des associés .....	9
2.4.5 Publication du prix d'exécution .....	9
2.4.6 Délai de versement des fonds au vendeur .....	9

2.5 Blocage des cessions .....	9
--------------------------------	---

3) Cessions et acquisitions de parts sur le marché de gré à gré .....	10
-----------------------------------------------------------------------	----

4) Jouissance des parts et paiement .....	10
-------------------------------------------	----

5) Droit d'enregistrement .....	10
---------------------------------	----

## CHAPITRE III – Frais ..... page 10

## CHAPITRE IV – Fonctionnement de la Société ..... page 11

1) Régime des assemblées générales .....	11
1.1 Information des associés .....	11
1.2 Convocation .....	11
1.3 Participation – droit de vote .....	12
1.4 Vote par correspondance .....	12
1.5 Vote par procuration .....	12
1.6 Quorum – majorité .....	12
1.7 Consultation par correspondance .....	12
2) Dispositions statutaires sur la répartition des bénéfices et les provisions pour grosses réparations .....	12
2.1 Répartition des bénéfices .....	12
2.2 Provisions pour grosses réparations .....	13
3) Conventions particulières .....	13
4) Démarchage – Publicité .....	13
5) Régime fiscal .....	13
5.1 Revenus personnes physiques .....	14
5.1.1 Revenus fonciers .....	14
5.1.2 Revenus financiers .....	14
5.2 Revenus personnes morales .....	15
5.3 Plus-values immobilières .....	15
5.3.1 Plus-values immobilières lors de la revente des logements par la SCPI - régime des plus-values immobilières privées .....	15
5.3.2 Plus-values immobilières lors de la revente des parts de la SCPI ou lors du retrait .....	15
6) Modalités d'information .....	16
6.1 Le rapport annuel .....	16
6.2 Les bulletins trimestriels d'information .....	17

## CHAPITRE V – Administration – Contrôle – Information des associés ..... page 18

1) La Société .....	18
2) Administration: Société de Gestion nommée .....	18
3) Conseil de surveillance .....	19
3.1 Attributions .....	19
3.2 Nombre de membres .....	19
3.3 Durée de leur mandat .....	19
3.4 Composition actuelle du Conseil de surveillance .....	19
4) Commissaires aux comptes .....	20
5) Experts immobiliers .....	20
6) Information .....	20

# Information sur la décision prise par les associés de ne pas transformer la SCPI en OPCI

Créés par l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005, les Organismes de Placement Collectif en Immobilier (« OPCI ») sont effectifs depuis le 1<sup>er</sup> juin 2007, date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 15 mai 2007 portant homologation des dispositions du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») relatives aux OPCI parues au Journal Officiel du 16 mai 2007.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-84-2 du Code Monétaire et Financier, les associés de la SCPI ELYSEES PIERRE se sont prononcés dans les cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté d'homologation sus-visé, en Assemblée Générale Extraordinaire, sur la transformation éventuelle de la Société en OPCI.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés réunie le 19 juillet 2011 a décidé de ne pas transformer la SCPI ELYSEES PIERRE en OPCI.

# Information sur les modalités de sortie du produit

Trois possibilités de sortie, telles qu'énoncées au « Chapitre II – Modalités de sortie » sont offertes aux associés :

- **le remboursement des parts**, par le biais d'une demande de retrait formulée à la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription.  
Toutefois, un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours, l'ordre ne pouvant d'autre part concerner qu'un montant maximum de 1 000 parts majoré de 20 % du nombre de parts possédées par l'associé.
- **la vente des parts sur le marché secondaire**, en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion.
- **la vente des parts de gré à gré**, directement entre les associés, hors la vue de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre les intéressés.

# Introduction

## ELYSEES PIERRE

### 1) Renseignements sur les fondateurs et sur la société de gestion :

#### • Les Fondateurs

**Société Civile de Placement Immobilier du Groupe HSBC**, ELYSEES PIERRE, dénommée ELYSEES PIERRE 3 lors de sa création en 1986, est issue de la fusion en 2000 de 7 SCPI: 6 SCPI du Groupe CCF et une SCPI du Groupe UBP gérées par la Société AUXILIA devenue HSBC REIM (France). La SCPI ELYSEES PIERRE 3, société absorbante a adopté à l'issue de l'opération, la dénomination sociale ELYSEES PIERRE (ci-après la « Société » ou la « SCPI »).

#### • La Société de gestion

La société de Gestion de la SCPI ELYSEES PIERRE, HSBC REIM (France) a une longue expérience en matière de gestion de SCPI et gère actuellement, outre la SCPI ELYSEES PIERRE, les SCPI :

- AGATHISSIMO, AGATHISSIMO 2, SEMA 2i, SCPI relevant des dispositions de la loi Girardin sur l'Outre Mer ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles neufs à usage d'habitation principale situés en Nouvelle Calédonie,
- ELYSEES RESIDENCE 5, SCPI ayant reçu le Visa de l'AMF en juillet 2009, se proposant de constituer à Paris, en région parisienne, à Lyon et dans la région lyonnaise, un patrimoine immobilier locatif destiné à la location non meublée, à usage de résidence principale des locataires et ouvrant droit pour les associés au bénéfice de la réduction fiscale relevant du dispositif « Scellier Intermédiaire ».

### 2) Rappel historique

- Le 18 février 2004, l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés a voté le principe de la réouverture du capital social de la Société.
- Du 15 avril 2004, date d'ouverture de la 1<sup>ère</sup> augmentation de capital au 31 mars 2011, date de clôture de la 9<sup>ème</sup> augmentation de capital, 866330 parts ont

été souscrites, représentant une collecte de 264 230 650 € en valeur nominale et de 437 552 281 € prime d'émission incluse.

