Elysées Grand Large

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



Éditorial

Chers associés,

Nous avons le plaisir de vous annoncer la nouvelle acquisition en date du 24 décembre 2025 d'un actif en Belgique pour le compte de la SCPI Elysées Grand Large confirmant ainsi sa stratégie de diversification européenne.

Très bien situé à Hasselt, agglomération de 124 000 habitants, chef-lieu de la province flamande de Limbourg, cet ensemble immobilier de 1 060 m² est localisé au rez-de-chaussée d'un immeuble de logement construit en 2006. Il est loué à une enseigne leader dans le sport, et s'inscrit parfaitement dans cet environnement résidentiel dense, en proposant des solutions de remise en forme et d'entrainement physique, tout en promouvant un mode de vie sain.

Présent dans les locaux depuis 2017, le locataire a renouvelé son bail après 9 ans d'exploitation des locaux, jusqu'en 2035, ce qui confirme la pérennité et l'attractivité de son modèle économique.

Avec un prix d'acquisition de 1 636 000 euros hors droit, un loyer supérieur à 150 000 euros par an, et un rendement acte en mains de 8,08 %, cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la logique de performance d'Elysées Grand Large dont l'objectif de rendement cible est supérieur à 6 %.

Six mois après l'acquisition d'un immeuble de commerce au sein d'un « retail park » dans la région Grand Est, ce nouvel actif vient compléter le portefeuille de la SCPI en apportant une dimension européenne. Ce bien vient répondre aux exigences que nos équipes d'investissement se sont fixées depuis le tout début : rendement attractif, emplacement stratégique et un locataire au modèle économique pérenne.

En Europe, les turbulences constatées en 2023 et en 2024 liées au contexte économique ont eu un impact indéniable sur les marchés immobiliers, et la baisse des valeurs immobilières apparait globalement actée. Malgré les incertitudes économiques, l'assouplissement progressif des taux d'intérêt améliore les conditions de financement et relance l'appétit des investisseurs. Les marchés immobiliers européens montrent ainsi des signes de stabilisation et de prémices de reprise, en atteste le montant des investissements en immobilier d'entreprise en hausse de 5% à 111 milliards d'euros sur les 3 premiers trimestres de 2025 (source BNP Paribas Real Estate). Dans ce contexte, nous observons toujours des opportunités d'investissement favorables sur la plupart des différents segments du marché (logistique, commerce, santé et bien-être, écoles, hôtellerie…). Nos équipes en charge de l'investissement sont actuellement à l'étude de nouveaux dossiers d'acquisition. Nous ne manquerons pas de vous tenir au courant.

S'agissant de la distribution, celle-ci effectue une montée en puissance progressive compte-tenu du lancement récent de la SCPI, du placement de la trésorerie disponible dans l'attente des investissements, et des loyers encaissés suite aux récentes acquisitions. Ainsi, le 18 octobre 2025, vous avez perçu un premier acompte au titre du 3ème trimestre 2025, d'un montant unitaire de 2,30 euros, composé uniquement de revenus financiers.
Le 19 janvier 2026, vous avez perçu un deuxième acompte, composé des premiers revenus fonciers générés par l'acquisition de Saint-Dizier, au titre du mois d'octobre 2025. A noter qu'à compter du premier trimestre 2026, l'acompte trimestriel est dorénavant versé mensuellement (en 3 fois) et non plus trimestriellement.

Enfin, nous avons le plaisir de porter à votre connaissance que les parts de la SCPI Elysées Grand Large peuvent être souscrites en démembrement de propriété(*), ce qui peut constituer un outil de transmission du patrimoine lorsque, par exemple, les parents achètent l'usufruit tandis que leurs héritiers achètent la nue-propriété, ou la reçoivent en donation. En effet, lorsque le démembrement prendra fin, l'usufruit rejoindra la nue-propriété sans droits de succession.

De plus, vous avez la possibilité d'acquérir vos parts dans le cadre d'un démembrement temporaire de propriété(*), d'une durée pouvant aller de 3 à 20 ans. A l'achat, l'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote sur le prix de 12,5 à 42 % en fonction de la durée de démembrement souhaitée. En contrepartie, il ne perçoit pas les revenus de ses parts et n'est donc pas imposé, ni sur les revenus fonciers ni au titre de l'Impôt sur la fortune immobilière. Au terme du démembrement, l'investisseur récupère automatiquement l'usufruit de ses parts (remembrement de propriété), dont le prix évolue mécaniquement à la hausse. L'acquisition de parts en démembrement peut constituer une solution adaptée à diverses situations, par exemple pour les personnes actives fortement imposées et qui souhaitent préparer leur retraite. Tout dépend de votre situation personnelle, patrimoniale et fiscale, et votre conseiller habituel se tient bien entendu à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.

