

Elysées Pierre

Bulletin d'information n° 01/2026

1^{er} Semestre 2026 - Du 01/01/2026 au 30/06/2026

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 02/2026



1/3, Boulevard de l'Europe - 78 Poissy

Éditorial

Chers associés,

L'environnement immobilier reste marqué par une visibilité imparfaite et une liquidité de marché encore sélective, dans un contexte où la croissance ralentit et où les incertitudes géopolitiques ont continué d'influencer la confiance. Dans un contexte de ralentissement conjoncturel, les économistes tablent sur une croissance française attendue à +0,8% en 2026, une inflation projetée à +2,0% cette année après +0,9% en 2025, et une Banque centrale européenne qui a relevé ses taux directeurs de 25 points de base en juin, tandis que le taux de chômage atteint 7,9% en fin de premier trimestre (*). En Île-de-France, les spécialistes de l'analyse immobilière soulignent que ces incertitudes macroéconomiques continuent de peser sur les marchés d'investissement.

Sur les marchés immobiliers, cette combinaison d'incertitudes, de coût du capital et de sélectivité des investisseurs continue de peser sur les valorisations, en particulier lorsque les actifs sont exposés à de la vacance locative ou nécessitent des repositionnements. Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France montre une hausse des volumes qu'il convient de relativiser, car les résultats sont fortement influencés par quelques opérations de grande taille, dont la cession d'un portefeuille pour un montant supérieur à 2 milliards d'euros, et les experts indiquent que sept transactions concentrent à elles seules 50% des volumes (*). Le marché est donc extrêmement concentré sur quelques opérations, le climat restant attentiste sur l'ensemble du secteur.

Concernant le marché locatif des bureaux en Île-de-France, la demande placée atteint 750 000 m² au premier semestre 2026, en baisse de 5% par rapport au premier semestre 2025, ce qui traduit un marché encore en phase d'ajustement. Dans le même temps, l'offre à un an progresse à 8,2 millions de m², en hausse de 12% sur un an, et le taux de vacance immédiat s'établit à 11,6%, ce qui maintient une pression forte sur les actifs qui ne répondent pas pleinement aux attentes actuelles des utilisateurs.

Dans ce contexte, le marché des parts de votre SCPI demeure peu liquide, avec une antériorité des dernières parts compensées sur le marché primaire d'environ 21 mois au 30 juin. Au premier semestre 2026, les souscriptions brutes s'élèvent à 1 776 parts, dont 1 458 au premier trimestre et 318 au deuxième trimestre, et les retraits compensés s'élèvent également à 1 776 parts, selon la même répartition trimestrielle. Le nombre de parts en attente de retrait augmente, en passant de 102 637 parts à la fin du premier trimestre à 119 163 parts à la fin du deuxième trimestre. Les

échanges sur le marché secondaire totalisent 3 063 parts sur le semestre avec une accélération notable lors du 2^{ème} trimestre. Nous rappelons que les associés peuvent s'orienter vers le marché secondaire de la SCPI, qui fonctionne comme un carnet d'ordres boursier où l'offre rencontre la demande en toute transparence et à un prix librement décidé par les vendeurs et les acheteurs, à chaque confrontation (le 3^{ème} mardi de chaque mois). Le carnet d'ordres est accessible depuis notre site internet www.reim.hsbc.fr, votre conseiller habituel se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Dans ce contexte de marché, les experts externes indépendants ont procédé à la réévaluation du portefeuille d'actifs, dont les conclusions ont été revues par l'expert immobilier central. La valeur du patrimoine ressort à 1 755 895 000 €, en baisse de 7,98%, cette baisse portant essentiellement sur les actifs présentant de la vacance locative. Mécaniquement, le prix de reconstitution recule de 641,49 € à 583,41 €, faisant sortir le prix de souscription actuel de 660 € du tunnel réglementaire de +/-10% autour de ce dernier. Il est dès lors nécessaire de fixer un nouveau prix de souscription, arrêté à 549 € par part, effectif au 03 août 2026.

Parallèlement, la société de gestion met en place une stratégie de cession ciblée et de transformation progressive du portefeuille, avec une priorité donnée aux actifs dont la contribution est plus faible et qui présentent une vacance structurelle ou conjoncturelle, afin d'améliorer le profil de résilience du fonds. La logique est simple et reste pleinement alignée avec l'intérêt de l'ensemble des associés.

