

SCPI à capital variable

Elysées Grand Large



Ce document est une communication publicitaire.
Les investisseurs potentiels sont invités à se référer aux Statuts et à la Note d'Information de la SCPI avant de prendre toute décision d'investissement.

Elysées Grand Large en bref

Elysées Grand Large est une **SCPI diversifiée européenne**, lancée récemment par HSBC REIM.

La SCPI va constituer un portefeuille équilibré entre les principales catégories d'immobilier d'entreprise : logistique, commerces, bureaux, santé, hôtellerie... dont aucune n'excèdera 50% du portefeuille.

La SCPI pourra saisir des opportunités en France comme dans d'autres pays européens et faire appel à l'endettement, dans des proportions modérées.

L'objectif principal est le rendement financier à 10 ans, grâce à la sélectivité des acquisitions et une gestion locative rigoureuse.

Outre ses objectifs financiers, la SCPI s'efforcera d'améliorer la performance énergétique des actifs en portefeuille.

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une Société Civile de Placement Immobilier est un véhicule d'investissement collectif en immobilier.

Elle a pour objet de détenir des immeubles afin de distribuer des revenus locatifs à ses associés.

La sélection et la gestion des immeubles sont assurées par une société de gestion agréée.

La durée de placement doit s'envisager sur le long terme (10 ans minimum).

Le capital investi, son rendement et la liquidité des parts ne sont pas garantis.

Qui sommes-nous ?

HSBC REIM est la filiale de HSBC Global Asset Management (France) dédiée à la gestion immobilière.

Elle est agréée en tant que Société de Gestion de Portefeuille par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et gère des SCPI depuis près de 50 ans.

HSBC Global Asset Management gère 852 Mds \$ d'encours (30/09/25), dans 20 pays et territoires.
Elle est signataire des PRI des Nations Unies (Principes pour l'investissement responsable).



Avantages d'une SCPI comparé à un investissement immobilier direct

- ◆ Accès au marché de l'immobilier d'entreprise, traditionnellement réservé aux investisseurs institutionnels et plus diversifié que l'immobilier résidentiel.
- ◆ Moindre mise de fonds, l'investissement pouvant être progressif.
- ◆ Diversification du risque sur plusieurs entreprises locataires.
- ◆ Délégation de la gestion des immeubles à des professionnels expérimentés.



Risques des SCPI

- ◆ Les investissements, soumis aux fluctuations du marché de l'immobilier, peuvent varier tant à la baisse qu'à la hausse, et présentent un risque de perte en capital.
- ◆ Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme (>10 ans) considérés comme moins liquides que des supports traditionnels tels que les actions ou obligations.
- ◆ La liquidité n'est pas assurée. Vous ne pourrez vendre vos parts qu'en contrepartie de la souscription d'un autre investisseur. Les conditions et délais de cession peuvent varier en fonction de l'offre et de la demande.
- ◆ Les revenus ne sont pas garantis.

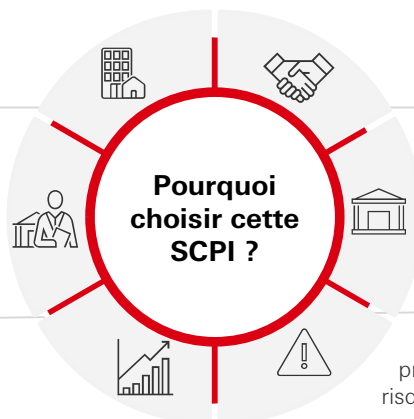


Il est rappelé aux souscripteurs de prendre connaissance des commissions perçues par la société de gestion et/ou le distributeur.

Objectif d'un portefeuille diversifié, afin de répartir les risques entre plusieurs types d'actifs immobiliers.
Objectif d'amélioration de la performance énergétique, le cas échéant.

Une équipe de gestion expérimentée (3 gérants, 26 ans d'expérience en moyenne), en relation avec les équipes de gestion immobilière du groupe (Grande-Bretagne, Allemagne et Singapour).

Fiscalité améliorée des investissements dans certains pays européens.



Bénéfice de la « fenêtre de marché » actuelle pour des acquisitions à bon compte.