(*) Pour plus d'informations, veuillez vous référer à la note d'information en vigueur disponible sur le site www.reim.hsbc.fr

HSBC Asset Management

Chiffres-Clés

Capitalisation
11 271 250 €

ANR par part (Actif net réévalué)
213 €

Nombre de parts total
45 105

Collecte nette
2nd semestre 2025
0 €

Nombre d'associés
17

Prix de souscription
250 €

Nombre d'immeubles
2

Caractéristiques Générales

Distribution
Mensuelle

Délai de jouissance
1er jour du 2nd Trimestre

Durée de placement recommandée
10 ans

Indice synthétique de risque (SRI)
3/7

Commission de souscription
10 %(*)

Performance de distribution cible
6 %

(*) Commission de souscription : 10 % HT, la SCPI pouvant récupérer la TVA.

Marché des Parts

Souscriptions / Retraits

Il n'y a pas eu de souscriptions au cours du second semestre.
Il n'y a pas de retraits compensés sur cette même période.

- Prix de souscription de la part
  Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 22 juillet 2024 à 250 € se décomposant comme suit :

- valeur nominale	150,00 €
- prime d'émission	100,00 €
	250,00 €

  Une commission de souscription de 10% hors taxes, soit 25 € 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 22 juillet 2024 à 225 €.

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.

Distribution des Revenus 2025

Montant en euros par part	T3 2025	T4 2025	Total
Revenus fonciers	0,00 €	1,93 €	1,93 €
Revenus financiers nets	2,30 €	0,32 €	2,62 €
Plus-value nette	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Coupon versé	**2,30 €**	**2,25 €**	**4,55 €**

A partir de janvier 2026, les coupons seront versés mensuellement.
Les paiements seront effectués autour du 27 de chaque mois.

Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 26 novembre 2025, sous la présidence de Monsieur Patrick WASSE. L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025 aura lieu le 25 juin 2026 à 9h30. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Situation Locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier semestriel moyen, calculé selon les normes de la profession, s'élève à 100 %.



Taux d'encaissement

Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 100 % au titre du 2nd semestre 2025.

Evolution du Patrimoine

Acquisitions

FRANCE , **Saint-Dizier (52)**

Acquis le : 04 juillet 2025 — Typologie : Commerce

Surface	Taux d'occupation
4 111 m²	100 %
WALB *	**Rendement à l'acquisition**
4,8	7,8 %

(*)Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

BELGIQUE , **Hasselt**

Acquis le : 24 décembre 2025 — Typologie : Loisirs

Surface	Taux d'occupation
1 089 m²	100 %
WALB *	**Rendement à l'acquisition**
9,5	8 %

(*)Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

Arbitrages

Il n'y a pas de cessions au cours du second semestre 2025.

Évolution du Capital Social

Le capital maximum est fixé à 250 000 050 €, ce qui représente 1 666 667 parts de 150 € chacune.
Au 31 décembre 2025, le capital social effectif est de 6 765 750 €, composé de 45 105 parts.

Fiscalité

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés en France.

Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.
Chaque année, la société de gestion transmet aux associés un document explicatif afin d'établir leur déclaration de revenus.

Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier situé en France et à l'étranger, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française et étrangère.

Les modalités de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 22 juillet 2024 à 250 € se décomposant en :

- Valeur nominale : 150 €,
- Prime d'émission : 100 € (y compris une commission de souscription de 10 % soit 25 €).

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

Information sur les modalités de sortie

Deux 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 225 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1er jour du trimestre au cours duquel a lieu l'annulation de ses parts.

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 1er jour du trimestre civil au cours duquel intervient la cession, quelle que soit la date de cession des parts.

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° 24-15 en date du 20 août 2024 disponible sur le site Internet http://www.reim.hsbc.fr/ ou sur demande au siège de la Société de Gestion.

Agrément : La Société de gestion pourra agréer ou non tout souscripteur de parts 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 360 € 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. Elysées Grand Large 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°24-15 en date du 20 août 2024. 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.

HSBC Asset Management

FR LE TRI + FACILE BAC DE TRI

Produit imprimé sur papier certifié PEFC/10-31-1291