

Bulletin d'information n° 02/2025

2nd Semestre 2025 - Du 01/07/2025 au 31/12/2025

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01/2026



Cassiopée - 1 rue de la Galmy - Chessy (Seine-et-Marne)

Éditorial

Chers associés,

A fin 2025, nous observons des indicateurs macro-économiques nuancés, un marché immobilier en demi-teinte et un ralentissement sur le bureau qui se prolonge.

Pour rappel, la Banque centrale européenne a réduit ses taux directeurs de 4 à 2 % entre juillet 2024 et juin 2025, actant la baisse de l'inflation avec un atterrissage de celle-ci à 0,8 % en France à fin décembre (source Insee).

Cette baisse des taux visait une reprise de la croissance économique, mais celle-ci se fait attendre : la croissance reste atone à 0,9 % à fin décembre (source Banque de France). Cela se traduit, cette année encore, par un faible développement des entreprises et de leurs besoins en immobilier, phénomène probablement accentué par les incertitudes politiques, budgétaires et fiscales. Ce manque de visibilité engendre l'attentisme des entreprises, des investisseurs et des épargnants.

Dans ce contexte, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en France ont légèrement progressé en 2025 de 8 % à 17 milliards, mais demeurent inférieurs de 39 % à la moyenne décennale.

S'agissant du marché locatif du bureau en Ile-de-France, le ralentissement de l'activité s'est poursuivi tout au long de l'année 2025. Le volume des commercialisations s'établit à 1,6 million m², en repli de 9 % sur un an et de 24 % comparé à la moyenne décennale (source BNP Paribas Real Estate). Ainsi, le marché demeure dans une phase d'attente, sans véritable dynamisme.

Concernant le patrimoine d'Elysées Pierre, et malgré ce contexte de marché peu favorable, les expertises indépendantes menées en fin d'année nous permettent de maintenir les prix de souscription (660 euros) et de retrait (620,40 euros), et ce pour la troisième campagne d'expertises consécutive depuis celle de décembre 2024. La valeur de reconstitution du portefeuille, qui sert de pivot à la fixation du prix, s'établit à 641,49 euros par part au 31/12/2025.

Dans le précédent bulletin d'information, nous vous avons annoncé la validation d'un projet de changement d'usage d'un immeuble de bureau situé à Chessy (près de Disneyland) en hôtel, dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) de 30 ans, conclu sous conditions

suspensives avec un opérateur hôtelier de premier rang. Compte tenu de la crise du bureau, nous poursuivons nos efforts de transformation et de diversification du patrimoine, en nous concentrant sur les immeubles vacants qui représentent environ 11 % du portefeuille. Plusieurs projets comparables à celui de Chessy sont actuellement à l'étude. Néanmoins, ces projets auront globalement un coût pour la SCPI, et nous devons dès cette année ajuster le dividende versé par la SCPI, au même niveau qu'avant 2023 soit 30 euros par part. Cet ajustement concernera l'acompte du premier trimestre qui vous sera versé autour du 20 avril 2026.

Sur la base d'un prix de la part de 660 euros, le taux de distribution estimé pour 2026 s'établit à 4,55 %.

S'agissant du marché des parts, les tensions sur la liquidité induisent des délais de cession plus longs sur le marché primaire (à fin décembre 2025, nous traitons les ordres de retrait reçus fin septembre 2024). Dans ce contexte, nous supprimons le trimestre de délai d'entrée en jouissance sur les nouvelles souscriptions. Ainsi, à compter du 1er janvier 2026, la jouissance des revenus sur la SCPI Elysées Pierre démarre au premier jour du trimestre civil qui suit la date de souscription (et non plus au premier jour du deuxième trimestre).

Enfin, nous vous rappelons que la SCPI Elysées Pierre dispose d'un marché secondaire. Consultable à tout moment sur notre site internet, le marché secondaire intéresse les associés pressés de vendre leurs parts et les acquéreurs à la recherche de prix décotés. La décote est fonction de l'offre et de la demande. Pour information, lors de la dernière confrontation du 19 janvier, les parts ont été échangées aux prix net vendeur de 445 euros et de 485,99 euros net acheteur, soit pour celui-ci un rendement de 6,17 % sur la base du coupon de 30 euros par part.