Solidité et capacités du groupe HSBC à l'international.
(n°1 en Europe par la taille d'actifs – source S&P Global Market Intelligence).

Avertissement : la stratégie d'investissement présente un risque potentiel de perte en capital, un risque immobilier lié à la variation des marchés et un risque de perte lié à l'absence de garantie de remboursement du capital investi.

Le patrimoine

France, Saint-Dizier

Acquis le : 4 juillet 2025 - **Typologie :** Commerce
Local commercial au cœur d'un retail park

- Rendement immobilier (AEM) : 7,8%
- Locataire principal : B&M (distribution de produits discount)
- Prix d'acquisition : 5,6 M€ (hors droits)
- Surface : 4 111 m²
- Taux d'occupation financier : 100%
- WALB (*) : 4,8 ans

Belgique, Hasselt

Acquis le : 24 décembre 2025 - **Typologie :** Loisirs
Pied d'immeuble

- Rendement immobilier (AEM) : 8%
- Locataire principal : Basic Fit (sport et fitness)
- Prix d'acquisition : 1,6 M€ (hors droits)
- Surface : 1 089 m²
- Taux d'occupation financier : 100%
- WALB (*) : 3,6 ans

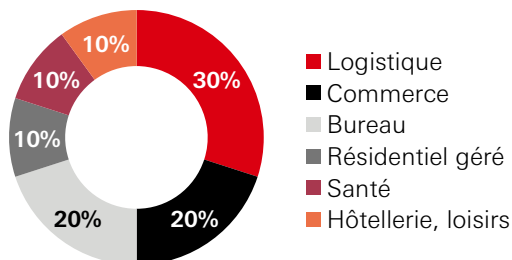
(*)Durée résiduelle moyenne pondérée des baux



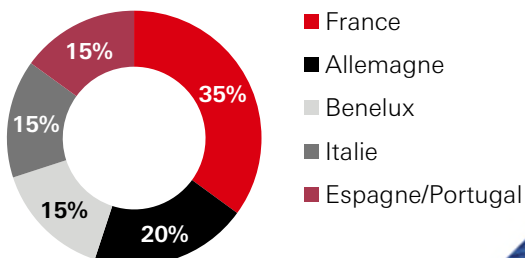
Allocation cible à l'issue de la période de lancement de 3 ans (projection à fin 2027)

Il s'agit d'une allocation indicative, qui pourra varier en fonction de la taille du portefeuille et des opportunités de marché qui se présenteront. Une SCPI diversifiée doit posséder au moins 3 types d'actifs différents, dont aucun n'excède 50% de la valeur totale du portefeuille.

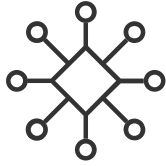
Par type d'actif



Par pays



Caractéristiques du produit



- ◆ Durée de placement recommandée : 10 ans.
- ◆ Distribution de revenus¹ : mensuelle.
- ◆ Indicateur synthétique de risque² : la SCPI est située dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.
- ◆ ESG : article 8 au sens du règlement SFDR (promotion de caractéristiques environnementales, notamment grâce à la réalisation d'un audit énergétique avant toute acquisition d'un immeuble, pouvant donner lieu à un plan d'amélioration à 5 ans).

1. Le niveau de revenu distribué n'est pas garanti.
2. L'échelle varie de 1 (le moins risqué) à 7 (le plus risqué).
Les données historiques ne constituent pas une indication fiable pour le futur. Rien ne garantit que la notation restera la même et la classification peut varier à long terme. La note la plus basse n'indique pas que l'investissement est exempt de tous risques. Ne prenez pas de risque inutile. Lisez le Document d'Information Clé pour l'Investisseur.

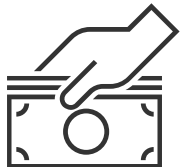
Conditions tarifaires



- ◆ Commission de souscription : 10% HT (soit 12% TTC³).
- ◆ Commission de gestion : 12% HT (soit 14,4% TTC³) en zone Euro et 14% HT (soit 16,8% TTC³) hors zone Euro des loyers encaissés hors taxes.
- ◆ Commission d'acquisition d'actifs : 1,5% HT (soit 1,8% TTC³) du prix d'acquisition hors taxes hors droits.
- ◆ Commission de cession d'actifs : 2,5% HT (soit 3% TTC³) du prix de vente hors taxes hors droits.
- ◆ Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux : 3% HT (soit 3,6% TTC³) s'agissant des actifs situés en France et 5% HT (soit 6% TTC³) s'agissant des actifs situés hors de France.

