

# Elysées Résidence 5

**Bulletin d'informations n° 02/2023**  
**2<sup>nd</sup> semestre 2023 - Du 01/07/2023 au 31/12/2023**  
Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01/2024



47, rue de l'Eglise - 78570 ANDRESY

## Edito

Chers Associés,

Au 31 décembre 2023, sur les 202 appartements que composent le patrimoine de votre SCPI, 197 font l'objet d'un bail, soit 1 de plus qu'au 30 juin dernier. 5 appartements sont en cours de relocation.

Le taux d'occupation financier moyen 2023 est de 96,01%. Le taux d'encaissement annuel des loyers est de 95,44% au 31 décembre 2023, sachant que nous récupérons une partie des créances locataires au fil du temps. Depuis la création de la SCPI nous avons encaissé 98,21% des loyers facturés, ce qui est très satisfaisant pour de l'immobilier résidentiel.

L'ANR (Actif Net de Réalisation) calculé à partir des expertises menées par BNP Paribas Real Estate Expertises en fin d'année, est passé de 1 195,98 € / part au 31 décembre 2022 à 1 143,38 € / part à fin décembre 2023. Ainsi, la valeur du patrimoine de la SCPI Elysées Résidence 5 a baissé de 4,40% en 2023. Force est de constater que les hausses successives des taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne (BCE) effectuées de juillet 2022 à septembre 2023 afin de lutter contre l'inflation ont impacté la plupart des valeurs immobilières, tous secteurs confondus. Le marché immobilier résidentiel en France n'a pas été épargné par ces baisses de valeurs ; il baisse de -11% globalement en 2023 (source BNP Paribas Real Estate). Même les grandes agglomérations à forte attractivité économique comme celles de Paris et Lyon où se situe notre patrimoine ont été touchées avec des baisses de prix se situant pour 2023 en moyenne à -4,8% pour la région parisienne et -8,4% pour la région lyonnaise (source Nexity décembre 2023). Notons que depuis le début de la crise sanitaire (mars 2020), cette même valeur ANR qui mesure la valeur intrinsèque de la SCPI s'est appréciée de 3,78%.

Les performances locatives de la SCPI nous ont permis de verser un coupon conforme à nos prévisions de distribution. Vous avez donc perçu deux acomptes de 13 € par part, l'un en juillet 2023 et l'autre en janvier 2024, matérialisant le maintien du coupon annuel 2023 à 26 € par part.

A noter que, grâce au mécanisme de l'abattement fiscal de 30 % sur les revenus fonciers bruts, régime pour lequel votre Société a opté dans le cadre du dispositif « Scellier logement intermédiaire », plus de 50% du revenu net distribué par Elysées Résidence 5 n'est ni assujéti à l'impôt sur le revenu, ni aux prélèvements sociaux. Le bénéfice de cet abattement continue sur la période de l'engagement de location pris pour chaque immeuble de la SCPI, soit jusqu'en 2032 sur les revenus perçus en 2031.

Cet avantage vient en complément de la réduction d'impôt « Scellier » de 25% du montant de la souscription en numéraire répartie sur 9 ans à compter de l'année de la souscription, soit 2,77% du montant de la souscription par an jusqu'en 2017 pour les associés ayant souscrit en 2009 et jusqu'en 2018 pour ceux ayant souscrit en 2010, puis 2% par an supplémentaires durant les 6 années des 2 prorogations de 3 années chacune. Cela permet aux souscripteurs de 2009 de bénéficier de cette réduction d'impôt sur leurs revenus perçus en 2023, et les souscripteurs de 2010 en bénéficieront une année supplémentaire.

Nous profitons de cet édito pour vous informer que l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la SCPI Elysées Résidence 5 se tiendra le vendredi 7 juin 2024 à 11 heures. Vous recevrez une convocation dans les délais impartis et nous vous y retrouverons avec plaisir.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et vous souhaitons une très bonne année.

Très cordialement,  
Le Directoire.

