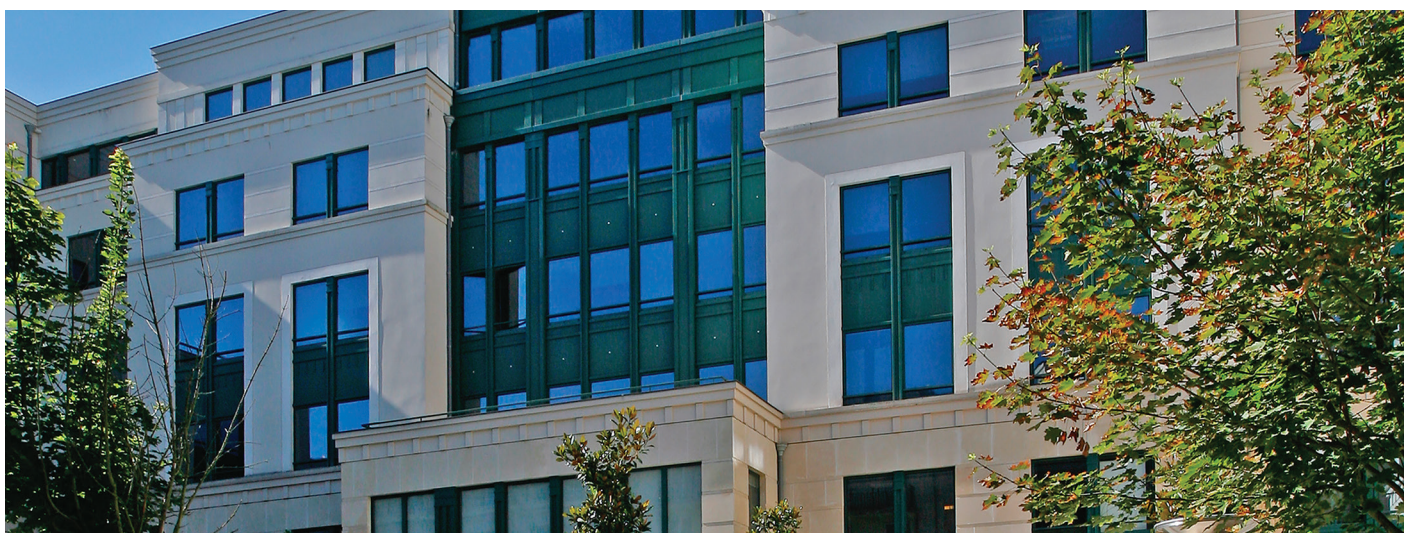


Elysées Pierre

Bulletin d'information n° 01/2025 1^{er} Semestre 2025 - Du 01/01/2025 au 30/06/2025 Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 02/2025



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

Éditorial

Chers associés,

Après deux années de crise, où la hausse des taux d'intérêt a entraîné une baisse des investissements et des valorisations immobilières, nous observons actuellement une accalmie. De fait, la Banque centrale européenne (BCE) a réduit ses taux d'intérêt de 4 à 2 % entre juin 2024 et juin 2025 et les volumes d'investissement du 1^{er} semestre 2025 s'inscrivent en hausse de 11 % par rapport au 1^{er} semestre 2024 (Source : BNP Paribas Real Estate). Cette tendance permet à l'immobilier de regagner progressivement son statut de placement long terme attractif comparé aux placements sans risque. A titre de comparaison, la rémunération du Livret A a baissé de 3 % en 2023 à 1,7 % au 1^{er} août 2025 (Source : Banque de France).

Cette stabilisation se constate également sur le patrimoine d'Elysées Pierre, en effet, les expertises menées en fin de semestre par les deux cabinets indépendants mandatés nous conduisent de nouveau à maintenir les prix de souscription (660 €) et de retrait (620,40 €) de votre SCPI.

S'agissant du portefeuille de la SCPI, et dans le cadre de notre programme d'amélioration et de diversification du patrimoine, nous venons de valider un projet de changement d'usage de l'immeuble Cassiopée situé à Chessy (Seine-et-Marne). Initialement à usage de bureaux, l'immeuble fera l'objet d'une transformation en hôtel, dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA), conclu sous conditions suspensives avec un opérateur hôtelier de premier plan.

Nous avons également cédé le dernier lot d'un immeuble situé à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), détenu depuis 1993 et dont la vente « à la découpe » a été effectuée successivement depuis 2018. La plus-value comptable dégagée par l'ensemble des cessions représente 4,5 millions

d'euros, et la dernière effectuée au 1^{er} semestre 2025 représente 0,75 million d'euros. Ce montant vient s'ajouter à nos réserves distribuables toujours significatives (41,6 millions d'euros au 30/06/2025).