3. La SCPI récupère la TVA, en conséquence les commissions supportées par les associés correspondent aux commissions hors taxe.

Modalités de souscription



- ◆ Prix de la part : 250 EUR / part, commission de souscription incluse avec un minimum de souscription initiale de 20 parts. (Prix de retrait : 225 EUR / part)
- ◆ Date d'entrée en jouissance des parts : 1^{er} jour du 2^e trimestre civil qui suit la date de souscription.
- ◆ Options particulières :
 - **Démembrement** : l'investisseur peut souscrire en nue-propriété dans le cadre d'un démembrement temporaire de propriété, sur une durée de 3 à 20 ans au choix du souscripteur.
Durant cette période, le nu-propiétaire ne percevra pas de revenus, en contrepartie d'une décote à la souscription.
 - **Réinvestissement du coupon** : l'investisseur peut demander à ce que les coupons perçus chaque mois soient réinvestis dans la SCPI.
 - **Versements programmés** : l'investisseur peut demander d'effectuer des versements programmés, selon une fréquence trimestrielle ou annuelle.

N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre conseiller financier ou d'HSBC REIM



Jean-François CROSET
Directeur du Développement
01 58 13 81 32
jean-francois.croset@hsbc.fr



Anne-Beatrice MAURICE
Chargée d'Affaires
01 40 70 32 44
anne-beatrice.maurice@hsbc.fr



Sonia GONCALVES
Service Clients
01 57 66 51 66
sonia.goncalves@hsbc.fr

Facteurs de risques

- **Risque de perte en capital** : la Société de Gestion ne peut garantir une stabilité de la valeur du coupon. La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Cet investissement est soumis aux cycles immobiliers et présente donc un risque de perte en capital lors du rachat des parts. Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans.
- **Risque de liquidité** : la liquidité du placement peut être limitée, la Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts et les demandes de retrait ne seront servies que si elles sont compensées par des souscriptions. Le placement est investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide.
- **Risque de change** : la fluctuation des devises par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs situés dans des pays hors de la zone euro. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert et la SCPI pourra profiter ou pâtir des variations des taux de change.

Veuillez prendre connaissance de l'ensemble des facteurs de risques détaillés dans la note d'information, les statuts et le document d'informations clés de la SCPI Elysées Grand Large, disponibles sur le site internet de HSBC REIM : www.reim.hsbc.fr, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Avertissements

Ce document est produit et diffusé par HSBC REIM. Toute reproduction ou utilisation non autorisée 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 en fonction des informations connues à ce jour. Ils ne sauraient constituer un engagement de HSBC REIM. En conséquence, HSBC REIM ne saurait être tenu responsable d'une décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base de ces commentaires ou analyses. Toutes les données sont issues de HSBC REIM. Les investisseurs doivent se référer à la note d'information pour les détails relatifs aux caractéristiques et risques associés à la SCPI présentée. Ce document ne constitue en aucun cas ni une sollicitation d'achat ou de vente, ni une recommandation d'achat ou de vente dans toute juridiction dans laquelle une telle offre n'est pas autorisée par la loi.

Le produit promeut des caractéristiques ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) au sens de l'article 8 du Règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*).

En cas de besoin, les investisseurs peuvent se référer à la charte de traitement des réclamations disponible sur le site internet de HSBC REIM.

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 à L231-8 du Code de Commerce, par les articles L 214-86 à L 214-118, les articles R 214-130 à R 214- 160 du Code Monétaire et Financier et les articles 422-189 à 422-236 du Règlement Général de l'AMF. Visa SCPI n°24-15 en date du 20 août 2024.

HSBC REIM (France), société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP08000013.

Siège social : HSBC REIM, Immeuble Cœur Défense, 110 avenue du Général de Gaulle, 92 400 Courbevoie.

SIREN : 334 850 575 RCS Nanterre.

HSBC REIM (France) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros.

