

SCPI à capital variable

Élysées Pierre

Élysées Pierre en bref

Élysées Pierre est l'une des principales SCPI du marché, spécialisée dans l'investissement en bureaux en Île-de-France, et gérée par HSBC REIM depuis près de 40 ans.

La SCPI a constitué un important portefeuille au fil des ans, avec plus de 100 immeubles occupés par plus de 350 entreprises, majoritairement de grands groupes ou des acteurs publics, ce qui réduit le risque locatif.

Ainsi, le revenu distribué par la SCPI a fait montre de régularité, entre 30€ et 33€ par part depuis 2005*.

L'objectif principal est le rendement financier à long terme, grâce à la sélectivité des acquisitions et une gestion locative rigoureuse (TRI 15 ans : 6,49%*).

Outre ses objectifs financiers, la SCPI s'efforce d'améliorer les performances environnementales de ses actifs dans le cadre du label ISR (investissement socialement responsable).

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 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.



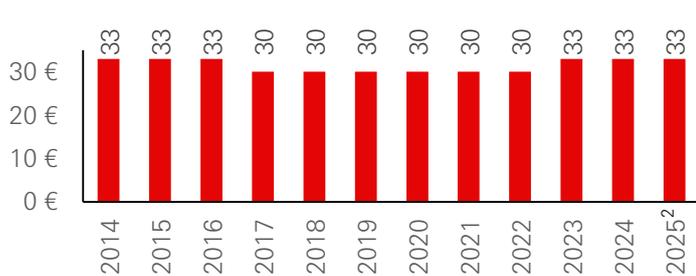
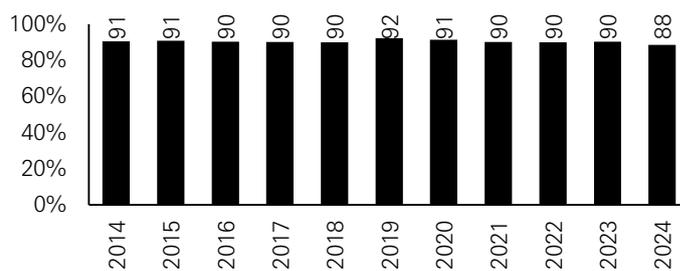
RISQUES des SCPI

- ◆ Les investissements en SCPI, 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 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.

Revenus bruts distribués (par part)

Taux d'occupation financier¹

Note:

1. Le taux d'occupation financier mesure la performance locative de la SCPI. Il rapporte les loyers facturés au total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.
2. Pour 2025, il s'agit du revenu prévisionnel.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs. Le montant de la distribution n'est pas garanti et dépend notamment de la location des immeubles.

Pourquoi choisir cette SCPI ?

- ◆ Un fonds riche de plus d'une centaine d'immeubles, principalement situés en Île-de-France, 1^{ère} région d'affaires en Europe.
- ◆ Une équipe de gestion expérimentée (3 gérants, 26 ans d'expérience en moyenne)*.
- ◆ Une distribution de revenus stable et régulière depuis 2005, grâce à de bons fondamentaux : taux d'occupation financier 87,75%, taux d'encaissement des loyers 98,6%, pas d'endettement.
- ◆ La solidité du groupe HSBC (n° 1 en Europe par la taille d'actifs).

* L'équipe de gestion est susceptible d'évoluer dans le temps.

Possibilité d'acquisition en démembrement temporaire de propriété



- ◆ Le démembrement permet au nu-proprétaire de se constituer un patrimoine immobilier à un prix de la part décoté de 11,50 à 36% en fonction de la durée de démembrement,
- ◆ La durée du démembrement peut aller de 3 à 20 ans,
- ◆ Pendant la durée du démembrement, le nu-proprétaire ne perçoit pas les revenus de ses parts et n'est donc pas imposé sur les revenus fonciers,
- ◆ Le nu-proprétaire n'est pas imposé au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), s'il y est soumis,
- ◆ Au terme du démembrement, le nu-proprétaire/investisseur récupère automatiquement l'usufruit de ses parts, c'est le remembrement de propriété. Le prix de la part évolue mécaniquement à la hausse puisque les prix des parts usufruit et nue-proprété sont désormais reconstitués en une part pleine et entière,
- ◆ Le nu-proprétaire/l'investisseur récupère la pleine propriété à la fin du démembrement et peut disposer du bien comme il le souhaite,
- ◆ La reconstitution de la décote dont il a bénéficié à l'achat n'est pas soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière.

Caractéristiques du produit



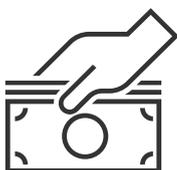
- ◆ Durée de placement recommandée : 10 ans minimum
- ◆ Indicateur synthétique de risque¹ : la SCPI est située dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyen.
- ◆ ESG : article 8 au sens de la directive SFDR (prise en compte de critères environnementaux dans le cadre du label ISR).

Note:

1. L'échelle varie de 1 (le moins risqué) à 7 (le plus risqué).

Les données historiques pourraient ne pas constituer 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.

Modalités de souscription



- ◆ Prix de la part : 660 EUR / part, commission de souscription incluse avec un minimum de souscription initiale de 5 parts
- ◆ Valeur de retrait : 620,40 EUR / part
- ◆ Commission de souscription : 6% HT (soit 7,2% TTC²).
- ◆ Commission de gestion : 8,5% HT (soit 10,2% TTC²).
- ◆ une commission de cession sur actifs immobiliers :
 - ◆ Montant du prix de vente de l'actif immobilier \leq à 10M€ 2,5 % HT (soit 3% TTC²)
 - ◆ Montant du prix de vente de l'actif immobilier $>$ à 10M€ 1,5 % HT (soit 1,8% TTC²)

Chaque année, le montant total perçu au titre de la commission d'arbitrage ne peut être supérieur à 0,075% de la valeur expertisée du patrimoine au 31 décembre du dernier exercice clos.

- ◆ Date d'entrée en jouissance des parts : 1er jour du 2^{ème} trimestre qui suit le trimestre de la souscription.

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



23 avenue Carnot
Massy (91)



Immeuble Native
Montigny (78)



Immeuble Lebon Lamartine
Villejuif (94)



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

Assistante commerciale
01 57 66 51 66
sonia.goncalves@hsbc.fr

Facteurs de risques

La Société de Gestion ne peut assurer 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. 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.

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 et/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 de valeurs mobilières dans toute juridiction dans laquelle une telle offre n'est pas autorisée par la loi.

Le produit promeut des caractéristiques ESG (environnementales, sociales ou 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°11-33 en date du 30/09/11.

Cette communication doit être lue concomitamment avec les Statuts, la Note d'Informations et le Document d'Informations Clés disponibles sur le site internet de HSBC REIM : www.reim.hsbc.fr

Siège social : HSBC REIM, Immeuble Cœur Défense, 110 avenue du Général de Gaulle, 92 400 Courbevoie. SIREN : 334 850 575 RCS Nanterre. HSBC REIM est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros.