- Au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 juillet 2011, les associés ont décidé de doter la Société d'un mécanisme statutaire de variabilité du capital social.

### 3) Politique d'investissement de la société et répartition du patrimoine

En poursuivant la politique d'arbitrage menée depuis la fusion, visant à recentrer le patrimoine vers des

immeubles de bureaux et commerces de plus grande taille, situés principalement à Paris et en Région parisienne, un certain nombre de cessions d'actifs sont intervenues, portant principalement sur des immeubles de taille modeste, tandis que les nouveaux investissements concernaient des immeubles de taille plus importante.

Au 31 mars 2000, le nombre d'immeubles était de 129. Au 31 décembre 2010, le patrimoine de la SCPI comprenait 124 immeubles et au 30 juin 2011, il comprend 126 immeubles.

La Société possède au 30 juin 2011 un patrimoine immobilier dont la valeur vénale représente 703 811 662 €, composé principalement de bureaux (88,37 %), situés pour 81 % à Paris et en Ile de France.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

en pourcentage de la valeur vénale

AU 30 JUIN 2011

	activités industrielles	bureaux	commerces	entrepôts	habitation	hôtellerie	total
Paris/Ile de France	3,02 %	81,00 %	4,15 %	1,07 %	-	-	<b>89,24 %</b>
Régions	1,23 %	7,37 %	0,80 %	0,16 %	-	1,19 %	<b>10,76 %</b>
Etranger	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4,25 %</b>	<b>88,37 %</b>	<b>4,96 %</b>	<b>1,23 %</b>	-	<b>1,19 %</b>	<b>100,00 %</b>

## 4) Capital

### • Capital social effectif

A la date du 30 juin 2011, le capital social effectif de la SCPI s'élève à QUATRE CENT SEIZE MILLIONS SIX CENT TRENTE MILLE EUROS (416 630 000 €). Il est divisé en 1 366 000 parts de TROIS CENT CINQ EUROS (305 €) nominal chacune et entièrement libérées.

### • Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la Société.

### • Variabilité du capital

Le capital social effectif est variable.

La Société de Gestion constate et arrête pour chaque

exercice le montant du capital effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

A la clôture de l'exercice, la Société de Gestion publie au BALO le montant du nouveau capital social.

Le capital social effectif est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions de parts nouvelles effectuées par des associés anciens ou nouveaux sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Toutefois, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, diminué de la commission de souscription,

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

La Société ne peut créer des parts nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

Tout associé peut se retirer de la Société conformément au principe de variabilité du capital de la Société tel que décrit au « Chapitre II- Modalités de sortie ».

La Société de Gestion constate et arrête trimestriellement le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture trimestrielle. Elle mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

## CHAPITRE I – Conditions Générales de souscription des parts

### 1) Composition du dossier de souscription qui doit être remis à tout souscripteur

Chaque souscripteur reçoit un dossier complet comprenant :

- les statuts de la Société,
- la note d'information visée par l'AMF, complétée le cas échéant par son actualisation,
- un bulletin de souscription mentionnant les conditions de souscription en triple exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur. Le bulletin de souscription énonce les diverses conditions de souscription, notamment le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de souscription.

### 2) Nombre minimum de parts à souscrire

Les statuts de la Société prévoient qu'un minimum de souscription de parts pourra être imposé à tout nouveau souscripteur et qu'il sera précisé dans la note d'information. Ce minimum est fixé à 100 parts.

### 5) Responsabilité des associés

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Dans le cadre de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L 231-6 du Code de Commerce.

### 3) Jouissance des parts en pleine propriété et en démembrement

Les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> trimestre suivant le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription.

Par exemple, les parts souscrites au cours du mois de décembre 2011 porteront jouissance le 1<sup>er</sup> avril 2012, avec une première distribution de revenus à l'issue du trimestre, soit autour du 25 juillet 2012.

### 4) Conditions de souscription

#### 4.1 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 du Code monétaire et financier, les Dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année, dans un état annexe au rapport de gestion, les différentes valeurs suivantes de la société :

- la valeur comptable :  
égale à la somme de la valeur historique des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société arrêtée sous le contrôle des commissaires aux comptes.

- la valeur de réalisation :  
égale à la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier et de la valeur nette des autres actifs de la Société. Cette valeur qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.
- la valeur de reconstitution :  
qui correspond à la valeur de réalisation telle que définie ci-dessus, augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Conformément à l'article L 214-60 du code monétaire et financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

#### **4.2 Valeur de reconstitution**

La valeur de reconstitution approuvée par l'Assemblée Générale du 23 juin 2011 s'élevait au 31 décembre 2010 à 824.862.800,78€, soit à 615,80€ par part (calculée sur la base d'une valeur de réalisation par part de 549,86€ au 31/12/2010).

#### **4.3 Prix de souscription d'une part jusqu'à nouvel avis**

Le prix de souscription d'une part est fixé à 650 € se décomposant en :

• valeur nominale	305,00 €
• prime d'émission	306,00 €
• commission de souscription maximum (6 % du prix de souscription toutes taxes incluses)	39,00 €
	<hr/>
	650,00 €

La commission de souscription couvre exclusivement les frais de recherche de capitaux.

#### **4.4 Souscription des parts**

Les bulletins de souscription de parts ainsi que la note d'information peuvent être obtenus au siège social de la Société de Gestion, et auprès des distributeurs agréés par la Société de Gestion ou par l'intermédiaire du site Internet [www.hsbc-reim.com](http://www.hsbc-reim.com).

