Elysées Grand Large

Rapport Annuel 2025



HSBC Asset Management

Elysées Grand Large

Editorial

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Le marché immobilier en Europe a montré des signes de reprise en 2025, soutenu par l'assouplissement progressif des taux d'intérêt et l'amélioration des conditions de financement. En atteste le montant des investissements en immobilier d'entreprise en hausse de 9 % à 177 milliards d'euros par comparaison à l'année précédente (source BNP Paribas Real Estate).

Dans ce contexte, notre équipe en charge des acquisitions a saisi 2 opportunités d'investissement correspondant parfaitement à nos critères de sélection : rendement attractif, emplacement stratégique et locataire au modèle économique pérenne.

- En juillet, à Saint-Dizier au cœur de la région Grand-Est, un immeuble de commerce au sein d'un retail park regroupant plus de 80 enseignes nationales et internationales. Ce premier actif, d'une surface de 4 100 m^2, affiche un taux d'occupation financier de 100 % et son locataire principal est l'un des leaders de la distribution de produits discount, dont le modèle économique répond pleinement aux attentes actuelles des consommateurs. Les fondamentaux de ce bien sont solides grâce à son emplacement, des locataires de qualité, et des loyers en phase avec le marché. Il présente un rendement locatif acte en main de 7,8 % pour un coût d'environ 6 millions d'euros.

- En décembre, à Hasselt, agglomération belge de 124 000 habitants et chef-lieu de la province flamande du Limbourg, cet ensemble immobilier de 1 060 m^2 est localisé au rez-de-chaussée d'un immeuble de logement construit en 2006. Il est loué à une enseigne leader des salles de sport qui s'inscrit parfaitement dans un environnement résidentiel dense. Présent dans les locaux depuis 2017, le locataire a renouvelé son bail après 9 ans d'exploitation des locaux, jusqu'en 2035, ce qui confirme la pérennité de l'activité. Cette acquisition présente un rendement locatif acte en mains de 8 % pour un prix d'acquisition d'environ 1,6 million d'euros.
  Ces acquisitions s'inscrivent parfaitement dans la stratégie d'investissement d'Elysées Grand Large, SCPI à vocation diversifiée et européenne qui privilégie une approche patrimoniale de long terme et vise une distribution annuelle de 6 %

Nos équipes sont actuellement à l'étude de nouveaux dossiers d'acquisition à l'étranger, et nous ne manquerons pas de vous tenir au courant.

S'agissant de la distribution, celle-ci effectue une montée en puissance progressive compte-tenu du lancement récent de la SCPI, du placement de la trésorerie disponible dans l'attente des investissements, et des loyers encaissés suite aux récentes acquisitions. Ainsi, le 18 octobre 2025, vous avez perçu un premier acompte au titre du 3ème trimestre 2025, d'un montant unitaire de 2,30 euros, composé uniquement de revenus financiers. Le 19 janvier 2026, vous avez perçu un deuxième acompte, composé des premiers revenus fonciers générés par l'acquisition de Saint-Dizier, au titre du mois d'octobre 2025. A noter qu'à compter du premier trimestre 2026, l'acompte trimestriel est dorénavant versé mensuellement (en 3 fois) et non plus trimestriellement.

Par ailleurs, nous vous rappelons que les parts de la SCPI Elysées Grand Large peuvent être souscrites en démembrement de propriété (*), ce qui peut constituer un outil de transmission du patrimoine lorsque, par exemple, les parents achètent l'usufruit tandis que leurs héritiers achètent la nue-propriété, ou la reçoivent en donation. En effet, lorsque le démembrement prendra fin, l'usufruit rejoindra la nue-propriété sans droits de succession.

De plus, vous avez la possibilité d'acquérir vos parts dans le cadre d'un démembrement temporaire de propriété, d'une durée pouvant aller de 3 à 20 ans. A l'achat, l'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote sur le prix de 12,5 à 42 % en fonction de la durée de démembrement souhaitée. En contrepartie, il ne perçoit pas les revenus de ses parts et n'est donc pas imposé, ni sur les revenus fonciers ni au titre de l'Impôt sur la fortune immobilière.
Au terme du démembrement, l'investisseur récupère automatiquement l'usufruit de ses parts (remembrement de propriété), dont le prix évolue mécaniquement à la hausse. L'acquisition de parts en démembrement peut constituer une solution adaptée à diverses situations, par exemple pour les personnes actives fortement imposées et qui souhaitent préparer leur retraite. Tout dépend de votre situation personnelle, patrimoniale et fiscale, et votre conseiller habituel se tient bien entendu à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle 2

Conseil de Surveillance 3

Rapport de la Société de Gestion 4

- Marché immobilier 4
- Revenus distribués et évolution du capital 4
- Souscriptions, retraits et marché des parts 4
- Evolution et évaluation du patrimoine immobilier 8
- Situation locative 10
- Comptes de l'exercice 19
- Annexe 24

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 32

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 34

Dispositif de contrôle interne 35

Rapport du Conseil de Surveillance 38

Résolutions 41

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de HSBC Global Asset Management (France), elle-même filiale détenue directement à 100 % par HSBC Continental Europe.
Siège social : Immeuble Cœur Défense, 110 Esplanade du Général de Gaulle 92 400 COURBEVOIE
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille 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.

Le Directoire de la Société HSBC REIM (France) est composé de :

Président	Jérôme COUTON * Président du Directoire HSBC REIM (France)
Membres	Patricia LIEVENS Directeur Général HSBC REIM (France)
	Thomas TAIEB Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France)
	Florent MOUNGUIA Secrétaire Général HSBC REIM (France)

Gestion et Commercialisation des parts :

Gestion	Maria Helena BODEREAU Directeur Transformation Digitale et Gestion des Associés
Commercialisation	Jean-François CROSET Directeur du Développement

Le Conseil de Surveillance de la Société HSBC REIM (France)* est composé de :

Président	Grégory TAILLARD Directeur Général – HSBC Global Asset Management (France)
Vice-Président	Karim GHANNAM Global Head of Real Assets and Head of Alternatives,Singapore – HSBC Global Asset Management (France)
Membres	Jessica CASTRO OUDNI Head of Tax Continental Europe HSBC Continental Europe
	Maxim HENDRICK Chief Accounting Officer HSBC Continental Europe
	Jessica LEBERTOIS Head of Investment Operations Alternatives UK HSBC Alternative Investments Ltd

* depuis le 06 mai 2026

Elysées Grand Large

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.

Siège social : 110 Esplanade du Général de Gaulle, 92400 Courbevoie
Numéro SIREN : 931 862 007 RCS NANTERRE
VISA SCPI n° 24-15 en date du 20 août 2024.

Conseil de Surveillance

Président	M. Patrick WASSE Cadre administratif
Membres	AAAZ SCI Représentée par M. Serge BLANC
	Jocelyn BLANC Militaire
	Georges PUPIER Directeur honoraire de Banque
	SAS LE GRAND FRERE Représentée par M. Hubert de VAULGRENANT
	Edouard BINET Président de PEETERS Patrimoine
	Renaud GABAUDE Docteur en médecine – Stomatologue

Commissaire aux comptes	SNR Audit

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2026

Mesdames, Messieurs,
Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux articles 24 et suivants des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et l'affectation des résultats.
Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons l'évolution du capital social, la situation du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'acquisition des immeubles.

Le marché immobilier

Investissement
Après une période de ralentissement, les investissements ont poursuivi la reprise amorcée en 2024 avec une augmentation de 19 % des volumes d'investissement, atteignant 177 milliards d'euros en 2025.