Le taux d'occupation financier du 1^{er} semestre 2025 s'établit à 89,02 % et le taux de recouvrement des loyers, toujours élevé à 98,65 %, avec un objectif supérieur à 99 % car nous continuons d'encaisser des loyers après leur échéance. La bonne tenue des revenus locatifs, couplée aux réserves distribuables, permettent de maintenir notre objectif de distribution annuelle à 33 euros par part. Sur la base d'un prix de souscription inchangé à 660 euros, le taux de distribution prévisionnel de la SCPI Elysées Pierre est de 5 %.

S'agissant de la gestion de votre patrimoine, vous savez probablement que le démembrement de propriété peut être utilisé pour préparer sa succession, par exemple en cédant la nue-propriété des parts de SCPI à ses héritiers (démembrement viager). Notez qu'il est également possible d'effectuer un démembrement temporaire dès la souscription, par exemple en préparation de la retraite. Ceci permet de souscrire à prix décoté, en renonçant aux revenus de la SCPI jusqu'à une date future de votre choix, dans 3 à 20 ans. Nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller si cette option vous intéresse.

Enfin, compte tenu des délais de cession des parts sur le marché primaire, nous attirons votre attention sur l'existence du marché secondaire de votre SCPI. Consultable à tout moment sur notre site Internet, le marché secondaire peut intéresser d'une part les associés pressés de vendre et d'autre part les acquéreurs à la recherche de prix décotés. N'hésitez pas à nous solliciter le cas échéant.

Nous avons enfin le plaisir de vous annoncer que notre site internet a été modernisé et enrichi de nouveaux contenus. Nous vous invitons à le découvrir à l'adresse : www.reim.hsbc.fr

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.



HSBC Asset Management

Très cordialement,
Le Directoire.

Chiffres-Clés

	31/12/2024	30/06/2025
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	1 963 660 000	1 948 009 000
Surface totale (en m ²)	554 932	554 694
Nombre d'immeubles	108	107
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	88,49 %	89,02 %
ANR (valeur de réalisation) en €	581,32	572,23
Dividende Brut ⁽²⁾	33,54	16,50 ⁽⁴⁾
Dividende Net ⁽³⁾	33,00	16,50 ⁽⁴⁾
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	15 850

(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 par un associé assujetti
(4) Dividende Cumulé au 30/06/2025

Marché des Parts

Les associés peuvent intervenir soit sur le marché des souscriptions / retraits, soit sur le marché secondaire par confrontation des ordres.

Souscriptions / Retraits

- ◆ **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	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	Total au 1 ^{er} semestre
Souscriptions brutes	7 460	6 633	14 093
Retraits compensés	7 460	6 633	14 093
Parts en attente de retrait à la fin du semestre	62 264		

Marché secondaire

Au cours du 1^{er} semestre 2025, 695 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
21/01/2025	299	500,00 €	546,00 €
18/02/2025	29	526,00 €	574,39 €
18/03/2025	81	526,00 €	574,39 €
15/04/2025	58	500,00 €	546,00 €
20/05/2025	102	500,00 €	546,00 €
17/06/2025	126	510,00 €	556,92 €

Au cours du 1^{er} semestre 2025, 1 600 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 21/07/2025 ^(**)	Total
Revenus fonciers	6,00 €	6,70 €	12,70 €
Revenus financiers nets		-	0,00 €
Plus-value nette	2,25 €	1,45 €	3,70 €
Report à nouveau	-	0,10 €	0,10 €
Coupon versé	8,25 €	8,25 €	16,50 €

(*) 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 20 octobre 2025 au titre du 3^{ème} trimestre 2025 et du 20 janvier 2026 au titre du 4^{ème} trimestre 2025.

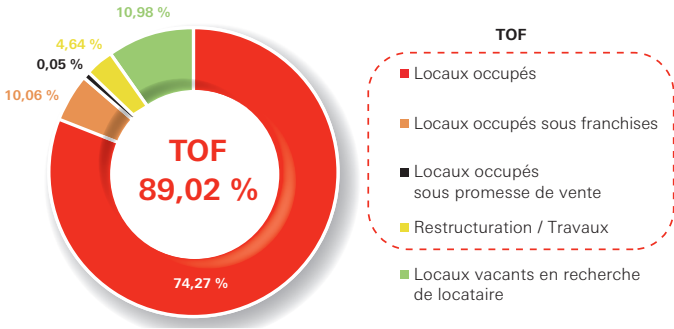
Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 09 avril dernier, sous la présidence de Monsieur Jean-Bernard JULLIEN.
Les assemblées générales ordinaire et extraordinaire, réunies le 19 juin 2025, ont approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire proposées et élu deux nouveaux membres du Conseil de Surveillance, Messieurs Philippe PILON et Geoffroy DELION.