#### **4.5 Modalités de souscription et de versement**

Les bulletins de souscription sont adressés à la Société de Gestion dûment complétés et signés accompagnés du versement du prix des parts, prime d'émission et commission de souscription incluses.

Les moyens d'expédition du bulletin de souscription sont les suivants :

- par télécopie au numéro indiqué sur le bulletin de souscription,
- par courrier adressé à la Société de Gestion HSBC REIM (France) 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08.

La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des bulletins de souscription. En conséquence, la Société de Gestion ne saurait prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels événements.

Quelles que soient les modalités de transmission, le souscripteur doit être en mesure de prouver l'envoi et la réception de son bulletin de souscription.

#### **La souscription est réalisée dès lors que les éléments suivants sont réunis :**

- réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment rempli, comportant notamment :
  - l'identité et la signature du(des) souscripteur(s),
  - le nombre de parts concernées,
  - le prix,
- mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au prix total de la souscription.

La Société de Gestion se réserve néanmoins le droit de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

## CHAPITRE II - Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts peut soit :

- **demander le remboursement de ses parts**, c'est-à-dire faire une demande de retrait auprès de la Société de Gestion,
- **vendre ses parts sur le marché secondaire** en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente,
- **vendre ses parts de gré à gré** en cherchant lui-même un acquéreur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la Société de Gestion.

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose de deux autres options distinctes et non cumulatives :

- soit l'associé opte pour le retrait de ses parts au prix de retrait fixé par la Société de Gestion,
- soit l'associé opte pour la vente de ses parts sur le marché secondaire au prix de son choix.

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

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

En aucun cas les parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être enregistrées à la vente sur le marché secondaire. Le transfert d'un ordre d'un marché à l'autre ne peut se faire que sur ordre exprès de l'associé.

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

### 1) Retrait des associés

#### 1.1 Principe du retrait

Tout retrait s'opère par compensation avec des souscriptions.

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Il 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. Le remboursement

s'opère dans les conditions définies ci-après. Les parts remboursées sont annulées.

#### 1.2 Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part dit « prix de retrait » déterminé selon les modalités suivantes :

Le prix de retrait correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription égale à 6 % toutes taxes incluses.

Prix de souscription	650 €
Commission de souscription de 6 % toutes taxes incluses	- 39 €

---

Prix de retrait 611 €

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### 1.3 Modalités des retraits

##### 1.3.1 Montant des retraits

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours, l'ordre ne pouvant d'autre part concerner qu'un montant maximum de 1 000 parts majoré de 20 % du nombre de parts possédées par l'associé.

Un associé ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée.

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 ».

##### 1.3.2 Mode de transmission des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont formulées sur l'imprimé prévu à cet effet par la Société de Gestion et lui sont adressées, conformément à l'article 422-36 du



Règlement Général de l'AMF, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **1.3.3 Registre des demandes de retrait**

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

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être faites au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du(des) donneur(s) d'ordre,
- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse que la demande pourra être exécutée partiellement.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande,
- ne modifie pas la perte du rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

### **1.3.4 Délai de remboursement des parts**

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date d'annulation des parts.

### **1.3.5 Date à partir de laquelle les parts retirées cessent de participer aux distributions de revenus**

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

### **1.3.6 Publication des retraits**

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement :

- sur Internet [www.hsbc-reim.com](http://www.hsbc-reim.com)
- par téléphone au 01 40 70 39 44 ou au 01 40 70 32 82

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins trimestriels d'information.

## **1.4 Blocage des retraits**

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF conformément à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Les rapports de la Société de Gestion et des Commissaires aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

## **2) Cessions et acquisitions de parts sur le marché secondaire**

### **2.1 Transactions opérées sur le marché secondaire par confrontation**

Lorsque les cessions de parts s'effectuent auprès de la Société de Gestion, par confrontation des ordres d'achat et de vente, le client doit respecter la procédure et les modalités décrites au Chapitre II §2.

La Société de Gestion garantit la bonne fin des transactions opérées sur le marché secondaire.

En cas de vente partielle, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle de la vente par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1<sup>er</sup> entré – 1<sup>er</sup> sorti ».

### **2.2 Modalités de validité des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire**

Les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion, dans les conditions fixées par l'Instruction COB de mai 2002 devenue l'AMF.

#### **2.2.1 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente**

##### **• Inscription des ordres**

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion.

- Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.
- A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité.
- Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La Société de Gestion vérifie que les ordres satisfont aux conditions d'inscription avant de procéder à leur

inscription sur le registre des ordres d'achat et de vente. Cette inscription est subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre du prix maximum auquel leurs ordres pourraient être exécutés, conformément au paragraphe 2.2.3 « Couverture des ordres ».

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, droits d'enregistrement et commissions de cession inclus. Le vendeur recevra le prix offert sous déduction des droits d'enregistrement et de la commission de cession. La somme nette revenant au vendeur constituera le prix d'exécution.

L'inscription des ordres d'achat sera en outre subordonnée d'une part au règlement par les donneurs d'ordre du prix maximum auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité et d'autre part au respect des obligations légales et réglementaires.

La Société de Gestion horodate les ordres à réception, sous réserve qu'ils satisfont aux obligations légales et réglementaires.

Les ordres sont inscrits sur le registre verticalement, par ordre de prix décroissant à l'achat, et par ordre de prix croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

La durée de validité de l'ordre court à compter de sa date d'inscription sur le registre et expire, pour tout ordre d'achat, à la date de validité inscrite, le cas échéant, sur l'ordre.

#### • **Modification ou annulation des ordres**

Les donneurs d'ordres peuvent à tout moment annuler ou modifier leurs ordres.

Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de mai 2002 de l'AMF et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente. La modification ou l'annulation de l'ordre doit parvenir à la Société de Gestion dans le délai indiqué au § 2.4.1.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

#### **2.2.2 Mode de transmission des ordres**

Les ordres sont adressés à la Société de Gestion.

Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de

prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

L'ordre pourra être transmis selon les modes d'expédition suivants :

- par télécopie au numéro indiqué au verso des ordres d'achat et de vente,
- par courrier, adressé à la Société de Gestion HSBC REIM (France) 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08.

La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des ordres.

#### **2.2.3 Couverture des ordres**

Un ordre d'achat doit être accompagné des fonds correspondant au prix auquel il pourrait être exécuté.

#### **2.2.4 Restitution du trop perçu par la Société de Gestion**

Dans la mesure où les ordres d'achat mentionnent un prix maximum, il est possible qu'ils soient exécutés à un prix inférieur au prix mentionné sur le mandat. Dans ce cas, le montant correspondant à la différence sera restitué à l'associé par chèque ou par virement en compte, dans les dix jours qui suivront le calcul du prix d'exécution.

Les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance seront remboursés suivant les mêmes modalités.

#### **2.3 Suspension de l'inscription des ordres**

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée, dans le public.

#### **2.4 Prix d'exécution sur le marché secondaire**

##### **2.4.1 Périodicité – modification de la périodicité**

La Société de Gestion procède à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution, par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

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.

En règle générale, 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.

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent pour des raisons pratiques avoir été reçus par la Société de Gestion, à 16 heures 30 la veille de la confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation. La Société de Gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la Société de Gestion, à 16 heures 30, la veille du jour de la confrontation, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés ci-dessus.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent au même instant être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

La modification de la périodicité doit être motivée par des contraintes de marché.

La Société de Gestion porte la périodicité des confrontations à la connaissance des donneurs d'ordres ainsi que du public sur le site Internet et par le Bulletin trimestriel d'informations, et ce six jours au moins avant sa date d'effet.

La Société de Gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordres ainsi que du public six jours au moins avant sa date d'effet.

#### **2.4.2 Diffusion dans le public de la modification de la périodicité**

Cette modification est diffusée par actualisation du site Internet, par courrier et par le bulletin trimestriel d'information.

#### **2.4.3 Exécution des ordres**

Les ordres seront exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, qui est un prix net vendeur. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

#### **2.4.4 Inscription sur le registre des associés**

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

#### **2.4.5 Publication du prix d'exécution**

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix :

- sur Internet [www.hsbc-reim.com](http://www.hsbc-reim.com)
- par téléphone au 01 40 70 39 44 ou au 01 40 70 32 82

Les prix d'exécution et les quantités échangées seront également indiqués sur les bulletins trimestriels d'information.

La Société de Gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

#### **2.4.6 Délai de versement des fonds au vendeur**

Le délai de versement des fonds au vendeur est de l'ordre de 30 jours ouvrés à compter du jour de la confrontation.

### **2.5 Blocage des cessions**

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF conformément à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Les rapports de la Société de Gestion et des Commissaires aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

La Société de Gestion publie les demandes de cession en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

### 3) Cessions et acquisitions de parts sur le marché de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées hors la vue de la Société de Gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés qui doivent respecter les obligations légales et réglementaires.

Le versement des fonds intervient directement entre les intéressés sans intervention de la Société de Gestion.

Les droits d'enregistrement sont réglés directement par le vendeur à l'Administration Fiscale. La Société de Gestion perçoit des frais forfaitaires de transfert de 200€ HT par dossier, soit 239,20€ TTC, au taux de TVA actuellement en vigueur.

Il convient d'adresser à la Société de Gestion l'acte authentique de cession des parts sociales ou l'acte d'enregistrement de cession de parts visé par le centre des impôts, dûment rempli et signé par le cédant et le cessionnaire, comportant notamment

l'état civil du bénéficiaire (cessionnaire), le nombre de parts cédées et l'acceptation de la cession par le cessionnaire.

Toute cession de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur le registre des associés.

### 4) Jouissance des parts et paiement

Les parts portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du trimestre au cours duquel est intervenue leur acquisition. Le versement du coupon intervient à terme échu, fin de mois + 20 jours.

En cas de mutation (cession, donation, succession), l'acquéreur aura droit à la totalité des distributions afférentes au trimestre au cours duquel intervient la cession.

### 5) Droit d'enregistrement

Qu'elles soient effectuées sur le marché secondaire ou de gré à gré, les cessions de parts de SCPI sont soumises actuellement à un droit d'enregistrement de 5 %.

## CHAPITRE III – Frais

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

- **une commission de souscription** dont le taux est soumis à l'approbation de l'Assemblée, calculée sur les sommes recueillies lors des souscriptions de parts de la Société, pour couvrir les frais exposés pour la collecte des capitaux,
- **une commission de gestion** égale à un montant forfaitaire de 8,50 % hors taxes soit 10,17 % TTC\*\* basé sur les produits locatifs hors taxes encaissés et sur les produits financiers nets de la Société.

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais concourant à la perception des recettes et à la répartition des résultats, la convocation et la tenue des Assemblées.

Certains frais n'entrent pas dans ce forfait de gestion notamment : 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.

- **une commission de cession :**

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

- *en cas de cession effectuée par son intermédiaire* (cession sur le marché secondaire), une commission à la charge du vendeur égale à 3,50 % HT du montant de la transaction, soit 4,186 % TTC\*.
- *en cas de transaction effectuée sans son intervention* (cession de gré à gré), une somme forfaitaire de 200 € hors taxes, soit 239,20 € TTC\*.
- *en outre :*
  - un forfait de 150 € HT soit 179,40 € TTC\* par dossier, pour le traitement administratif des dossiers de succession, à la charge des héritiers,
  - un forfait de 150 € HT soit 179,40 € TTC\* par dossier, pour le traitement administratif des dossiers de donation, à la charge des donataires.