Bureaux
Le secteur des bureaux a légèrement rebondi, enregistrant une hausse de 13 % des investissements, atteignant 47 milliards d'euros, et pesant 26 % des volumes investis.

Commerces
Le secteur du commerce a continué de montrer des signes de résilience avec 37 milliards d'euros investis, représentant 21 % des volumes investis, en hausse de 5 % par rapport à 2024.

Logistique et locaux d'activité
La logistique a continué d'attirer les investisseurs, soutenue par l'essor du commerce en ligne, renforçant la demande pour les entrepôts et les centres de distribution. Atteignant 45 milliards d'euros, la logistique et les locaux d'activité pèsent 25 % des volumes investis, en hausse de 11 % par rapport à 2024.

Hôtellerie
Le secteur hôtelier a stabilisé ses parts de marché après une excellente année 2024, reflétant une reprise du tourisme et des voyages d'affaires. Avec 19 milliards d'euros, l'hôtellerie pèse 11 % des volumes investis..

Source: BNP Paribas Real Estate

Revenus distribués et évolution du capital

Revenus distribués
Le montant des revenus distribués nets en 2025 est de 3,76 euros par part pour une personne physique résidente française.

Capital social
Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2025 à 6 765 750 €, divisé en 45 105 parts réparties entre 17 associés.
Ce montant a été publié au BALO du 24 janvier 2026.

Souscriptions, retraits et marché des parts

Les modalités de souscription
Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 22 juillet 2024 à 250 €. Il se décompose en :

- Valeur nominale : 150 €,
- Prime d'émission : 100 €,

Le prix de souscription de 250 € s'entend net de tous autres frais.
Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 10 % hors taxes (12 % TTC) soit 25 € HT (30 € TTC) est versée par la SCPI à la Société de gestion.
La collecte brute de l'année 2025 a été de cinq mille euros frais inclus.

Jouissance des parts
La jouissance des parts débute le 1er jour du 2ème trimestre qui suit le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription.

Exemple : Les parts souscrites entre le 1er janvier et le 31 mars porteront jouissance le 1er juillet avec une première distribution de revenus autour du 20 octobre.

Modalités de sortie

Les associés souhaitant sortir totalement ou partiellement de la SCPI Elysées Grand Large disposent de deux possibilités :

1. 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 du prix de retrait fixé depuis le 22 juillet 2024 à 225 € correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode du 1er entré - 1er sorti. Les demandes de retrait sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Tout associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, suffisamment de fonds disponibles, issus des souscriptions de parts au cours du trimestre en cours et des trois trimestres précédents. Cette période de quatre trimestres constitue la période de compensation des parts.

Jouissance des parts : l'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1er jour du trimestre au cours duquel a lieu leur annulation.

Au cours de l'exercice 2025, les retraits ont été servis, conformément au vote en Assemblée Générale Constitutive du 22 juillet 2024, par compensation avec les souscriptions du trimestre en cours et des trois trimestres précédents.

Au cours de l'année 2025, aucune demande de retrait n'a été formulée.

2. la vente des parts de gré à gré qui a lieu directement entre les associés, sans l'intervention de la Société de Gestion, 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 2025, aucune part n'a été échangée.

Elysées Grand Large en synthèse

Chiffres Clés

	2025	2024
Capitalisation (hors frais) au 31/12	**10 148 625 €**	10 144 125 €
Capitalisation (tous frais compris) au 31/12	**11 276 250 €**	11 271 250 €
Nombre d'associés	**17**	16
Prix de souscription frais inclus au 31/12	**250 €**	250 €
Nombre de parts émises au 31/12	**45 105**	45 085
Nombre d'immeubles	**2**	-
Surface du patrimoine	**5 200 m²**	-
Taux d'encaissement	**100%**	-
Taux d'occupation financier (ASPIM)	**100%**	-
Valeur de réalisation au 31/12	**9 622 020 €**	10 189 513 €
ANR par part (Actif Net Réévalué)	**213,32 €**	226,01 €
Dividende net par part (1)	**3,76 €**	-
Dividende brut par part (2)	**4,55 €**	-
Résultat net par part	**4,64 €**	0,90 €
Taux de distribution	**N/A**	N/A
TRI 10 ans (taux de rendement interne)	**N/A**	N/A
TRI 15 ans (taux de rendement interne)	**N/A**	N/A
TRI 20 ans (taux de rendement interne)	**N/A**	N/A

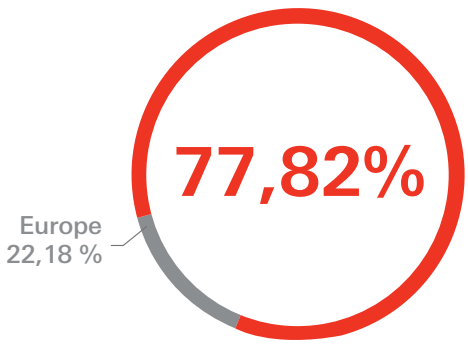
(1) Le dividende net est perçu par un associé assujetti à l'IRPP.
(2) Le dividende brut est perçu par une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés.

Composition du patrimoine, en valeurs d'expertises



ZAC du Chêne Saint-Amand. (52100)

Patrimoine investi en France en %



Evolution du patrimoine

Patrimoine immobilier : chiffres clés 2025

Nombre d'immeubles	Valeur du patrimoine	Patrimoine localisé en France	ANR par part
2	7,4 m€	77,8 %	213 €

Répartition du patrimoine patrimoine en valeur d'expertise

Au 31 décembre 2025, 2 immeubles sont détenus par la SCPI Elysées Grand Large.

Année	Actifs immobiliers	France	Europe
2025	2	77,82 %	22,18 %

Expertise des immeubles

L'assemblée Générale Constitutive du 22 juillet 2024 a nommé CBRE Valuation en qualité d'expert immobilier externe en évaluation.

Les experts sont membres de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), et ont réalisé l'évaluation des biens immobiliers en conformité avec les textes et référentiels encadrant l'expertise, parmi lesquels :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne
- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière
- Les «European valuation standards», normes européennes d'évaluation publiés par TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations)
- Le «Appraisal and valuation manual» de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- «L'International Valuation Standard» (IVS).

Au 31 décembre 2025, l'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, s'élève à 7 376 000 euros. Ces valeurs d'expertises permettent de déterminer la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué (ANR).
Ainsi au 31 décembre 2025, elle s'établit à 213,32 € par part.

Acquisitions

SAINT DIZIER, **FRANCE**
ZAC du Chêne Saint-Amand. (52100),
Acquisition réalisée le 04 juillet 2025 d'une surface d'environ 4 111 m^2.



HASSELT , **BELGIQUE**

Acquisition réalisée le 24 décembre 2025 d'une surface d'environ 1 060 m^2, Hasselt (3500), Hassaluthdreef 4/12.



Cessions

Il n'y a pas eu de cession en 2025.

Travaux

Il n'y a pas eu de travaux en 2025.

Assurances

Les immeubles de votre SCPI sont assurés en valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre, en pleine propriété ou en complément à la police souscrite par le syndic de copropriété, par des polices multirisques souscrites par HSBC REIM (France) pour le compte de la SCPI auprès de la Compagnie AXA dans le cadre d'une coassurance.