Soyez assurés, Chers associés, de l'engagement total de nos équipes pour mener à bien l'ensemble de ces projets de reconversion et de diversification du patrimoine de votre SCPI visant à gérer le portefeuille au mieux de vos intérêts.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez

Très cordialement,

Le Directoire.

Chiffres-Clés

	31/12/2024	31/12/2025
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	1 963 660 000	1 908 640 000
Surface totale (en m²)	554 932	554 694
Nombre d'immeubles	108	107
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	88,49 %	88,95 %
ANR (valeur de réalisation) en €	581,32	556,90
Dividende Brut ⁽²⁾	33,54	33,00
Dividende Net ⁽³⁾	33,00	33,00
Prix de retrait en €	620,40	620,40
Capital social en €	1 010 212 460	1 010 212 460
Nombre de parts	3 312 172	3 312 172
Nombre d'associés	15 836	15 915

(1) Calculé selon les normes de la profession (ASPIM), réajusté pour tenir compte des évolutions de marché
(2) Dividende brut perçu par une entité ne relevant pas du régime d'imposition des particuliers
(3) Dividende net perçu par un associé assujetti

Marché des Parts

Les associés peuvent intervenir soit sur le marché primaire (prix fixé par la société de gestion), soit sur le marché secondaire (prix résultant de la confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente), soit encore par négociation de gré à gré.

Marché primaire

- ◆ **Prix de souscription de la part**
Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 08 août 2024 à 660 € se décomposant comme suit :
 - valeur nominale 305,00 €
 - prime d'émission 355,00 €660,00 €
Une commission de souscription de 6 % hors taxes, soit 39,60 € HT par part, est versée par la SCPI à la Société de gestion.
- ◆ **Prix de retrait de la part**
Le prix de retrait, correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes, s'élève depuis le 08 août 2024 à 620,40 €.

Nous vous rappelons que les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions du trimestre en cours et des deux trimestres précédents.

Mouvement en nombre de parts	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre	Total 2 nd semestre
Souscriptions brutes	2 899	2 783	5 682
Retraits compensés	2 899	2 783	5 682
Parts en attente de retrait à la fin du semestre	79 584		

Marché secondaire

Au cours du 2nd semestre 2025, 1 354 parts ont été échangées sur le marché :

Date	Nombre de parts échangées	Prix net vendeur par part	Prix d'achat tous frais inclus par part
15/07/2025	406	500,00 €	546,00 €
19/08/2025	146	499,00 €	544,91 €
16/09/2025	189	500,00 €	546,00 €
21/10/2025	473	500,00 €	546,00 €
18/11/2025	97	474,00 €	517,61 €
16/12/2025	43	450,00 €	491,40 €

Gré à gré

Au cours du 2nd semestre 2025, 530 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré.

Distribution des Revenus 2025^(*)

Montant en euros par part	T1 18/04/2025 ^(**)	T2 18/07/2025 ^(**)	T3 21/10/2025 ^(**)	T4 22/01/2026 ^(**)	Total
Revenus fonciers	6,00 €	6,70 €	6,40 €	5,65 €	24,75 €
Revenus financiers nets	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plus-value nette	2,25 €	1,45 €	1,85 €	2,60 €	8,15 €
Report à nouveau	0,00 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Coupon versé	8,25 €	8,25 €	8,25 €	8,25 €	33,00 €

(*) Dividende net perçu par un associé assujetti en France à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP).
(**) Dates de mise en paiement du coupon trimestriel.

Les prochains paiements de coupons seront effectués autour du 21 avril 2026 au titre du 1^{er} trimestre 2026 et du 21 juillet 2026 au titre du 2^{ème} trimestre 2026.

Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 04 décembre 2025, sous la présidence de Monsieur Jean-Bernard JULLIEN.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025 aura lieu le 30 juin 2026 à 9h30. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

A l'occasion de cette Assemblée Générale, 5 mandats de Membre du Conseil de Surveillance arriveront à échéance. Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, il est nécessaire pour pouvoir faire acte de candidature de satisfaire aux conditions suivantes :

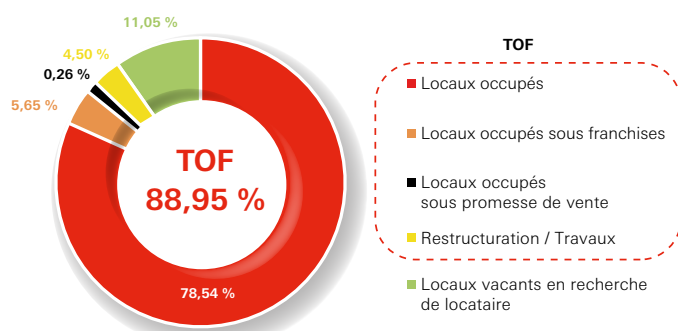
- ◆ Posséder au minimum 100 parts de la SCPI,
- ◆ Ne pas avoir atteint l'âge de 75 ans à la date de l'Assemblée Générale à laquelle la candidature sera proposée. (Cette condition est également applicable au Représentant de toute personne morale candidate à un poste de membre),
- ◆ Fournir la liste de tous les mandats sociaux exercés tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale.

Il conviendra, pour les associés désirant se porter candidat à un poste de Membre du Conseil de Surveillance et remplissant les conditions ci-dessus énoncées, de faire parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2026, un courrier de motivation indiquant leur nom, prénom, âge, le nombre de parts qu'ils possèdent, leurs références professionnelles, la liste de leurs activités au cours des 5 dernières années et de tous les mandats sociaux qu'ils exercent. Des formulaires pour postuler sont disponibles sur notre site Internet.

Situation Locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier semestriel moyen, calculé selon les normes de la profession, s'élève à 88,95 %.



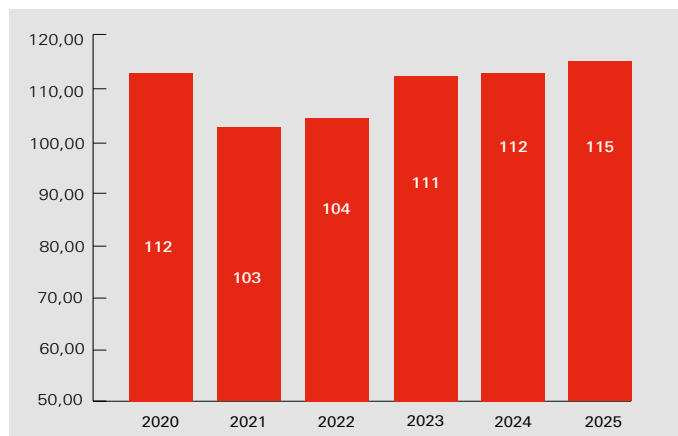
Taux d'encaissement

Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 98,74 % au titre du 3^{ème} trimestre et à 98,56 % au titre du 4^{ème} trimestre.

N.B.: Les loyers et les charges continuent d'être perçus tout au long de l'année.

Evolution des loyers facturés

Au 31 décembre de chaque année en M€.



Libérations

Au cours du 2nd semestre 2025, 23 988 m² ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
IDF	MAISONS LAFFITTE	187
	PARIS 10 - St-Martin	240
	VELIZY - Pulma	322
	NANTERRE - Axe 13	399
	PARIS 17 - Brochant	422
	PARIS 19 - Ardennes	429
	PARIS 8 - Byron	470
	LEVALLOIS - Trézel	573
	PARIS 12 - Tour de Lyon	983
	NEUILLY PLAISANCE	1 594
	COURBEVOIE - Lafayette	2 781
	MONTIGNY - Synergies	14 893
REGIONS	BORDEAUX - Allée de Chartres	441
	ROUEN - Challenger 254	441
TOTAL		23 988

Relocations

Au cours du 2nd semestre 2025, 5 877 m² ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
IDF	ARGENTEUIL - Euripide	352
	IVRY - Metrosud	978
	PARIS 17 - Brochant	1 214
	NEUILLY-PLAISANCE	1 385
	CHESSY - Antares	1 443
REGIONS	ROUEN - Challenger	505
TOTAL		5 877

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 2nd semestre 2025 sont :

- ◆ GRENOBLE : pose de rideaux métalliques en façade
- ◆ BAGNOLET - Eastview : remplacement d'un groupe froid
- ◆ PARIS 14 - Ferrus : remise en état des locaux
- ◆ VELIZY - Inovel : rénovation des parties communes
- ◆ ARGENTEUIL : remise en état

Evolution du Patrimoine

Investissements

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du 2nd semestre 2025.