\* Taux de TVA en vigueur à la date d'édition du document.

\*\* Taux de TVA en vigueur à la date d'édition du document. Pour cette commission, le taux supporté par l'associé est le taux hors taxes.

# CHAPITRE IV – Fonctionnement de la Société

## 1) Régime des assemblées générales

### 1.1 Information des associés

La Société de Gestion avise les associés, dans les quarante cinq jours suivant la clôture de l'exercice par le bulletin trimestriel d'information, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invite en cas de vacance d'un poste au Conseil de Surveillance, à faire acte de candidature.

Conformément aux dispositions de l'article R 214-125 du Code Monétaire et Financier, un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter est réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers €,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Les associés qui se font connaître disposent d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur ont été communiqués par la Société de Gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein du Conseil, la Société de Gestion arrête définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précise s'ils ont ou non reçu son agrément.

Les résolutions proposées par les associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

### 1.2 Convocation

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, par la Société de Gestion.

A défaut, l'Assemblée Générale peut être également convoquée par :

- le Conseil de Surveillance,
- le ou les Commissaires aux Comptes,
- un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- les liquidateurs.

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par une lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

Sous la condition d'adresser à la Société de Gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée indiquent la dénomination de la Société, éventuellement son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation à l'Assemblée, et au plus tard quinze jours avant la réunion, tout associé reçoit à son adresse les documents et renseignements prévus par la loi, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Si l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,

- les emplois et fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

### **1.3 Participation – Droit de vote**

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Le formulaire adressé pour une Assemblée vaut pour les autres Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Conformément aux dispositions de l'article 20 des statuts, l'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion; à défaut, l'Assemblée élit son Président.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

### **1.4 Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions ont été fixées par arrêté du Ministre des Finances en date du 20 juillet 1994.

Le formulaire adressé pour une Assemblée vaut pour les autres Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'Assemblée, selon le délai conforme à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté précité, soit 3 jours avant la date de l'Assemblée Générale.

Toute abstention ou absence d'indication de vote est assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

### **1.5 Vote par procuration**

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une

Assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

### **1.6 Quorum – Majorité**

Pour délibérer valablement, les associés présents, représentés ou votant par correspondance, doivent détenir au moins le quart du capital social, s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et au moins la moitié du capital social, s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

### **1.7 Consultation par correspondance**

Hormis les cas où la loi rend la réunion de l'Assemblée Générale obligatoire, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

En ce cas, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de la lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes parvenus après l'expiration de ce délai.

Les décisions collectives prises par consultations écrites doivent pour être valables réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

## **2) Dispositions statutaires sur la répartition des bénéfices et les provisions pour grosses réparations**

### **2.1 Répartition des bénéfices**

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribuables aux associés à titre de dividendes, compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Le bénéfice est constitué par l'ensemble des produits de toute nature, diminué :

- des charges de toute nature incombant à la Société,
- de toutes provisions et de tous amortissements jugés nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

#### **Acomptes trimestriels**

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

La Société de Gestion distribue des acomptes trimestriels en Avril, Juillet, Octobre et Janvier de l'année suivante.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et dans les conditions prévues dans la note d'information (Introduction - Paragraphe 5: « Responsabilité des associés »).

### **2.2 Provisions pour grosses réparations**

Afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, la Société dote chaque année une provision pour grosses réparations.

La provision pour grosses réparations est établie selon la méthode suivante :

- Etablissement par la Société de Gestion d'un planning de travaux quinquennal pour l'ensemble des immeubles de la Société et observation des pourcentages de la profession. La provision est validée par les Commissaires aux Comptes de la Société lors de leurs contrôles trimestriels.

### **3) Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la Société de Gestion et la Société, ou tout associé de cette dernière, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Les conditions de rémunération de la Société de Gestion font ou peuvent faire l'objet d'une convention particulière entre la Société de Gestion et la Société, approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur se trouverait lié directement ou indirectement à elle.

### **4) Démarchage – Publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de SCPI, dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

Le démarchage pour placer les parts de la Société est effectué par la Société de Gestion ou par tout intermédiaire habilité conformément à l'article L.341-3 visé ci-dessus et dûment habilités par la Société de Gestion.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'AMF qui prévoit notamment que dans toute publicité doivent être indiqués le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice, la dénomination de la société et l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

### **5) Régime fiscal**

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2011 et des dispositions fiscales issues de la loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel. Les

non-résidents fiscaux doivent en outre se conformer à la législation en vigueur dans leur état de résidence.

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts qui prévoit l'imposition des revenus entre les mains des Associés.

Les Associés sont imposés, non sur les revenus distribués, mais sur la part correspondant à leurs droits dans les bénéfices sociaux de la Société, avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissement et de provision.

Ces revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus provenant de la location des immeubles, auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

## **5.1 Revenus personnes physiques**

### **5.1.1 Revenus fonciers**

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ainsi, lorsque les associés sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits est imposable en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 et 31 du Code Général des impôts. Pour rappel, depuis l'imposition des revenus de 2006, l'abattement forfaitaire est supprimé et, en contrepartie, certains frais qui étaient jusque là couverts par cet abattement sont désormais pris en compte pour leur montant réel.

Les porteurs de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime du « micro-foncier » s'ils en remplissent les conditions.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10700 euros. Cette limite est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés possédés par l'associé et les membres de son foyer fiscal.