## Chiffres Clés

|                                                            |                                           |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Date de création                                           | 10 juin 2009                              |
| Type de SCPI                                               | Habitation<br>"Scellier<br>Intermédiaire" |
| Durée statutaire*                                          | 30 ans                                    |
| Nombre d'associés                                          | 671                                       |
| Impôt sur la fortune immobilière (IFI) en €                | 772,82 €                                  |
| ANR (valeur de réalisation en €)<br>par part au 31/12/2023 | 1 143,38 €                                |

\* sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale des associés

## Capital Social

Le capital social s'élève à 50 013 600 € divisé en 47 632 parts d'un montant nominal de 1 050 € réparties entre 671 associés. Ce capital social n'a pas évolué depuis le 31 décembre 2010, date de clôture des souscriptions.

## Vie sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société s'est réuni le 10 novembre 2023 sous la présidence de Monsieur Serge BLANC. La prochaine réunion se tiendra le 22 mars 2024.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 aura lieu le 7 juin 2024 à 11 heures, l'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

## Situation Locative

Au 31 décembre 2023, sur les 202 appartements livrés, 197 font l'objet d'un bail.

Le taux d'occupation financier est de 93,65% en loyers. Le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 2<sup>nd</sup> semestre 2023 est de 98,68%.

## Taux d'occupation financier au 31 décembre 2023



## Distribution des Revenus

Après vérification par le Commissaire aux comptes de la situation comptable au 31 décembre 2023, un second acompte semestriel a été mis en paiement le 26 janvier 2024.

Le montant semestriel net versé, représente 13 € par part pour chaque associé de la SCPI.

La distribution étant semestrielle à terme échu, le prochain versement de revenu sera effectué autour du 29 juillet 2024 après vérification par le Commissaire aux comptes de la situation comptable au 30 juin 2024.

## Marché Secondaire

Au cours des confrontations du 2<sup>nd</sup> semestre 2023, 13 parts ont été échangées.

| Date                         | Nombre de parts échangées | Prix net vendeur | Prix d'achat tous frais inclus |
|------------------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------|
| 11/07/2023                   | -                         | -                | -                              |
| 08/08/2023                   | 13                        | 780,00           | 851,76                         |
| 12/09/2023                   | -                         | -                | -                              |
| 10/10/2023                   | -                         | -                | -                              |
| 14/11/2023                   | -                         | -                | -                              |
| 12/12/2023                   | -                         | -                | -                              |
| <b>Total parts échangées</b> | <b>13</b>                 | <b>780,00</b>    | <b>851,76</b>                  |

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

## Information sur les modalités de sortie

Tout associé peut adresser à la Société de gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut de même, adresser un ordre d'achat de parts. Les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité inscrits sur un registre tenu au siège de la société, dans les conditions fixées par l'Instruction AMF 2019-04.

La confrontation des ordres d'achat et de vente des parts a lieu le 2<sup>ème</sup> mardi de chaque mois à 11 heures. Si le 2<sup>ème</sup> mardi est un jour férié ou chômé, la détermination du prix d'exécution interviendra le deuxième jour ouvré suivant à 11 heures.

Pour participer à toute confrontation, les ordres devront pour des raisons pratiques avoir été reçus par la Société de gestion, avant 16 heures 30, la veille de la confrontation.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

Pour toute cession de gré à gré, directement entre les associés, les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Pour plus de détail, vous pouvez vous reporter aux statuts et à la note d'information de la SCPI. L'avantage fiscal n'est pas transmissible à l'acquéreur. Lors des opérations de gré à gré, les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier soit 240 € TTC.

La société de gestion ne peut être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission / réception des ordres de vente.

#### Rappel de l'obligation de conservation des parts

Nous vous rappelons la nécessité de respecter l'engagement de conservation de la totalité des parts que vous avez souscrites, jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI. Cet engagement de location est afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location par la SCPI. Si vous cédez tout ou partie de vos parts avant l'expiration de la période couverte par votre engagement de conservation des parts, l'avantage fiscal sera remis en cause en totalité.