Arbitrage

Il n'y a pas eu de cession au cours du 2nd semestre 2025.

Evolution du Capital Social

Au 31 décembre 2025, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 2nd semestre de l'exercice, le capital social effectif s'élève à 1 010 212 460 €.

Les modalités de souscription

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

- ♦ Valeur nominale : 305 €,
- ♦ Prime d'émission : 355 €, (y compris une commission de souscription de 6 % soit 39,60 €).

La jouissance des parts débute le 1^{er} jour du trimestre civil suivant la date de souscription.

Information sur les modalités de sortie

Trois possibilités de sortie totale ou partielle sont offertes aux associés :

• **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 d'un prix de retrait fixé à 620,40 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1^{er} jour du trimestre au cours duquel a lieu l'annulation de ses parts.

• **la vente des parts sur le marché secondaire**, en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion. La confrontation des ordres d'achat et de vente de parts continue d'avoir lieu le 3^{ème} mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 3^{ème} mardi est un jour férié ou chômé, la détermination du prix d'exécution intervient le deuxième jour ouvré suivant à 11 heures.

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

Une commission égale à 3,50 % hors taxes du montant de la transaction est à la charge du vendeur.

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

• **la vente des parts de gré à gré**, directement entre les associés, 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 cas de cession, les acomptes sur le revenu des parts sont acquis à l'acquéreur, dès le 1^{er} jour du trimestre civil au cours duquel intervient la cession, quelle que soit la date de cession des parts.

Précision importante : 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. En aucun cas, les parts d'un associé ne pourront faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et d'un enregistrement à la vente sur le marché secondaire. Le transfert d'un ordre d'un marché à l'autre ne pourra se faire que sur l'ordre exprès de l'associé.

Pour plus de précisions sur ces différentes modalités, veuillez vous reporter à la Note d'information qui a obtenu de l'AMF le visa SCPI n° 11-33 en date du 30 septembre 2011 disponible sur le site Internet www.reim.hsbc.fr ou sur demande au siège de la Société de Gestion.

(Dernière mise à jour 19 juin 2025)

Agrément : La Société de gestion pourra agréer ou non tout souscripteur de parts non encore associé, ou tout candidat acquéreur de parts sur le marché secondaire, non encore associé. La cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de gestion, qu'elle ait lieu à titre onéreux ou gratuit, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant. Pour plus de précisions sur les modalités de l'agrément, veuillez vous reporter à l'Article 8 des Statuts.

En cas de mutation des parts, les frais perçus par la Société de Gestion sont d'un montant forfaitaire de 480 € TTC par ayant-droit, donataire ou bénéficiaire. Ils doivent être acquittés préalablement au transfert des parts de la SCPI.

Informations

www.reim.hsbc.fr

Pour nous contacter

Par téléphone :

01 40 70 3000

Par Email :

Changement de RIB ou d'adresse :

scpi-majadresse.hbfr-reim@hsbc.fr

Succession ou mutation de parts :

scpi-successions.hbfr-reim@hsbc.fr

Informations commerciales, passation d'ordres :

serviceclientscpi@hsbc.fr

Ce bulletin 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. Les investisseurs doivent se référer à la documentation réglementaire et notamment la note d'information et le Document d'Information Clé pour les détails relatifs aux caractéristiques et risques associés à la SCPI présentée. Ne prenez pas de risque inutile. Les dispositions fiscales dépendent de la situation du souscripteur, elles peuvent évoluer dans le temps. 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. En cas de besoin, les investisseurs peuvent se référer à la charte de traitement des réclamations disponible dans le bandeau de notre site internet <https://www.reim.hsbc.fr/fr>.

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 Cœur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie. Ellysées Pierre est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France), qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014. Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la Note d'information le visa SCPI n°11-33 en date du 30 septembre 2011. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.