Chaque police comprend une limitation contractuelle d'indemnité différente : 19,9 M€, 49,9 M€, 120 M€ et 200 M€ qui représente la limite maximale d'indemnisation en cas de sinistre. Chaque immeuble est logé dans une de ces polices, en fonction de sa valeur. Au-delà de la limite maximale d'indemnisation de 200 M€ en cas de sinistre, des polices individuelles sont le cas échéant mises en place pour garantir l'immeuble concerné.

Situation locative

Chiffres clés au 31/12/2025

Loyers facturés	Surface du patrimoine	Taux d'encaissement	Nombre de baux
245 M€	5 200 m²	100 %	3

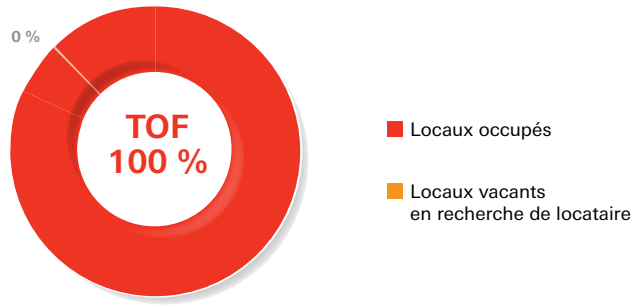
Evolution des loyers

Les loyers hors charges et hors taxes s'élèvent à 245 k€ en 2025.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier annuel moyen de l'année 2025 s'établi à 100 %.

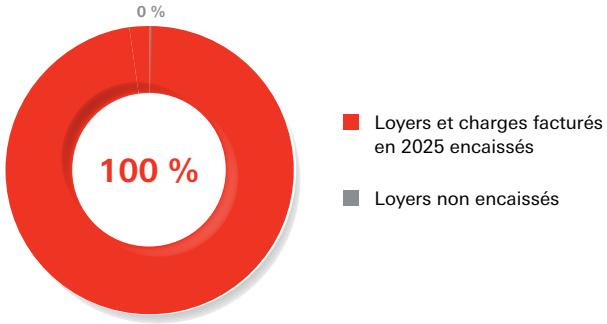
Taux d'occupation financier



Taux d'encaissement

Les loyers et charges facturées au titre de l'année 2025 ont été encaissés à hauteur de 100 %.

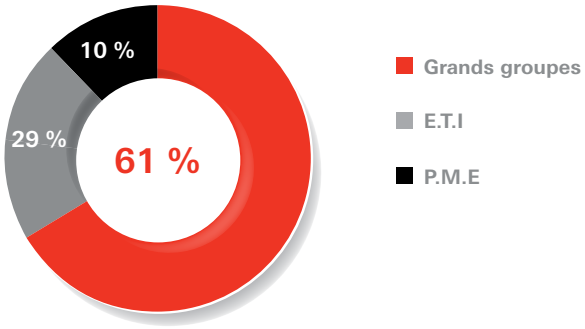
Taux d'encaissement des loyers et des charges



Profil des locataires

Les locataires d'Elysées Grand Large sont principalement des grands groupes.

Répartition des locataires
(en % des loyers)



Provisions pour créances douteuses

Il n'y a pas de créances douteuses à fin 2025.

Mouvements locatifs

Il n'y a pas eu de libération.

Une cellule est en cours de relocation sur l'immeuble de Saint Dizier

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2025

	Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (TTC)					
	0 jour (indicatif)	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 à 90 jours**	**91 jours et plus**	**Total (1 jour et plus)**
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées						
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou Non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais légaux : 45 jours à réception de facture, sauf contrat stipulant un délai plus court					

	Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (TTC)					
	0 jour (indicatif)	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 à 90 jours**	**91 jours et plus**	**Total (1 jour et plus)**
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées						
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou Non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais contractuels : selon bail					

Transparisation des données financières

L'ASPIM recommande, à compter de la publication des comptes annuels 2022, de présenter en transparisation, c'est-à-dire comme si la société détenait en direct les actifs immobiliers, certains indicateurs clés des SCPI.

Tous les investissements d'Elysées Grand Large étant réalisés en direct, sans entité juridique interposée entre la SCPI et l'actif immobilier, il n'y a pas lieu de faire une présentation transparisée des données financières.

Etat du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025

Situation	Description	M²	Date d'acquisition
Saint-Dizier (52) ZAC du Chêne Saint-Amand Rue des Mérovingiens, Saint-Dizier	Loisirs	1 089	04/07/2025
Hasselt (3500) Hassaluthdreef 4/12	Commerces	4 111	24/12/2025

Caractéristiques environnementales et sociétales : ANNEXE IV

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**.

Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du Produit : SCPI Elysées Grand Large **Identifiant d'entité juridique:** SCPI00010199

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●● ☐ ***Oui*** ●○ ☒ ***Non***

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%**

- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il **promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ___% d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ avec un objectif social

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social : ___%**

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, **mais n'a pas réalisé d'investissements durables.**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit ont-elles été atteintes ?

La SCPI Elysées Grand Large promeut des caractéristiques environnementales ou sociales en intégrant dans sa politique d'investissement les enjeux de consommations d'énergie et d'émissions carbone des immeubles détenus.

La SCPI Elysées Grand Large met ainsi l'accent sur la performance énergétique en procédant à un audit énergétique pour chaque immeuble, dès la phase d'acquisition. Cet audit permet d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble et les éventuelles opportunités d'amélioration avec un temps de retour sur investissement inférieur à 5 ans, qu'elles dépendent du locataire ou du bailleur.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La SCPI Elysées Grand Large utilise les deux indicateurs de durabilité suivants pour mesurer la réalisation de sa stratégie ESG :

- Le pourcentage d'immeubles pour lesquels un audit énergétique a été réalisé ;
- L'avancement de la mise en œuvre des actions d'amélioration de la performance énergétique.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?

Au 31 décembre 2025, un audit énergétique a été réalisé pour 100% des immeubles détenus par la SCPI Elysées Grand Large.
Les audits énergétiques ayant été réalisés au cours de l'année 2025, durant la phase l'acquisition des immeubles, aucune action n'a encore été mise en œuvre.

…et par rapport aux périodes précédentes?

La SCPI Elysées Grand Large a réalisé sa première acquisition en 2025. Ainsi, aucun historique de performances des indicateurs de durabilité n'est disponible.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernants les incidences négatives ont-ils été pris en considération?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multitionales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux éntreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilités ?

La SCPI Elysées Grand Large analyse les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité selon la définition du règlement délégué (UE) 2022/1288 pour les fonds immobiliers.
La SCPI Elysées Grand Large prend ainsi en compte les principales incidences négatives et les indicateurs suivants :

- L'exposition aux combustibles fossiles avec la part d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction,
  le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- L'exposition à des bâtiments inefficients sur le plan énergétique ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) avec le total des émissions de GES générées par le patrimoine.