#### Informations

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

Pour toute information commerciale :

Directeur Commercial : Jean-François CROSET –  
Tél. : 01 58 13 81 32

Anne-Béatrice MAURICE – Tél. : 01 40 70 32 44

Sonia GONCALVES – Tél. : 01 57 66 51 66

[serviceclientscpi@hsbc.fr](mailto:serviceclientscpi@hsbc.fr)

#### Pour toute information à caractère administratif concernant

Changement de RIB ou d'adresse : [scpi-majadresse.hbfr-reim@hsbc.fr](mailto:scpi-majadresse.hbfr-reim@hsbc.fr)

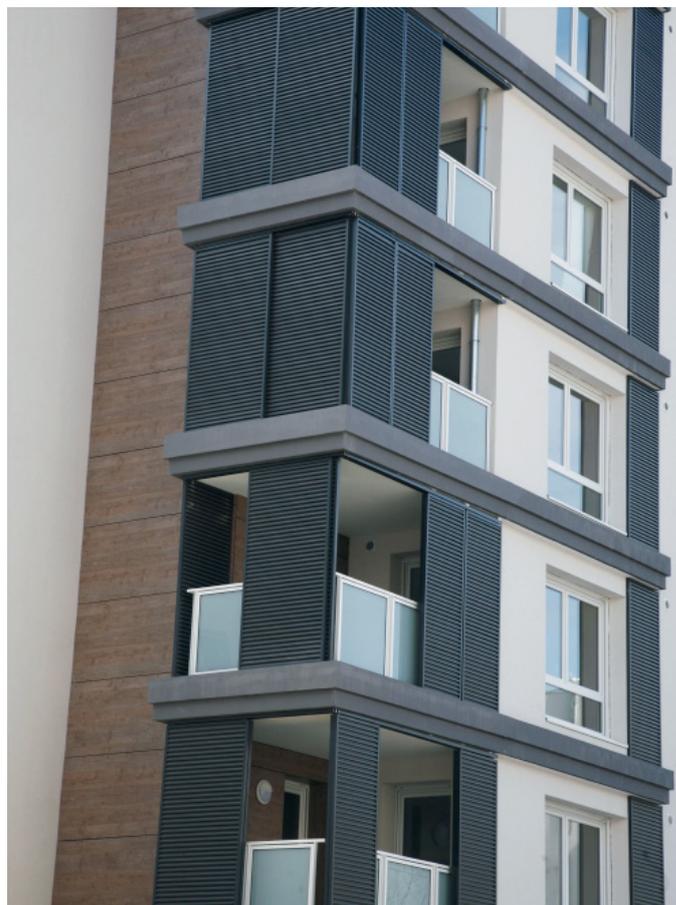
Succession ou mutation de parts : [scpi-successions.hbfr-reim@hsbc.fr](mailto:scpi-successions.hbfr-reim@hsbc.fr)

#### En cas de modification de vos données personnelles

(Changement de RIB, d'adresse, situation fiscale...), nous vous remercions de bien vouloir nous adresser votre demande signée, accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité, un justificatif de domicile de moins de 3 mois et tout autre justificatif relatif à ce changement.



▲ Lyon (69) - Corderie



▲ Lyon (69) - Garibaldi

---

Ce bulletin est produit et diffusé par HSBC REIM (France). Toute reproduction ou utilisation non autorisée des commentaires et analyses de ce document engagera la responsabilité de l'utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites. Les commentaires et analyses reflètent l'opinion de HSBC REIM (France) sur le marché et son évolution, en fonction des informations connues à ce jour. Ils ne sauraient constituer un engagement de HSBC REIM (France). En conséquence, HSBC REIM (France) ne saurait être tenu responsable d'une décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base de ces commentaires et/ou analyses. 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 : 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie. Elysées Résidence 5 est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France)**, qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014. Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la Note d'information le visa SCPI n°09-11 en date du 9 juillet 2009. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

---