Situation Locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier semestriel moyen, calculé selon les normes de la profession, s'élève à 89,02 %.



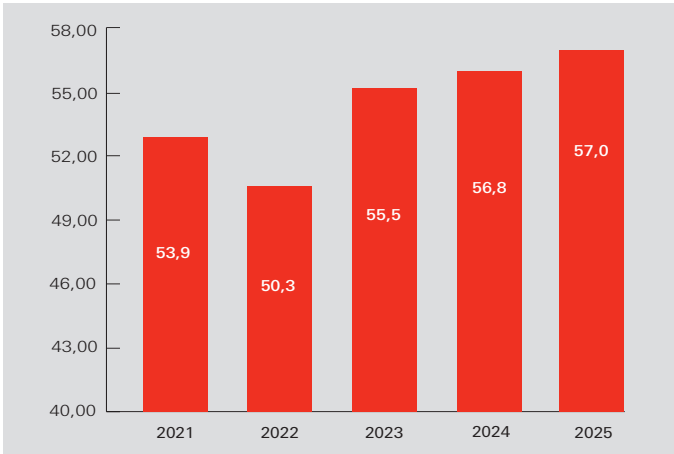
Taux d'encaissement

Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 98,74 % au titre du 1^{er} trimestre et à 98,56 % au titre du 2^{ème} trimestre.

N.B.: Les loyers et les charges continuent d'être perçus tout au long de l'année. Pour information, pour l'année 2024, le taux d'encaissement est de 99,33 %.

Evolution des loyers facturés

Au 30 juin de chaque année en M€.



Libérations

Au cours du le 1^{er} semestre 2025, 6 858 m² ont été libérés

Localisation	Locaux libérées	Surfaces libérées en m ²
REGIONS	SAINT-AUBIN - Epicure	176
	BRON - Atrium	183
	ROUEN - Challenger	452
IDF	NEUILLY-PLAISANCE	259
	CRETEIL - Pythagore	281
	ARGENTEUIL - Euripide	352
	PARIS 17 - Brochant	379
	COURBEVOIE - Tour CB1	1 014
	RUEIL-MALMAISON - Ampère	1 034
	NANTERRE - Clémenceau	1 135
	MASSY - Iliade	1 593
TOTAL		6 858

Relocations

Au cours du le 1^{er} semestre 2025, 10 479 m² ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
REGIONS	ORLEANS - Eole	7 390
	CARROS-LE-NEUF	800
	SAINT-AUBIN - Epicure	170
IDF	MASSY - Iliade	877
	BOULOGNE-BILLANCOURT - Morizet	581
	VINCENNES - Les Minimes	276
	PARIS 17 - Brochant	253
	NEUILLY-PLAISANCE	132
TOTAL		10 479

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1^{er} semestre 2025 sont :

- ♦ BOULOGNE-BILLANCOURT - Gallieni : rénovation du R+5
- ♦ EYBENS : réfection des parties communes et sanitaires
- ♦ CRÉTEIL : modernisation de l'ascenseur
- ♦ VINCENNES : modernisation de l'ascenseur et climatisation des niveaux 5 et 6
- ♦ GONESSE : rénovation du bâtiment H

Evolution du Patrimoine

Investissements

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du 1^{er} semestre 2025.

Arbitrages

Au cours du premier semestre :

- ♦ BOULOGNE-BILLANCOURT (92), 19, Rue de Sèvres, vente de l'immeuble pour une surface de 284 m² le 14 janvier 2025.

Cette vente a permis de dégager une plus-value brute de 0,7 millions d'euros.

Evolution du Capital Social

Le capital maximum est fixé à 1 159 000 000 €, ce qui représente 3 800 000 parts de 305 € chacune.

Au 30 juin 2025, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours du 1^{er} 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 2^{ème} trimestre qui suit le trimestre au cours duquel est intervenue la 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.

Jouissance des parts : en cas de cession, les acomptes sur le revenu des parts sont acquis à l'acquéreur, dès le 1^{er} jour du trimestre civil au cours duquel intervient la cession, quelle que soit la date de cession des parts.

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.

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. Elysées Pierre est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France), qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014. 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.