Au 31 décembre 2025, les résultats des principales incidences négatives et les indicateurs associés sont les suivants :

- L'exposition aux combustibles fossiles avec la part d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles :
  0 % - taux de couverture : 100 % ;
- L'exposition à des bâtiments inefficients sur le plan énergétique :
  100 % - taux de couverture : 100 % ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) avec le total des émissions de GES générées par le patrimoine : 0 kgCO2eq/m² % - taux de couverture : 0 %.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

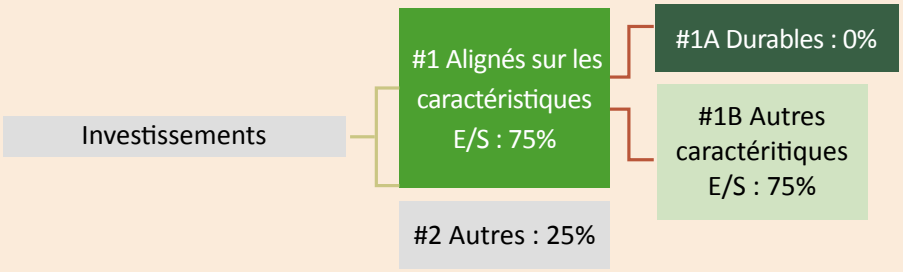
Ce produit financier n'a pas réalisé d'investissement au cours de la période de référence.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Saint-Dizier (52)	Immobilier	78 %	France
Hasselt	Immobilier	22 %	Belgique

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1er janvier au 31 décembre 2024



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Au 31 décembre 2025, 100% des immeubles détenus par la SCPI Elysées Grand Large sont alignés sur les caractéristiques E/S.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

En 2025, la SCPI Elysées Grand Large a investi dans deux actifs immobiliers.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et de passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou a des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;

- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE[1]?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie UE[15] ?

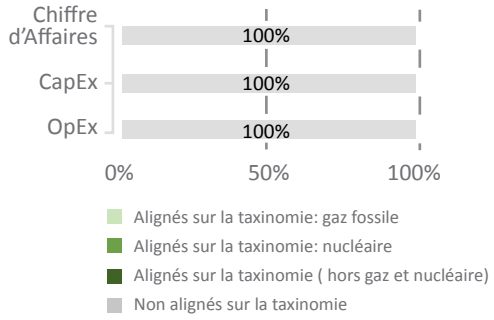
☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

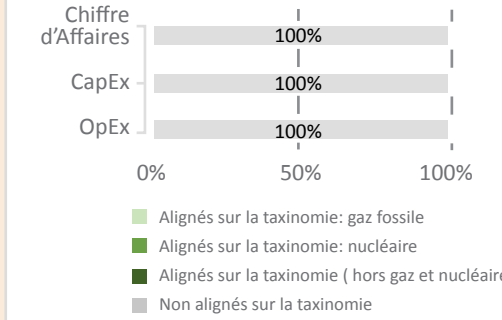
☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investisseurs du produit financier autres que les obligations souveraines.*

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, **obligations souveraines incluses***



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, **hors obligations souveraines***



**Aux fins de ce graphiques, les "obligations souveraines" comprennent toutes les expositions souveraines.*

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI n'a réalisé en 2025 aucun investissement dans des activités transitoires ou habilitantes au sens de la réglementation européenne.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux période de référence précédente ?

Non applicable.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignés sur la Taxinomie de l'UE ?

Non applicable.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Quelle était proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie « #2 Autres » correspond aux actifs d'exploitation dont les liquidités, comme demandé par l'AMF. Ils n'offrent pas de garantie environnementale ou sociale minimale.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Non applicable.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large?

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Comptes de l'exercice
Exercice clos le 31 décembre 2025

Sommaire

Etat du patrimoine 20

Tableau de variation des capitaux propres 21

Etat hors bilan 21

Compte de résultat 22

Tableau récapitulatif des placements immobiliers 23

Annexe 24

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion 30

Etat du patrimoine au 31 décembre 2025

(en euros)

	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
	"Valeurs comptables"	"Valeurs estimées"	"Valeurs comptables"	"Valeurs estimées"
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	7 334 198	7 376 000	-	-
Immobilisations en cours	-		-	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-		-	
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**7 334 198**	**7 376 000**	**-**	**-**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	**-**	**-**	**-**	**-**
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	34 785	34 785	24 978	24 978
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 424 965	2 424 965	10 199 736	10 199 736
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**2 459 751**	**2 459 751**	**10 224 714**	**10 224 714**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	(12 570)	(12 570)	-	-
Dettes d'exploitation	-	-	-	-
Dettes diverses	(201 161)	(201 161)	(35 201)	(35 201)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(213 731)**	**(213 731)**	**(35 201)**	**(35 201)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	**-**	**-**	**-**	**-**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**9 580 218**		**10 189 513**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE*		**9 622 020**		**10 189 513**
Nombre de parts**	45 105	45 105	45 085	45 085
Valeur unitaire par part	**212,40**	**213,32**	**226,01**	**226,01**

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L 214-78 et R 214-122 du code monétaire et financier

** Nombre de parts total souscrites

Tableau de variation des capitaux propres
(en euros)

	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation résultat N-1 31/12/2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
Capital	**6 762 750**	**0**	**3 000**	**6 765 750**
Capital souscrit	6 762 750		3 000	6 765 750
Capital en cours de souscription			0	
Primes d'émission ou de fusion	**3 386 188**	**0**	**-616 338**	**2 769 850**
Primes d'émission ou de fusion	3 386 188		2 000	3 388 188
Primes d'émission en cours de souscription			0	
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	0		-618 338	-618 338
Ecarts d'évaluation	**0**	**0**	**0**	**0**
Ecart de réévaluation			0	
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif			0	
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		**0**	**0**	
Plus values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés	**0**	**0**	**0**	**0**
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	0		0	0
Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles	0		0	0
Réserves	**0**	**0**	**0**	**0**
Report à nouveau	**0**	**40 575**		**40 575**
Distribution de report à nouveau	**0**		**0**	**0**
Résultat de l'exercice N-1	**40 575**	**-40 575**		**0**
Acomptes sur distribution N-1	**0**			**0**
Résultat de l'exercice	**0**		**209 270**	**209 270**
Acomptes sur distribution	**0**		**-205 228**	**-205 228**
TOTAL GENERAL*	**10 189 513**	**0**	**-609 295**	**9 580 218**

(1) Correspond à la colonne “valeurs bilantielles” de l’Etat de patrimoine 2025.

Etat hors bilan au 31 décembre 2025
(en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties		
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	-	-
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat

(en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	**253 369**	**0**
- Loyers	244 955	0
- Charges facturées	8 414	0
Produits Annexes	0	0
Reprise de provisions pour gros entretien	0	0
Transfert de charges immobilières	0	0
TOTAL I (Produits immobiliers)	**253 369**	**0**
Charges de l'activité immobilière	**9 643**	**0**
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 414	0
Travaux de gros entretien	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	0
Autres charges immobilières	1 228	0
Frais d'acquisition	0	0
Dotations aux provisions pour gros entretien	0	0
TOTAL II (Charges immobilières)	**9 643**	**0**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II	**243 726**	**0**
Produits d'exploitation	**0**	**0**
Reprises d'amortissements d'exploitation	0	0
Reprises de provisions d'exploitation	0	0
Reprise provisions pour créances douteuses	0	0
Transfert de charges d'exploitation	0	0
Autres produits	0	0
TOTAL I (Produits d'exploitation)	**0**	**0**
Charges d'exploitation	**161 793**	**35 201**
Commissions de la société de gestion	44 787	9 101
Commission de souscription	0	0
Diverses charges d'exploitation	117 005	26 100
Dotation aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotation aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
Autres charges	0	0
TOTAL II (Charges d'exploitation)	**161 793**	**35 201**
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II	**-161 793**	**-35 201**
Produits financiers	**128 275**	**75 835**
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
Autres produits financiers	128 275	75 835
TOTAL I (Produits financiers)	**128 275**	**75 835**
Charges financières	**938**	**59**
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	938	59
Dépréciations	0	0
TOTAL II (Charges financières)	**938**	**59**
RESULTAT FINANCIER C = I - II	**127 337**	**75 776**
Produits exceptionnels	**0**	**0**
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I (Produits exceptionnels)	**0**	**0**
Charges exceptionnelles	**0**	**0**
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	**0**	**0**
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I + II	**0**	**0**
RESULTAT NET (A+B+C+D)	**209 270**	**40 575**