L'imputation du déficit foncier sur le revenu global est subordonnée à la location de l'immeuble jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

### **5.1.2 Revenus financiers**

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la Société et par des dépôts de garantie placés sur des

comptes bancaires productifs d'intérêts. La Société de Gestion répartit ces disponibilités entre certificats de dépôts et comptes à termes en fonction du calendrier des investissements, en privilégiant les certificats de dépôts dans la mesure des possibilités de marché.

La possibilité est toutefois offerte aux associés résidents fiscaux en France d'opter pour le prélèvement libératoire.

L'alternative se présente ainsi :

- soit l'associé déclare lui-même sa quote-part de revenus financiers qu'il a perçue afin d'être imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu et règle directement l'impôt correspondant,
- soit il charge la Société de procéder au prélèvement forfaitaire au taux en vigueur sur ses revenus financiers, la somme retenue étant reversée au Trésor. A ce titre une option sera formulée par écrit auprès de la Société préalablement à l'encaissement des revenus par la SCPI. L'option sera alors irrévocable à compter de cet encaissement.

L'Associé est alors définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant. Le taux de ce prélèvement libératoire forfaitaire est actuellement de 19 %. Pour mémoire, les modifications en matière d'option fiscale doivent parvenir à la Société de Gestion entre le 25 janvier et le 31 mars de chaque année, le choix de l'option étant fixé pour une durée d'un an.

En toute hypothèse, les prélèvements sociaux (au taux de 13,5 % à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011) font l'objet d'un prélèvement à la source lors de leur versement aux associés, que ceux-ci aient opté ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

Les associés devenus non-résidents sont généralement exonérés de toute imposition en France sur leurs revenus mobiliers. Ainsi, les intérêts générés par les dépôts réalisés par la SCPI qui reviennent aux associés non-résidents ne seront pas soumis en France à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux sous réserve de la transmission à la SCPI, préalablement aux versements des intérêts, d'un justificatif de non résidence fiscale en France. Les intérêts sont néanmoins susceptibles d'être imposés dans l'Etat de résidence du titulaire. Ce dernier est invité à se rapprocher le cas échéant de ses autorités fiscales locales.

NB : De manière générale, en cas de paiement des revenus financiers dans un Etat ou territoire non coopératif, un prélèvement obligatoire de 50 % sera appliqué par la SCPI sur les revenus financiers ainsi versés.



## 5.2 Revenus personnes morales

Pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les Sociétés, le revenu imposable est déterminé selon les règles propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux.

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

## 5.3 Plus-values immobilières

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

La plus-value sera imposée selon les modalités d'imposition en vigueur au moment de la cession, le régime ci-après exposé étant applicable jusqu'au 31 janvier 2012. Les points modifiés par la Loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011 parue au Journal Officiel du 20 septembre 2011 sont signalés par le signe (\*).

### 5.3.1 Plus-values immobilières lors de la revente des logements par la SCPI - Régime des plus-values immobilières privées

La plus-value est calculée au niveau de la Société en fonction du prix et de la date d'acquisition et de vente du bien par la société. En matière de plus-values immobilières privées plusieurs exonérations sont prévues, notamment :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération au niveau des immeubles de la SCPI et non au niveau de l'associé, en proportion du montant de la cession correspondant à son nombre de parts,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

La plus-value brute est réduite :

- de l'abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, qui conduit à l'exonération totale au bout de 15 ans. (\*)

L'abattement fixe de 1 000 € opéré sur la plus-value brute prévu à l'article 150 VE du CGI a été supprimé par la loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011.

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

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés personnes physiques, soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. Pour les non-résidents il peut être nécessaire qu'un représentant en France soit désigné sur la déclaration.

Le taux d'imposition global des plus-values immobilières passera de 31,3 % à 32,50 % (prélèvements sociaux compris) à compter du 1<sup>er</sup> Octobre 2011, pour les personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France.

Pour les associés personnes physiques qui n'ont pas leur résidence fiscale en France, les taux sont de 19 % ou de 33 1/3 % selon le pays de leur résidence fiscale à la date de la cession et sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales. Selon les cas, un représentant en France devra être désigné sur la déclaration.

Le taux d'imposition est porté à 50 % lorsque le cédant est domicilié, établi ou constitué dans un Etat ou territoire non coopératif.

Pour rappel, les prélèvements sociaux ne sont pas dus par les non-résidents.

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

Les cessions de parts de SCPI sont assimilées à des cessions d'immeubles et les plus-values réalisées sont imposables en tant que plus-values immobilières. D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts (frais d'acquisition inclus) tel qu'il a été stipulé dans l'acte. A défaut, selon le cas, de prix stipulé dans l'acte ou de valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle à la date d'entrée

dans le patrimoine du cédant, d'après une déclaration détaillée et estimative des parties.

Cette plus-value, après application d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 31,3 % (prélèvements sociaux compris) puis de 32,50 % à compter du 1<sup>er</sup> Octobre 2011, pour les personnes physiques résidentes de France.

L'abattement fixe de 1 000 € opéré sur la plus-value brute prévu à l'article 150 VE du CGI a été supprimé par la loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011.

Pour les associés personnes physiques qui n'ont pas leur résidence fiscale en France, les taux d'imposition sont de 19 %, 33 1/3 % ou 50 % selon le pays de leur résidence fiscale à la date de la cession et sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales.

