

Elysées Résidence 5



édito

LOI SCCELLIER – SECTEUR INTERMÉDIAIRE 1^{ER} TRIMESTRE 2012 Du 01.01.2012 AU 31.03.2012 - VALABLE JUSQU'AU 30.06.2012

Chers Associés,

Votre SCPI a finalisé l'intégralité de ses investissements au cours de l'année 2011.

Ces acquisitions de logements neufs ont été toutes réalisées en état futur d'achèvement (VEFA) et les livraisons sont attendues principalement en 2013. La mise en location de la totalité de vos appartements devrait donc intervenir en 2014.

Ce décalage trouve son origine dans la crise de 2008 qui a conduit les promoteurs à interrompre une grande partie de leurs mises en chantier, craignant une chute historique de la demande et une baisse des prix de vente.

La réalité a été totalement inverse : l'effet combiné de la loi Scellier et de la baisse des taux d'intérêt améliorant la solvabilité des accédants, a engendré une demande sensiblement supérieure à l'offre, impactant fortement les prix à la hausse.

A fin 2011 le niveau des stocks disponibles était encore insuffisant pour rééquilibrer le marché et les prix moyens des logements neufs ont poursuivi leur hausse pour atteindre 5 022 € / m² (+10 %) en moyenne en Ile-de-France.

De ce fait, les négociations avec les promoteurs ont été particulièrement difficiles et votre société de gestion a redoublé d'effort pour acquérir des appartements correctement situés, choisis un par un, et à des prix raisonnables.

Les 200 logements de votre SCPI sont donc essentiellement des 2 et 3 pièces situés en Ile-de-France, tous livrés avec un parking, dont le prix moyen d'acquisition est inférieur à 4 300 € / m².

Nous avons fait réaliser au 31/12/2011 les expertises des actifs acquis. Ces expertises ont globalement confirmé leurs valeurs d'acquisition. Dans ces conditions l'actif net réévalué par part ressort à 1 070 €.

Cependant, bien qu'il n'y ait pas encore eu de transaction sur les parts d'Elysées Résidence 5, nous attirons votre attention sur le fait qu'il est habituel de constater sur le marché secondaire une décote significative sur la valeur d'actif des SCPI d'habitation qui bénéficient d'une incitation fiscale. Les raisons principales en sont l'absence d'avantage fiscal pour l'acquéreur et le faible rendement courant de l'immobilier d'habitation, une part significative de la performance étant réalisée à terme lors de la revente des appartements.

Nous restons à votre disposition pour tout élément d'information complémentaire.

Très cordialement
Le Directoire

Chiffres Clés

Date de création	10 juin 2009
Type de SCPI	Habitation « Scellier Social »
Durée statutaire*	20 ans
Nombre d'associés	652
ANR (valeur de réalisation en €) par part au 31/12/2011	1070,91

* sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale des associés

Vie Sociale

L'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 se réunira le 20 juin 2012 à 11 heures.

Fiscalité

Déclaration ISF

Nous vous rappelons qu'en matière d'ISF, « les biens imposables doivent être évalués au 1^{er} janvier de l'année d'imposition d'après leur valeur vénale réelle ».

Compte tenu du caractère déclaratif de l'ISF, vous êtes libres de retenir ou d'écarter la proposition qui vous est communiquée ci-dessous.

A défaut de précision de l'Administration Fiscale, il est possible de retenir pour base de déclaration ISF la valeur de 1070,91 €, correspondant à la valeur de l'actif net réévalué par part au 31/12/2011.

Option fiscale sur revenus financiers

Merci de transmettre vos demandes de **modifications en matière d'option fiscale** pour les revenus financiers par courrier adressé à la Société de Gestion.

Informations

www.hsbc-reim.com

Pour toute information commerciale :

Evelyn CESARI 01 40 70 39 44

Julien LUCAS 01 57 57 08 25

Assistante :

Eloisa BORGES VARELA 01 40 70 23 77

Pour toute autre information sur la Gestion des Associés :

Olivier CHAUVEL 01 40 70 72 53

Sandrine BRUERE 01 58 13 99 74

Fax de la Société de Gestion 01 40 70 32 41

Patrimoine

Dept	Ville	Livraison	Nombre
69	LYON 7 ^{ème} GARIBALDI	4 ^e trimestre 2012	15
69	LYON 9 ^{ème} CORDERIE	4 ^e trimestre 2012	9
77	MEAUX	4 ^e trimestre 2012	5
78	ANDRESY	4 ^e trimestre 2013	30
91	MASSY	4 ^e trimestre 2013	27
94	ALFORTVILLE	4 ^e trimestre 2013	20
95	ARGENTEUIL Rue de la grande Ceinture	4 ^e trimestre 2012	17
95	SAINT OUEN L'AUMONE	4 ^e trim. 2012 / 1 ^{er} trim. 2013	13
95	ARGENTEUIL Avenue d'Argenteuil	1 ^{er} trimestre 2013	11
95	L'ISLE D'ADAM	3 ^e trimestre 2013	10
95	BEZONS	4 ^e trimestre 2013	43
			200

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 652 associés.

Distribution des Revenus

La première distribution de revenu interviendra à l'issue du premier semestre 2012.

Marché secondaire

Néant.

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement d'adresse, ...), et si le compte sur lequel sont versés les revenus de vos parts n'est pas un compte HSBC, nous vous remercions de bien vouloir accompagner votre demande de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité.

Ce bulletin est produit et diffusé par HSBC REIM (France). Toute reproduction ou utilisation non autorisée des commentaires ou 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.

**HSBC REIM (France) - 722 028 206 RCS Paris. S.A. au capital de 230 000 euros. Filiale à 100 % de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France).
Siège social et adresse postale : 15, rue Vernet - 75419 PARIS CEDEX 08.**

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.

La note d'information d'Elysées Résidence 5, qui a obtenu le visa de l'AMF n° 09-11 en date du 3 juillet 2009, ainsi que ses statuts sont disponibles auprès de la Société de Gestion HSBC REIM (France) et sur le site Internet www.hsbc-reim.com.