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	31/12/2025		31/12/2024	
Placements immobiliers	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces	5 668 750	5 740 000		
Entrepôts				
Autre	1 665 448	1 636 000		
TOTAL	**7 334 198**	**7 376 000**		
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Autre				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	**7 334 198**	**7 376 000**		

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

Règles et méthodes comptables

Dans le cadre des règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), la SCPI Elysées Grand Large est soumise à des dispositions comptables spécifiques régies par l'arrêté du 26 Avril 1995 (avis N° 98-06 du CNC et Règlement CRC N°99-06), modifié par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation des règlements n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'autorité des normes comptables. Le nouveau plan comptable SCPI est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts immobiliers extérieurs afin d'établir la valeur vénale au 31 décembre 2025. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité.

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société de Gestion.

La Société de Gestion arrête deux fois par an les différentes valeurs de la société : valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution. Ces valeurs ont été arrêtées au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2025. Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements.

Toutefois, afin de permettre à la société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation de gros entretiens inhérente à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision à cet effet.

Les frais d'établissement, frais sur acquisition et augmentation de capital ont été amortis chaque année sur les primes d'émission. La Société de Gestion perçoit une commission de 10 % HT sur les produits locatifs, constitués par les loyers et les charges refacturées aux locataires, et les produits financiers nets, encaissés.

Changements comptables

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 en application du règlement ANC n°2022-06. Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1er janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2025.

Les principaux changements sont les suivants :

- Les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- La notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :

a) les produits et les charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'évènement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet évènement.
b) Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Faits marquants de l'exercice 2025 et événements postérieurs à la clôture

L'année 2025 a été marquée par l'acquisition des premiers immeubles en France et en Belgique.

Il n'y a pas d'événement postérieur à la clôture de l'exercice pouvant avoir une incidence sur les comptes de la société.

A/ Méthodes d'évaluation du patrimoine immobilier

L'estimation du patrimoine immobilier a été réalisée immeuble par immeuble en utilisant les méthodes en usage dans la profession et prescrites par l'AMF et le Conseil National de la Comptabilité : l'approche par le revenu et l'approche par comparaison directe.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique.

Le calcul de la valeur vénale résulte d'une comparaison entre, d'une part, la capitalisation du revenu net par un taux de rendement qui prend en compte la tendance actuelle du

marché sur ce secteur et, d'autre part, le prix moyen au mètre carré, compte tenu du marché actuel de l'immobilier pour des biens comparables.

Les évaluations retenues au 31 décembre 2025 ont été réalisées par l'expert désigné : CBRE Valuation nommé lors de l'Assemblée Générale du 22 juillet 2024 .

B/ Provision gros entretiens

Pour rappel, conformément à l'article 141-22 du règlement

n° 2016-03, relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, publié par l'ANC le 15 mars 2016 et homologué par l'arrêté du 07 juillet 2016, la provision pour gros entretiens (PGE) a remplacé la provision pour grosses réparations (PGR) au 1er janvier 2017. Ce nouveau plan comptable SCPI pose le principe que la PGE ne peut être un montant ni forfaitaire ni mutualisé. Les règles de détermination de la PGE sont définies aux articles 141-22 et 141-23 du règlement n°2016-03.

L'article 141-22 du règlement n° 2016-03 précise « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices ».

L'article 141-23 du règlement n° 2016-03 précise « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation ».

Conformément au nouveau plan comptable, la société de gestion établit un plan prévisionnel de travaux sur 5 ans immeuble par immeuble.

		Dotation		Reprise		
Montant en euros	**Montant provision à la création**	**Achat d'immeuble**	**Patrimoine existant à la création**	**Vente d'immeuble**	**Patrimoine existant à la création**	**Montant provision 31/12/2025**
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
Dépenses prévisionnelles sur 2029						
Dépenses prévisionnelles sur 2030						
Total						

Au cours de l'exercice 2025, les travaux de gros entretien ayant été valorisés lors de l'acquisition des immeubles, il n'a pas été constitué de provision pour gros entretien.

Provision pour gros entretiens (en euros)	**31/12/2024**	**Augmentation**	**Diminution**	**31/12/2025**
Provision pour gros entretiens				
TOTAL				

Aucun travaux pour gros entretiens n'a été réalisés en 2025.

C/ Analyse des états financiers

1. L'Etat du Patrimoine

Cet état compare les valeurs de bilan et les valeurs estimées des éléments d'actif et de passif. Dans les comptes qui sont présentés, les valeurs estimées concernent uniquement le patrimoine immobilier. Les autres éléments d'actif ou de passif n'ont pas subi de corrections par rapport à leur valeur comptable.

Ce tableau donne par lecture directe la valeur comptable de la société à la clôture de l'exercice (total des colonnes valeurs bilantielles) ainsi que la valeur de réalisation (total des colonnes valeurs estimées).

Les capitaux propres comptables s'établissent à 9 580 k€ au 31 décembre 2025 contre 10 189 k€ au 31 décembre 2024.

La valeur de réalisation s'établit à 9 622 k€ au 31 décembre 2025 contre 10 189 k€ au 31 décembre 2024.
La valeur estimée du patrimoine par part est de 213,32 € au 31 décembre 2025, contre 226,01 € au 31 décembre 2024.

1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 7 334 k€ au 31 décembre 2025 contre 0 € au 31 décembre 2024.
Cette augmentation résulte des mouvements suivants :

Variation de l'actif immobilisé (en euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Terrains et constructions locatives	-	7 334 198		
Immobilisations en cours	-			
TOTAL	**-**	**7 334 198**		**7 334 198**

Investissements

Deux investissements ont été réalisés sur l'exercice

Cessions

Aucune cession n'a eu lieu sur l'exercice.

Travaux réalisés

Il n'y a pas eu de travaux réalisés en 2025.

La provision pour gros entretien

Néant

La valeur estimée des placements immobiliers est de 7 376 k€ au 31 décembre 2025.

1.2. Les immobilisations financières

La SCPI n'a pas de prise de participation dans d'autre société.

1.3. Les actifs d'exploitation

-

1.3.1. Les actifs immobilisés

Néant

1.3.1. Les créances

Le poste "locataires et comptes rattachés" avant dotations aux provisions pour créances douteuses s'élève à 0 € au 31 décembre 2025.

Créances locataires (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Locataires et comptes rattachés	-	-
Locataires créditeurs	-	-
Locataires et comptes rattachés avant provision	-	-
Provision pour créances douteuses	-	-
Locataires et comptes rattachés après provisions	-	-

La règle générale de dépréciation des créances locatives est la suivante :

- Impayés d'une échéance trimestrielle, provisionnés à 25 %,
- Impayés de 2 échéances trimestrielles, provisionnés à 50 %,
- Impayés de 3 échéances trimestrielles, provisionnés à 75 %,
- Impayés de 4 échéances trimestrielles, provisionnés à 100 %.