Il convient de noter que, par le jeu de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année, toute plus-value est exonérée au bout de 15 ans. (\*)

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

**(\*) A compter du 1<sup>er</sup> Février 2012, l'abattement applicable à la plus-value brute est aménagé de façon à tenir compte progressivement de la durée de détention du bien.**

**Ainsi :**

- **aucun abattement ne sera pratiqué au titre des 5 premières années de détention ;**
  - **un abattement de 2 % sera appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup>,**
  - **un abattement de 4 % sera appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 17<sup>ème</sup>,**
  - **un abattement de 8 % sera appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 24<sup>ème</sup>,**
- ce qui conduit à une exonération définitive après 30 ans de détention contre 15 ans avec l'abattement de 10 %.**

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

## 6) Modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits sur lesquels sont mentionnés les éléments relatifs au visa et à l'agrément.

### 6.1 Le rapport annuel

Le rapport annuel contient le rapport de gestion qui rend compte :

- de l'évolution du capital et du prix d'émission de la part,
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :
  - acquisitions (réalisées, projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation ;
  - présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier ;
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble : la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leur date d'acquisition et d'achèvement pour les acquisitions en l'état futur d'achèvement, leur prix d'achat hors droits ou taxes ;
- de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés, le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers facturables, les vacances significatives constatées en cours d'exercice, les relocations sur les vacances antérieures, le taux d'encaissement des loyers.

Dans un état annexe au rapport de gestion, sont mentionnées la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Conformément aux dispositions légales, la Société de Gestion de la Société détermine au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant.

Ces expertises qui visent à fixer la valeur vénale des immeubles du patrimoine, sont appelées à être réalisées tous les cinq ans, et sont actualisées chaque année dans l'intervalle.

La Société de Gestion a la faculté de faire procéder à des expertises en cours d'année, au maximum une fois par trimestre.

Le ou les experts chargés d'évaluer le patrimoine d'une SCPI est nommé par l'Assemblée Générale pour

une durée de quatre ans, sous réserve de l'acceptation par l'AMF de sa candidature transmise par la Société de Gestion.

Dans l'hypothèse où il serait procédé à des expertises intermédiaires comme indiqué ci-dessus, la valeur de réalisation issue de ces expertises serait validée par les Commissaires aux comptes.

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

En cas d'émission de parts nouvelles, le prix de souscription devra être compris dans la fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution définie ci-dessus, sauf autorisation délivrée par l'AMF.

Le rapport annuel comporte également des tableaux qui complètent le rapport de la Société de Gestion :

- composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice),
- évolution du capital,
- évolution des conditions de cession sur le marché secondaire,
- évolution du prix de la part,
- évolution des retraits compensés,
- évolution par part des résultats financiers,
- emploi des fonds.

## **6.2 Les bulletins trimestriels d'information**

Des bulletins trimestriels sont transmis aux associés dans les 45 jours de la fin du trimestre. Ils sont numérotés avec indication du trimestre analysé et de la période durant laquelle les énonciations qu'ils contiennent sont valables.

Ils comportent la date de délivrance et le numéro du visa de la note d'information par l'AMF ainsi que la date et le numéro d'agrément de la Société de Gestion.

Les bulletins contiennent notamment :

- le rappel des conditions de souscription, de cession des parts et de retrait,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions de cession sur le marché secondaire depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date),
- l'évolution des retraits compensés,
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
- l'état du patrimoine locatif :
  - acquisitions et cessions du trimestre,
  - taux d'occupation trimestriel,
  - encaissement des loyers selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel,
  - les vacances locatives.

Si une Assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique en outre les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

# CHAPITRE V - Administration – Contrôle – Information des associés

## 1) La Société

**Dénomination sociale:** ELYSEES PIERRE

**Nationalité:** Française

**Siège social:** 103, Avenue des Champs Elysées – PARIS 8<sup>ème</sup>.

**Forme juridique:** Société Civile à capital variable, autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de Commerce, les articles L 214-50 à L 214-84-3, L 231-8 à L 231-21, R 214-116 à R 214-143-1 du Code Monétaire et Financier, les articles 422-1 à 422-46-2 du règlement général de l'AMF, tous textes subséquents et par ses statuts.

**Lieu de dépôt des statuts:** Les statuts sont déposés au siège social de la Société.

**Registre du Commerce et des Sociétés:**

334 850 575 RCS PARIS.

**Durée de la Société:** La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 21 Mars 2085, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

**Objet social:** La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

**Exercice social:** Du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre.

**Capital social:**

- Capital initial avant réouverture du capital social le 15 avril 2004 : 152 399 350 €
- Capital social maximum statutaire: 488 000 000 € divisé en 1 600 000 parts de 305 € de nominal chacune.
- Capital social effectif: 416 630 000 € divisé en 1 366 000 parts de 305 € de nominal chacune.

## 2) Administration: Société de Gestion nommée

**Dénomination:** La Société est gérée statutairement par la SA HSBC REIM (France), société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

**Date de création:** 27 Mars 1972

**Siège social:** 15, rue Vernet – PARIS 8<sup>ème</sup>

**Nationalité:** Française

**Forme juridique:** Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

**Registre du Commerce et des Sociétés:**

722 028 206 RCS PARIS

**Objet social:** Achat et gestion d'actifs pour compte de tiers, gestion de SCPI, gestion de portefeuilles pour compte de tiers (OPCI.....) dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par celle-ci, gestion de tous fonds immobiliers quelle qu'en soit la forme, la réalisation d'opérations de transactions et de gestion immobilière...

**Montant et répartition du capital:** 230.000 euros détenu à concurrence de 99,76 % par HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT, filiale détenue directement à 92,11 % par HSBC France et indirectement à 100 % par HSBC France.

