

# Document d'informations clés

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### SCPI Elysées Pierre

Société de gestion : HSBC REIM (France)

Site internet : [www.reim.hsbc.fr](http://www.reim.hsbc.fr)

Appeler le : 01 58 13 81 32 pour de plus amples informations

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de HSBC REIM (France) en ce qui concerne ce document d'informations clés.

HSBC REIM (France) est agréée en France sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008 et réglementée par l'AMF, agrément étendu par l'AMF au titre de la directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014.

Date de publication du document d'informations clés : **08 août 2024**

**Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter des titres d'un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## En quoi consiste ce produit ?

**Type** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

### Objectif :

La SCPI Elysées Pierre est une SCPI de rendement.

Elle a pour objet la détention directe ou indirecte et la gestion d'immeubles locatifs, majoritairement de bureaux ou à usage mixte bureaux / activités en Ile-de-France et dans les principales métropoles Françaises. La SCPI peut procéder à l'acquisition et à la cession directe ou indirecte et à la construction d'immeubles et à toute opération susceptible de favoriser la réalisation de l'objet social. Elle peut procéder à l'acquisition de biens immobiliers en ayant recours à une ligne de crédit conformément à l'Article 16 des Statuts.

La SCPI verse un acompte sur dividende trimestriel déterminé principalement en fonction des loyers perçus.

L'associé pourra réaliser une souscription ou demander le retrait de ses parts dans les conditions prévues dans la Note d'informations, sur demande auprès de la Société de gestion ou sur son site Internet.

La SCPI bénéficie du "Label ISR" appliqué à l'immobilier (certification Afnor N°2021/97510.1), entré en vigueur le 23 juillet 2020.

Pour obtenir de plus amples informations, la documentation de la SCPI est disponible sur le site Internet [www.reim.hsbc.fr](http://www.reim.hsbc.fr), notamment la Note d'information, les Statuts et le rapport annuel.

**Durée** : La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans, soit jusqu'au 21 mars 2085.

**Investisseurs de détails visés** : La SCPI peut être souscrite par tout type d'investisseur ayant un niveau de connaissance minimale des produits immobiliers. La durée d'investissement recommandée est d'au moins 10 ans.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir

moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité d'obtenir le retrait des parts.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyen. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de perte en capital** : la SCPI n'offre pas de garantie en capital. Vous ne devriez pas réaliser un investissement dans la SCPI si vous n'êtes pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risque de liquidité** : la SCPI n'offre pas de garantie de liquidité. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande. L'investissement doit s'envisager sur une durée longue. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de

devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

**Risques liés au marché immobilier** : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Divers facteurs peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

## Scénarios de performance

Investissement de 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (période de détention recommandée)
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>6 270 €</b>	<b>3 640 €</b>	<b>1 410 €</b>
	Rendement annuel moyen	-37,27%	-18,30%	-17,79%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 090 €</b>	<b>3 640 €</b>	<b>1 410 €</b>
	Rendement annuel moyen	-19,10%	-18,30%	-17,79%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 400 €</b>	<b>11 100 €</b>	<b>11 920 €</b>
	Rendement annuel moyen	-6,00%	2,11%	1,77%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>11 100 €</b>	<b>12 800 €</b>	<b>14 070 €</b>
	Rendement annuel moyen	11,00%	5,06%	3,47%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios présentés répondent aux prescriptions du Règlement Délégué (UE) 2021/2268 de la Commission du 6 septembre 2021. Ils sont établis sur des calculs théoriques de rendements futurs basés sur des données historiques (indice de prix EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France). Ils ne constituent pas un indicateur exact des performances futures. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

## Que se passe-t-il si HSBC REIM (France) n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## Que va me coûter cet investissement ?

### Coûts au fil du temps

Investissement de 10 000€			
Scenarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez au bout de 10 ans
Coûts totaux	704 €	1 118 €	3 064€
Incidence sur le rendement par an(*)	7,04 %	2,29 %	1,68 %

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 3,45 % avant déduction des coûts et de 1,77 % après cette déduction.