Une analyse ligne à ligne des créances clients est réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les autres créances d'un montant de 35 k€ sont détaillées ci-dessous :

Autres créances (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Créances fiscales et sociales	-	34 785
Associés - impôts à recevoir	-	-
Fonds à recevoir sur souscriptions de parts	24 978	-
Charges à facturer aux locataires	-	-
Débiteurs divers	-	-
Indemnités à recevoir	-	-
TOTAL	**24 978**	**34 785**

Les créances fiscales regroupent les comptes de TVA débiteurs.

1.3.2. Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Trésorerie (en euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	-		-	-
Disponibilités	10 199 736		-7 774 771	2 424 965
TOTAL	**10 199 736**	**-**	**-7 774 771**	**2 424 965**

La trésorerie est placée sur les comptes courants rémunérés.

1.4. Passifs d'exploitation

Les dettes financières, d'un montant de 13 k€ au 31 décembre 2025, se composent des dépôts de garantie des locataires.

Il n'y a pas d'emprunt en cours au 31 décembre 2025.

Emprunts (en euros)	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	au-delà de 5 ans	Total
Emprunts à taux variable amortissables				-
Emprunts à taux variable "in fine"				-
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**

Emprunts par nature d'actifs (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Emprunts immobiliers		
Autre emprunts	-	-
TOTAL	**-**	**-**

Dettes (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants		
Total de dettes envers les établissements de crédit	**-**	**-**
Total des dépôts de garanties reçus	-	12 570
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	35 201	99 675
Etats et autres collectivités	-	-
Associés	-	101 486
Autres créditeurs	-	-
TOTAL	**35 201**	**213 731**

Comptes de régularisation (en euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Charges constatées d'avance	-	-		-
Produits constatés d'avance	-		-	-

Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés est de 100 k€, il se compose des fournisseurs d'exploitation et d'immobilisation pour 29 k€, ainsi que des charges à payer pour 70 k€ (commission de gestion, les honoraires des commissaires aux comptes, dépositaire, experts immobiliers).
Les 101 k€ dus aux associés correspondent au second acompte sur dividendes du 4ème trimestre 2025 versé mensuellement à compter de 2026.

2. Le Tableau de variation des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont diminué de 609 k€ passant de 10 190 k€ au 31 décembre 2024 à 9 580 k€ au 31 décembre 2025. Cette variation est principalement due :

- à la collecte de capitaux pour un total de 5 k€
- aux prélèvements sur la prime d'émission pour 618 k€ : les commissions de souscription ont été prélevées pour un total de 5 k€ et les frais d'acquisition des immeubles pour 613 k€.

Le total des capitaux propres à la clôture de l'exercice correspond à la valeur comptable de la société : montant identique au total de la colonne valeurs bilantielles au 31 décembre 2025 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).
Au 31 décembre 2025, la valeur comptable par part constatée est de 212,40 € pour 45 105 parts en circulation comparée à 226,01 € pour 45085 parts en circulation au 31 décembre 2024.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

Aucun engagement n'a été donné au 31 décembre 2025.

3.2. Garanties reçues

Aucun engagement n'a été donné au 31 décembre 2025.

4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 382 k€ et les charges à 172 k€. Le résultat de l'exercice 2025 est un bénéfice de 209 k€ comparé à 41 k€ au 31 décembre 2024.

4.1. Produits immobiliers

Les loyers sont de 245 k€.

4.2. Charges immobilières

Les charges immobilières de l'exercice s'élèvent à 10 k€. Elles sont composées de charges immobilières et impôts refacturables pour un montant de 9 k€, de charges immobilières non récupérables pour un montant de 1 k€.
Il n'a pas été constitué de provision pour gros entretiens.

Décomposition du résultat immobilier (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Produits locatifs		253 369
Charges immobilières - Impôts fonciers - Taxes bureaux		-1 228
Refacturables aux locataires		8 414
Travaux et charges d'entretien du patrimoine		
Provision nette pour gros entretiens		
TOTAL		**243 726**

4.3. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont nuls.

4.4. Charges d'exploitation

Les honoraires 2025 de la société de gestion (comptabilisés sur la base des produits locatifs facturés sur l'exercice 2025) sont de 45 k€ contre 9 k€ sur l'année 2024.

Les diverses charges d'exploitation pour 117 k€ sont détaillées ci-dessous :

Charges d'exploitation (en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Honoraires de commercialisation	-	-
Honoraires d'expertises	-	27 820
Honoraires d'avocats et d'huissiers	-	-
Honoraires des commissaires aux comptes et dépositaire	26 100	60 011
Frais de relocation	-	-
Autres charges (AMF, jetons de présence, frais CS, juridique …)	-	29 174
TOTAL	**26 100**	**117 005**

Le résultat d'exploitation (autre que l'activité immobilière) est de -162 k€ au 31 décembre 2025 (-35 k€ au 31 décembre 2024).

4.5. Produits et charges financières

Le résultat financier se solde par est un profit de 127 k€.
Les produits financiers au 31 décembre 2025 sont de 128 k€, ils correspondent aux produits de placements de la trésorerie.
Les charges financières sont de 1 k€, et correspondent essentiellement aux frais bancaires.

4.6. Produits et charges exceptionnels

Le résultat exceptionnel est nul.

5. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la société de gestion HSBC REIM (France) et la SCPI.

Parties liées (en euros)	31/12/2025
HSBC REIM - Commission de gestion	44 787
HSBC REIM - Commission de souscription	5 313
HSBC REIM - Commission d'arbitrage	-
HSBC REIM - Associés frais de dossier	-
TOTAL	**50 100**

6. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts immobiliers fait ressortir, au 31 décembre 2025, une valeur vénale des immeubles locatifs de 7 376 k€.

7. Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs de la société		
Valeur comptable	9 580 218	10 189 513
Valeur de réalisation	9 622 020	10 189 513
Valeur de reconstitution	11 346 777	11 321 681
Valeurs de la société ramenée à une part		
Valeur comptable	212,40	226,01
Valeur de réalisation	213,32	226,01
Valeur de reconstitution	251,56	251,12

(en €)	31/12/2025	%	31/12/2024	%
% de la valeur de reconstitution				
Valeur de réalisation	9 622 020	84,80 %	10 189 513	90 %
Frais d'acquisition	590 080	5,20 %	-	-
Commission de souscription	1 134 678	10 %	1 132 168	10 %
Valeur de reconstitution	11 346 777		11 321 681	

8. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 209 270 € est réparti comme suit :

Affectation du résultat (en euros)	31/12/2025
Bénéfice net comptable de l'exercice 2025	209 270
Report à nouveau	40 575
Bénéfice distribuable	**249 846**
Bénéfice distribué	-205 228
Report à nouveau	44 618

Déclaration Fiscale :
Afin de permettre l'établissement de la déclaration générale des revenus, chaque associé a reçu individuellement l'indication du montant de ses revenus imposables.
Nous vous rappelons que les SCPI sont des sociétés répondant au principe de transparence fiscale. Les associés sont donc imposés sur leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI (revenus fonciers et financiers) et non sur les dividendes perçus pour l'année 2025.

Le tableau ci-après présente les revenus distribués en fonction des dates d'entrée en jouissance :

Date de jouissance	Revenus fonciers	Produits financiers	Impôt sur produits financiers	Résultat distribué par part (après impôt sur PF)	Plus value brute distribuée par part	Plus value nette distribuée par part	RAN distribué	Distribution brute (*)	Coupon par part (**)
1 T 2025									
2 T 2025									
3 T 2025		2,30	0,69	1,61				2,30	1,61
4 T 2025	1,93	0,32	0,10	2,15			-	2,25	2,15
TOTAL	**1,93**	**2,62**	**0,79**	**3,76**				**4,55**	**3,76**

(*) la distribution brute est perçue par une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés.
(**) la distribution nette est perçue par un associé assujetti à l'IRPP.