Diverses personnes physiques: 0,24 %

**Directoire de la Société de Gestion:**

**Président:** Dominique PAULHAC

**Membre et Directeur Général:** Patricia DUPONT-LIEVENS

**Membre et Directeur Général:** Laurent GUIZE

**Secrétaire:** Elisabeth THORIGNY

**Conseil de Surveillance de la Société de Gestion:**

**Président:** Laurent TIGNARD

**Vice-Président:** Stéphanie PATEL

**Membres:** Olivier GREGOIR, Vincent LEDOUX, Antoine CAHUZAC, François MOREAU

**Secrétariat Général:** Christian HONORE

**Direction financière:** Maria Helena BODEREAU

**Direction Commerciale:** Evelyn CESARI

• **Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008.**

**Commissaires aux comptes:**

**Titulaire:** KPMG Audit – 1, Cours Valmy – 92923 PARIS LA DEFENSE CEDEX

**Suppléant:** Malcolm Mc LARTY – 1, Cours Valmy – 92923 PARIS LA DEFENSE CEDEX

### 3) Conseil de surveillance

#### 3.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Il présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance émet, notamment, un avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.

#### 3.2 Nombre de membres

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de quinze membres au maximum, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

#### 3.3 Durée de leur mandat

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

#### 3.4 Composition actuelle du Conseil de Surveillance

La composition du Conseil de Surveillance est la suivante depuis l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2011:

##### Echéances des mandats

##### **Président**

**Jean-Claude ROUVES**

*Ancien Président de société en retraite*

AGO statuant sur les comptes de 2011 : 2012

##### **Vice – Président**

**Gilles LAMARQUE**

*Directeur Général d'une société de lobbying*

AGO statuant sur les comptes de 2011 : 2012

##### **Membres**

**Roland AGABEYAN**

*Retraité*

AGO statuant sur les comptes de 2013 : 2014

**Marc BARATON**

*Intermédiaire en opérations d'assurances*

AGO statuant sur les comptes de 2013 : 2014

**Dominique BOULOIS**

*Radiologue*

AGO statuant sur les comptes de 2011 : 2012

**Michel CATTIN**

*Chargé d'Etude Economique à la Chambre d'Agriculture du Doubs*

AGO statuant sur les comptes de 2012 : 2013

**SCI DIONYSOS**

*Représentée par M. André PERON*

AGO statuant sur les comptes de 2012 : 2013

**Christian GAZET du CHATELIER**

*Administrateur de sociétés*

AGO statuant sur les comptes de 2012 : 2013

**Jean-Bernard JULLIEN**

*Conseil indépendant en gestion de patrimoine*

AGO statuant sur les comptes de 2011 : 2012

**Henri KLINGER**

*Universitaire*

AGO statuant sur les comptes de 2013 : 2014

**Bernard LAPIERRE**

*Architecte honoraire en retraite*

AGO statuant sur les comptes de 2012 : 2013

**Joseph LE LANNIC**

*Gérant de société d'import-export*

AG statuant sur les comptes de 2012 : 2013

**Louis du MASLE**

*Ancien conseiller financier*

AGO statuant sur les comptes de 2011 : 2012

**Eric RITTER**

*Chef d'entreprise*

AGO statuant sur les comptes de 2013 : 2014

**Dominique de SAIVRE**

*Responsable de Service Immobilier*

AGO statuant sur les comptes de 2013 : 2014

#### **Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance**

Afin de permettre le renouvellement régulier et complet du Conseil de Surveillance dans chaque période de trois ans, le Conseil se renouvelle partiellement tous les ans à l'Assemblée annuelle, suivant le nombre de membres en fonction.

## **Candidatures – désignation par mandat impératif des associés**

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées en cas de vacance de postes, par la Société de Gestion avant l'Assemblée, par l'intermédiaire du bulletin trimestriel d'information. Les dirigeants de la Société proposent aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

## **4) Commissaires aux comptes**

• **Ernst & Young et Autres** – 41, rue Ybry – 92576 NEUILLY SUR SEINE Cedex – Commissaire aux Comptes titulaire depuis l'origine de la Société, a été régulièrement renouvelé et pour la dernière fois lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2010 pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

Son suppléant est Monsieur Philippe PEUCHELESTRADE – 41, rue Ybry - 92576 NEUILLY SUR SEINE Cedex, nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2004 et renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2010 jusqu'à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

• **La SNR AUDIT** – 163-165 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY SUR SEINE, est Commissaire aux Comptes titulaire depuis l'Assemblée Générale Mixte du 31 janvier 2000. Son mandat a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2005, puis lors de l'Assemblée Générale

Ordinaire du 23 juin 2011 pour six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Son suppléant est Monsieur Didier CHIGOT, 163-165 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY SUR SEINE nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2011 jusqu'à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

## **5) Experts immobiliers**

Les Experts Immobiliers sont :

• **FONCIER EXPERTISE** – Société anonyme au capital de 622 518 € dont le siège social est à PARIS 1<sup>er</sup> – 19, rue des Capucines (jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013),

• **Atisreal EXPERTISE** – Société par actions simplifiée au capital de 58 978,80 €, dont le siège social et à PARIS 16<sup>ème</sup> – 5, avenue Kléber (jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014).

## **6) Information**

La personne responsable des relations avec les associés est Madame Evelyn CESARI – 15, rue Vernet – 75419 PARIS Cedex 08 – (Tél. : 01 40 70 39 44).

### **Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :**

M. Dominique PAULHAC, Président du Directoire de la Société de Gestion HSBC REIM (France).

Dominique PAULHAC  
**SA HSBC REIM (France)**

### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

*« Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 11-33 en date du 30 septembre 2011.*

*Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs ».*