Ces scénarios sont testés sur les coûts ponctuels du marché primaire qui est le plus représentatif à ce jour.

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée;
- la signification des différentes catégories de coûts.

<b>Coûts ponctuels (€)</b>	Coûts d'entrée	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée (commission de souscription sur le marché primaire). Il s'agit du coût maximal que vous paierez.	600,00 €
	Coûts de sortie	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance (marché primaire).	0 €
<b>Coûts récurrents (€)</b>	Coûts de transaction de portefeuille	L'incidence des coûts encourus lors de l'achat et de la vente des investissements sous-jacents au produit.	14,94 €
	Autres coûts récurrents (*)	L'incidence des coûts prélevés chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.	95,24 €
<b>Coûts accessoires (€)</b>	Commissions liées aux résultats	L'incidence des commissions liées aux résultats.	0 €
	Commissions d'intéressement	L'incidence des commissions d'intéressement.	0 €

(\*) Ces frais récurrents tiennent compte : des frais d'exploitations immobilières (0,41%) et des paiements aux parties liées à la SCPI ou qui lui fournissent un service, en ce compris le dépositaire, les experts immobiliers, les frais d'audit, ...

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer le produit de façon anticipée ?

La durée d'investissement recommandée est d'au moins 10 ans. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous

êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Les modalités de sorties sont précisées au Chapitre II de la Note d'Informations.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous devez, en premier lieu, faire part de votre réclamation auprès du Service d'HSBC REIM (France) en charge du traitement des réclamations, en écrivant à l'adresse suivante :

HSBC REIM (France)  
Service Réclamations  
110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie

En cas de refus de faire droit à votre demande, vous avez la possibilité de vous adresser à la Direction Générale d'HSBC REIM (France).

En cas de désaccord persistant, vous pouvez avoir recours au Médiateur de l'AMF.

La charte de traitement des réclamations est accessible sur le site internet de HSBC REIM (France) : [www.reim.hsbc.fr](http://www.reim.hsbc.fr).

## **Autres informations pertinentes**

---

L'ensemble de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI Elysées Pierre est disponible sur le site Internet de HSBC REIM (France).

**Démarche d'Investissement Socialement Responsable**  
De façon générale, l'ambition de la démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) de HSBC REIM (France) est d'inscrire la SCPI Elysées Pierre dans une démarche d'évaluation et d'amélioration de sa qualité ESG (Environnement Social Gouvernance). HSBC REIM (France) retient une approche dite « Best-in-Progress » pour la SCPI Elysées Pierre, recherchant l'amélioration de la performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance des actifs immobiliers durant l'intégralité de leur détention : de la phase d'acquisition à la gestion courante de l'actif. HSBC REIM (France) s'engage à intégrer des critères ESG adaptés à la granularité de son patrimoine immobilier ainsi qu'à ses ambitions de développement. Un plan d'amélioration adapté pour chaque immeuble est mis en place au regard d'une grille d'évaluation

des actifs immobiliers. La SCPI Elysées Pierre cherche à améliorer le confort et les services délivrés aux locataires (présence de point de restauration, douches, conciergerie...), mais également à limiter l'empreinte environnementale de son patrimoine (consommation énergétique, consommation d'eau...) en impliquant notamment l'ensemble des parties prenantes dans sa démarche ISR. La méthodologie d'évaluation ESG, élaborée par les équipes de HSBC REIM (France), est susceptible d'évoluer dans le temps et repose sur des données collectées en partie auprès d'acteurs externes, impliquant un risque de subjectivité, mais également de disponibilité de l'information. La SCPI relève de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR. Le code de transparence est disponible à l'adresse suivante : [www.reim.hsbc.fr/fr/bibliotheque](http://www.reim.hsbc.fr/fr/bibliotheque).

Pour obtenir de plus amples informations, la documentation de la SCPI est disponible sur le site Internet [www.reim.hsbc.fr](http://www.reim.hsbc.fr), notamment la Note d'information, les Statuts et le rapport annuel.