Tableau complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles à la clôture de l'exercice

31/12/2025	Hôtellerie	Habitation	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Loisir	Total
Paris								
Ile De France								
Régions					77,82 %			77,82 %
Etranger							22,18 %	22,18 %
TOTAL	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**77,82 %**	**0,00 %**	**22,18%**	**100,00 %**

II - Evolution du capital

Date de création 22 juillet 2024	Valeur nominale 150 € par part

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. (en euros) de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)[1]	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)
2024	6 762 750		45 085	16	4 813	250
2025	6 765 750	5 000	45 105	17	500	250

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

III - Evolution des conditions de cession ou de retrait des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées[1]	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier[2]	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits (en € H.T.)[3]
2024	-	-	-	-	-
2025		0 %			

(1) Hors parts cédées de gré à gré
(2) Année N+1
(3) Aucune rémunération sur les retraits

IV- Evolution du prix de la part

	2024	2025
Prix de souscription à la création (22/07/2024)	250,00 €	250,00 €
Dividende versé au titre de l'année	0 €	4,55 €
Rentabilité de la part [1]	N/A	N/A
Report à nouveau cumulé par part [2]	0 €	0,90 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen de l'année
(2) Report à Nouveau, après affectation du résultat (N-1) non distribué, rapporté au nombre de parts en circulation

V - Evolution par part des résultats financiers

	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
REVENUS				
• Recettes locatives brutes	-	-	0,25	66,39 %
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,08	100 %	0,13	33,61 %
• Produits divers				
TOTAL	**0,08**	**100,00 %**	**0,38**	**100,00 %**
CHARGES				
• Commission de gestion	0,01	12,00 %	0,04	11,74 %
• Autres frais de gestion	0,03	34,42 %	0,12	30,66 %
• Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,00	0,32 %
• Charges locatives récupérables			0,01	2,20 %
Sous-total charges externes	**0,04**	**46,42 %**	**0,17**	**44,92 %**
• Provisions :				
• Pour travaux	-	-	-	-
• Autres	-	-	-	-
Sous-total charges internes	**0**	**0 %**	**0**	**0 %**
TOTAL	**0,04**	**46,42 %**	**0,17**	**44,92 %**
RESULTAT COURANT	**0,04**	**53,58 %**	**0,21**	**55,08 %**
• Variation report à nouveau	-		0,90	
• Revenus distribués avant prélèvements obligatoires	-		4,55	
• Revenus distribués après prélèvements obligatoires	-		3,76	

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés bruts	**10 148 938**	**5 000**	**10 153 938**
- commissions de souscription		- 5 313	-5 313
- Retraits		-	
Fonds collectés nets	**10 148 938**	**-313**	**10 148 626**
+ cessions d'immeubles au prix de cession net			
- achats d'immeubles hors frais		- 7 334 198	- 7 334 198
- frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission		- 613 025	- 613 025
- travaux d'investissements (*)			
- distribution plus value			
- prélèvements divers			
Sommes restant à investir	**10 148 938**	**- 7 947 536**	**2 201 402**

(*) Dont sorties d'immobilisations

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier ELYSEE GRAND LARGE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ELYSEES GRAND LARGE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la section « Changements comptables ».

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « A. Méthodes d'évaluation du patrimoine immobilier » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par les experts immobiliers indépendants.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, les commissaires aux comptes exercent leur jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le commissaire aux comptes,

SNR AUDIT - Neuilly-Sur-Seine
CHARLY DREUX - Associé

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier ELYSEES GRAND LARGE,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société civile de placement immobilier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale du commissaire aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier. ,

Le commissaire aux comptes,

SNR AUDIT - Neuilly-Sur-Seine
CHARLY DREUX - Associé

Dispositif de contrôle interne

Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

Le Groupe HSBC a adopté une structure de contrôle interne, organisée en trois lignes de défense.

L'organisation retenue au sein de HSBC REIM (France) repose notamment sur :

- Un processus d'identification des risques au travers d'une cartographie des risques qui intègre tous les contrôles couverts par toutes les fonctions ou métiers, pour le compte de HSBC REIM (France) ;
- Une taxinomie des risques et de contrôles unique pour tout le Groupe HSBC, avec différents niveaux de granularité ;
- La mise en œuvre d'une matrice de cotation des risques dite RPM (Risk Priorisation Matrix) ;
- La mise en place d'un outil de gestion du risque opérationnel commun à toutes les entités du Groupe.

Caractéristiques des 1ères, 2ème et 3ème lignes de défense :

Rôles et Responsabilités de la première ligne de défense :

- Les propriétaires des risques, « Risk owners », sont situés dans le métier et sont responsables de la définition du « risk appetite », de l'identification et de la gestion des risques opérationnels.
- Les propriétaires de contrôle, « Control owners », qui peuvent faire partie du métier ou d'une fonction, sont responsables de l'évaluation du bon fonctionnement des processus, des activités ou des systèmes dans leur périmètre.

L'équipe de gestion des risques opérationnels accompagne les « Risk Owners » et les « Control Owners » dans le suivi et la gestion de la cartographie des risques de HSBC REIM (France).

Rôles et Responsabilités de la deuxième ligne de défense :

- Les Risk stewards, dont font partie les équipes de Conformités, jouent le rôle d'experts dans la supervision des activités de la première ligne de défense pour un type de risque donné ;
- La fonction Operational and Resilience Risk prodigue des conseils sur le dispositif de contrôle et de gestion du risque opérationnel et porte un regard critique sur l'efficacité du dispositif constitué par les deux premières lignes de défense.
- Les équipes de contrôle permanent établissent et réalisent le plan de contrôle de deuxième niveau.
- La fonction Risque d'investissement assure la revue des risques financiers et extra-financier auxquels le véhicule immobilier est exposé (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit, de marché et de durabilité) ainsi que la mise en place du suivi des risques identifiés.
- Ces équipes de deuxième ligne de défense reportent tous sujets identifiés au Risk Management Meeting tenu par le Chief Risk Officer.

Rôle et Responsabilités de la troisième ligne de défense :

L'Audit Interne fournit au Directoire et au Conseil de surveillance de HSBC REIM (France), une vision indépendante sur la conception et le fonctionnement de la gestion des risques, de la gouvernance et du dispositif de contrôle interne. Cette évaluation porte tant sur la gestion des risques et des contrôles de la première ligne de défense que sur la supervision de la deuxième ligne.

Principaux risques

- L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;
- La rentabilité d'un investissement dans la SCPI ELYSEES GRAND LARGE dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
- Risque de perte en capital : ce produit ne comporte pas de garantie en capital. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par Assemblée Générale.
  En cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru.
- Risque de marché : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- Risque de contrepartie lié à la gestion immobilière notamment le risque de défaillance des locataires
- Risque de liquidité : 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. La SCPI ELYSEES GRAND LARGE ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente et le prix de vente.
- Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la Société.

Le contrôle permanent ainsi que le contrôle périodique n'ont pas soulevé de risque significatif en 2025.