Afin de renforcer sa capacité d'action, la société de gestion a négocié, en mars 2026, une ligne de financement bancaire de 130 M€ destinée à l'acquisition d'immeubles loués. Cette capacité financière permet d'ores et déjà d'envisager plusieurs opérations, dont certaines ont été identifiées et sont actuellement à l'étude. Une enveloppe complémentaire de 30 M€ est par ailleurs consacrée aux travaux de repositionnement du portefeuille existant.

Nous restons confiants dans la capacité du fonds à traverser ce bas de cycle, car la société de gestion agit avec méthode et conserve une discipline forte dans ses décisions. Le portefeuille continue par ailleurs de démontrer une bonne solidité opérationnelle, avec un taux de recouvrement des loyers de l'ordre de 98% et très peu de défaillances des entreprises locataires, grâce à une sélection rigoureuse à l'entrée en location et à un suivi attentif des risques. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et vous assurons de notre mobilisation constante pour préserver la qualité du patrimoine et la satisfaction des locataires, qui restent les meilleurs soutiens de la performance sur le long terme.

Chiffres-Clés

	31/12/2025	30/06/2026
Valeur estimée des actifs immobiliers (en €)	1 908 640 000	1 755 895 000
Surface totale (en m ²)	554 694	554 128
Nombre d'immeubles	107	106
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	88,95 %	85,23%
ANR (valeur de réalisation) en €	556,90	505,99
Dividende Brut ⁽²⁾	33,00	15,00 ⁽⁴⁾
Dividende Net ⁽³⁾	33,00	15,00 ⁽⁴⁾
Prix de retrait en €	620,40	516,06
Capital social en €	1 010 212 460	1 010 212 460
Nombre de parts	3 312 172	3 312 172
Nombre d'associés	15 915	15 986

⁽¹⁾ Calculé selon les normes de la profession (ASPIM)
⁽²⁾ Dividende brut perçu par une entité ne relevant pas du régime d'imposition des particuliers
⁽³⁾ Dividende net perçu par un associé assujetti
⁽⁴⁾ Dividende Cumulé au 30/06/2026

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 03 août 2026 à 549 € se décomposant comme suit :
 - valeur nominale 305,00 €
 - prime d'émission 244,00 €549,00 €

Une commission de souscription de 6 % hors taxes, soit 32,94 € HT par part, est versée par la SCPI à la Société de gestion.
- ◆ **Prix de retrait de la part**
Le prix de retrait, pendant au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes, s'élève depuis le 03 août 2026 à 516,06 €.

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 1 ^{er} semestre
Souscriptions brutes	1 448	318	1 176
Retraits compensés	1 448	318	1 176
Parts en attente de retrait à la fin du semestre	119 163		

Marché secondaire

Au cours du 1^{er} semestre 2026, 3 063 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
20/01/2026	214	445.05 €	485.99 €
17/02/2026	268	435.00 €	475.02 €
17/03/2026	391	412.09 €	450.00 €
21/04/2026	950	412.09 €	450.00 €
19/05/2026	369	410.00 €	447.72 €
16/06/2026	871	412,00 €	449,90 €

Gré à gré

Au cours du 1^{er} semestre 2026, 388 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré.

Distribution des Revenus 2026^(*)

Montant en euros par part	T1 22/04/2026 ^(**)	T2 22/07/2026 ^(**)	Total
Revenus fonciers	5,55 €	4,30 €	9,85 €
Revenus financiers nets	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plus-value nette	1,95 €	3,00 €	4,95 €
Report à nouveau	0,00 €	0,20 €	0,20 €
Montant versé	7,50 €	7,50 €	15,00 €

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

Les prochaines distributions seront effectuées autour du 21 octobre 2026 au titre du 3^{ème} trimestre 2026 et du 21 janvier 2027 au titre du 4^{ème} trimestre 2026.

Vie Sociale

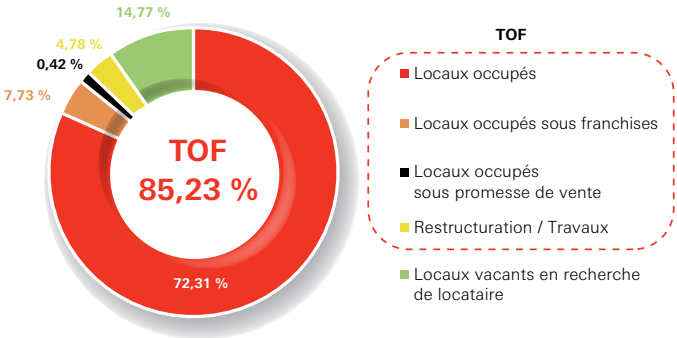
Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 09 avril 2026, sous la présidence de Monsieur Jean-Bernard Jullien.
L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 30 juin 2026. Toutes les résolutions proposées ont été approuvées.