Conseil de Surveillance

Par ailleurs, la mission du Conseil de Surveillance, sa composition, son fonctionnement, les règles régissant la participation des Membres du Conseil de Surveillance aux travaux du Conseil, le droit de communication et les demandes d'information…, ont été précisés dans un règlement intérieur adopté lors de la séance du Conseil de Surveillance du 30 mars 2026.
Votre Conseil de Surveillance se réunit au minimum deux fois par an et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, votre Conseil de Surveillance s'est réuni cette année trois fois.
Les convocations sont faites, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil leur est adressé quelques jours avant la séance. Il est conservé dans les archives de la Société.
Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal adressé pour remarques au Président du Conseil de Surveillance. Après validation, ce procès-verbal est adressé à tous les membres du Conseil avec la convocation au prochain Conseil à l'ordre du jour duquel figure son approbation. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.
Les Commissaires aux Comptes assistent à la réunion du Conseil de Surveillance au cours de laquelle sont présentés les comptes de l'exercice clos, de sorte que les membres peuvent les interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.
En outre, les membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou sur tout acte de gestion ou d'administration.
Votre Conseil de Surveillance est composé de 7 membres.
La représentativité des porteurs et leur indépendance de la société de gestion est assurée par leur mode d'élection par l'Assemblée Générale. Des appels à candidatures sont faits chaque année par l'intermédiaire du bulletin d'information lorsque des mandats de membre arrivent à échéance. Chaque candidat doit satisfaire à plusieurs conditions : posséder au minimum 50 parts de la SCPI, fournir la liste de tous les mandats sociaux exercés tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale. Chaque candidat reçoit le règlement intérieur des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil dont certains membres viennent sur place effectuer des contrôles. Votre Conseil de Surveillance est par ailleurs avisé de la politique de gestion des immeubles.
La Société de Gestion reste cependant seule décisionnaire en ce qui concerne les cessions d'actifs et projets d'acquisition d'immeubles.

Politique de Rémunération de HSBC REIM (France)

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, HSBC REIM (France) a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) gérés.

Elle est proportionnée à la taille, l'organisation interne, la nature, la portée et la complexité des activités :

- La société de gestion ne gère qu'une seule typologie de FIA, à savoir la SCPI ;
- Gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale ;
- Les politique et pratiques de rémunération reposent sur une gestion saine et efficace des risques. Elles n'encouragent pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs de la SCPI Elysées Grand Large ;
- Il est veillé à l'absence de conflits d'intérêt lors de la mise en œuvre et de l'exécution de la politique de rémunération variable ;
- Il est défini des règles de rémunération appropriées pour les « Preneurs de Risques » ;
- Il est déterminé une rémunération fixe et variable en assurant un équilibre prudent entre une gestion saine et efficace de ses résultats financiers, de ses risques et le maintien d'un niveau de fonds propres appropriés.

HSBC REIM (France) a identifié les personnes dont l'activité professionnelle a une incidence significative de par leurs décisions sur le profil de risque de la société de gestion et/ou du FIA géré (« Preneurs de risques»). Il s'agit notamment des Membres du Directoire, et des responsables des fonctions de contrôles.

En outre il a été mis en place un comité de rémunération, au niveau de HSBC Asset Management (France), actionnaire de HSBC REIM (France), qui assure le suivi de la mise en place des politiques de rémunération et s'assure de la conformité aux normes locales en vigueur ainsi que de la bonne prise en compte de la dimension des Risques et de la Conformité. Il se réunit au moins une fois par an.

Compte tenu de l'analyse des fonctions susceptible d'influencer le profil de risque de la société de gestion, 10 collaborateurs ont été identifiés, en 2025, comme Preneurs de risque.

Rapport du Conseil de Surveillance 2025

Mesdames, Messieurs,
Chers Associés,

Conformément aux dispositions légales et aux Statuts de notre Société, nous vous rendons compte de l'exercice de notre mission ainsi que de notre opinion sur l'activité de la Société de Gestion, sur les comptes de l'exercice, et les résolutions qui vous sont proposées. Ce travail est la pierre angulaire de la vie de notre Société, et nous sommes conscients des responsabilités que vous nous avez personnellement confiées.
Au cours de l'année 2025, la société de gestion a fait l'acquisition de deux actifs immobiliers.
L'un à SAINT-DIZIER, en France, un retail park, regroupant 80 enseignes, acquis le 04 juillet ; l'autre à HASSELT, en Belgique, un local en rez-de-chaussée, acquis le 24 décembre.
Au 31 décembre 2025, l'ensemble des locaux sont loués et les loyers normalement encaissés.
La société de gestion HSBC REIM (France) est toujours à la recherche de nouveaux biens à acquérir pour notre SCPI, mais les capitaux à investir font défaut.
Eu égard à la faiblesse des souscriptions en 2025 (seulement 200 actions souscrites pour 5 K€, le solde à investir est de 2 424 K€.
La société de gestion met tout en œuvre pour faire connaitre la spécificité de la SCPI mais, en phase de lancement, les souscriptions par des institutionnels sont toujours plus difficiles.
Après vérification et approbation par les Commissaires aux Comptes, les comptes nous ont été régulièrement communiqués, et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire ; c'est pourquoi nous vous invitons à les approuver.
Il en va de même des résolutions proposées lors de la présente Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire :
dans la mesure où elles n'appellent pas d'observations ou de remarques de notre part, nous vous invitons à les approuver.
Avec les autres membres du conseil de surveillance, je me réjouis de vous rencontrer lors de l'assemblée générale.
Si vous ne pouvez pas être présent, je vous invite à voter par correspondance ou à défaut me transmettre votre pouvoir pour y être représenté.

Assemblée Ordinaire du 25 juin 2026

A caractère ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
2. Quitus à la Société de gestion,
3. Quitus au Conseil de Surveillance,
4. Approbation de la répartition des bénéfices,
5. Approbation et reconduction des conventions entrant dans le cadre de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier
6. Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
7. Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2026

Seront soumis à l'approbation de l'Assemblée, les projets de résolutions suivants :

Résolutions à caractère ordinaire

PREMIERE RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les approuve ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de sa mission pour l'exercice écoulé et en tant que de besoin, lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire donne au Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de sa mission pour l'exercice écoulé et en tant que de besoin, lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025, s'élevant à 209 270,18 € comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2025	209 270,18 €
Report à nouveau	40 575,38 €
Bénéfice distribuable	**249 845,56 €**
Bénéfice distribué (1er acompte trimestriel en octobre 2025 puis mensuellement en 2026)	-205 227,75 €
Report à nouveau au 31 décembre 2025	**44 617,81 €**

(Après distribution du dernier acompte sur le 1er trimestre 2026)

L'Assemblée Générale approuve la répartition de ces résultats faite par la Société de Gestion, par voie de distribution d'acomptes.

CINQUIEME RESOLUTION - L''Assemblée Générale Ordinaire prend acte des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, et en approuve les conclusions.

SIXIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du poste « Report à nouveau ». Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

SEPTIEME RESOLUTION - L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer tous dépôts, formalités et publications partout où besoin sera, pour signer toutes les pièces et déclarations, et généralement faire le nécessaire.

Ce document 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. 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.

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 Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie
Elysées Grand Large 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.
La note d'information d'Elysées Grand Large, qui a obtenu le visa de l'AMF n° 24-15 en date du 20 août 2024, ainsi que ses statuts sont disponibles auprès de la Société de Gestion HSBC REIM (France) et sur le site Internet www.reim.hsbc.fr.

ELYSEES GRAND LARGE est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France),
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros
Immeuble Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie - SIREN 722 028 206 RCS Nanterre

Filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement à 100 % par HSBC Continental Europe
Adresse internet : https://www.reim.hsbc.fr