Les mandats de Messieurs Jean-Marc Etienne, Eric Ritter et Bertrand Sagot ont été renouvelés et deux nouveaux membres du Conseil de Surveillance ont été élus: la société BPCE Vie représentée par Monsieur Didier Baudo et la SCI Dionysos représentée par Monsieur André Péron.

Situation Locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier semestriel moyen, calculé selon les normes de la profession, s'élève à 85,23 %.



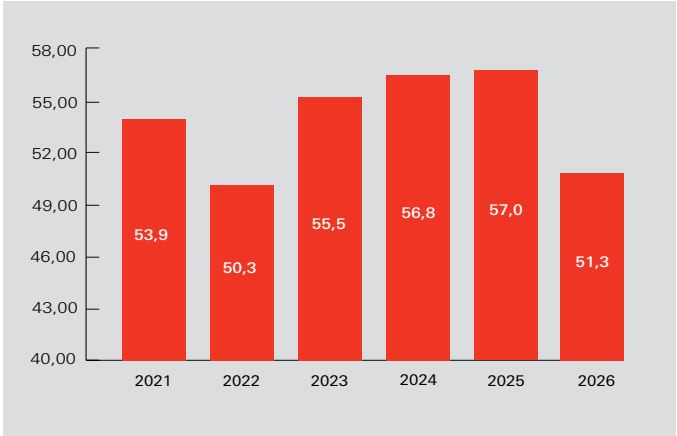
Taux d'encaissement

Les taux d'encaissement au titre des loyers et charges facturés s'élèvent à 98,16 % au titre du 1^{er} trimestre et à 97,98 % au titre du 2^{ème} trimestre.

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

Evolution des loyers facturés

Au 30 juin de chaque année en M€.



Libérations

Au cours du 1^{er} semestre 2026, 48 024 m² ont été libérés :

Localisation	Locaux libérés	Surfaces libérées en m ²
IDF	BAGNOLET - Eastview	26 942
	BAGNEUX	10 646
	TRAPPES	3 120
	VELIZY - Energy 4	2 564
	COURBEVOIE - Lafayette	1 530
	CHESSY - Antares	907
	VINCENNES	588
	PARIS 10 - Faubourg Saint Martin	400
	COURBEVOIE -Louis Blanc	371
	NEUILLY-PLAISANCE	250
	LE PECQ	183
	SAINT-AUBIN	130
REGIONS	ROUEN - Challenger	280
	TOULOUSE - Futuropolis	114
TOTAL		48 024

Relocations

Au cours du 1^{er} semestre 2026, 13 020m² ont été reloués :

Localisation	Locaux reloués	Surfaces relouées en m ²
IDF	MONTIGNY - Synergies	5387
	PARIS 12 - Tour de Lyon	5299
	IVRY - Métrosud	658
	NANTERRE - Axe 13	399
	PARIS 10 - Faubourg Saint Martin	240
	NEUILLY-PLAISANCE	174
	MAISONS-LAFFITTE	111
REGIONS	BORDEAUX	261
	ROUEN - Challenger	256
	TOULOUSE - Futuropolis	235
TOTAL		13 020

Travaux

Les principaux travaux en cours ou réalisés au 1^{er} semestre 2026 sont :

- ♦ CRETEIL : modernisation ascenseur
- ♦ PARIS - Lord Byron : Rénovation du R+2
- ♦ VELIZY - Inovel : Rénovation des parties communes du RDC et création d'un espace témoin au R+1
- ♦ MONTIGNY - Synergies : Rénovation des espaces communs du RDC (hall, RIE et cafétéria)

Evolution du Patrimoine

Investissements

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du 1^{er} semestre 2026.

Arbitrage

Au cours du premier semestre :

- ♦ NOISIEL (77), vente de 483 m² le 15 janvier 2026.
- ♦ SAINT-AUBIN (91), Bâtiment Homère Parc des Algorithmes, vente d'une surface de 163.40 m² le 23 janvier 2026.

Evolution du Capital Social

Il n'y a pas d'évolution du capital social par rapport à la valeur au 31/12/2025 : 1 010 212 460 €

Les modalités de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 03 août 2026 à 549 € se décomposant en :

- ♦ Valeur nominale : 305 €,
- ♦ Prime d'émission : 244 €, (y compris une commission de souscription de 6 % soit 32,94 €).

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 516,06 € 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 03 août 2026)

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 :

serviceclientscp@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.