



Le Cœurville - Saint-Ouen l'Aumône (95)

# Elysées Résidence 5

## Bulletin d'informations n° 04 / 2013

Loi Scellier – Secteur Intermédiaire

4<sup>e</sup> trimestre 2013 - Du 01.10.2013 au 31.12.2013

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01 / 2014

### Edito

Chers Associés,

Votre SCPI Elysées Résidence 5 a réceptionné 160 appartements à ce jour sur les 200 acquis en 2010 et 2011.

Le solde de 40 appartements sera livré au cours du premier trimestre 2014.

Il s'agit des programmes de l'Isle Adam (10 appartements dont deux T2 et huit T3) et d'Andrézy (30 appartements dont quinze T1/T2, quatorze T3 et un T4) dont les constructions ont subi des retards dus à des intempéries.

Sur les 160 appartements livrés, 110 sont loués ou en phase finale de signature du bail.

Les 50 restant à louer ont été livrés pour l'essentiel en tout début d'année 2014 et font l'objet actuellement d'une commercialisation active.

Nous sommes particulièrement attentifs à la qualité des candidats locataires.

Cependant, nous avons été surpris par la quantité d'impayés générés par des locataires indécents et généralement de mauvaise foi.

En conséquence nous agissons fermement et promptement et nous engageons systématiquement les procédures de recouvrement et de résiliation de bail.

Ce ratio élevé d'impayés, supérieur à nos attentes, est cependant compensé par des niveaux de loyers en ligne ou meilleurs qu'anticipés.

Ainsi, votre coupon semestriel de 7 € par part versé fin janvier 2014, fruit de la location au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2013 de la moitié du patrimoine de votre SCPI, est en ligne avec nos prévisions faites lors de la dernière Assemblée Générale d'Elysées Résidence 5. Il est encore limité dans cette phase de montée en puissance. Son montant devrait continuer à progresser en juillet et janvier prochains.

Concernant la valeur d'expertise de votre patrimoine, elle reste stable à 1 062 € par part.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une excellente année 2014.

Très Cordialement,

Le Directoire.

HSBC 

## 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 31/12/2013	1 061,88

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

## Vie Sociale

Lors de sa réunion du 8 novembre 2013, le Conseil de Surveillance a pris acte de la démission de la FONCIERE ELYSEES de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et décidé de ne pas pourvoir à son remplacement, le Conseil comptant 9 membres.

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 21 mars 2014.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 aura lieu le 16 juin 2014 à 10 heures.

## 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.

## Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des confrontations du 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

## Situation Locative

Au 31 décembre 2013, 117 appartements avaient été livrés. Sur ces 117 appartements, 106 faisaient l'objet d'un bail signé. Depuis le 31 décembre 2013, le programme de BEZONS a été livré soit 160 appartements livrés à ce jour.

Au 31 décembre 2013, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 4<sup>e</sup> trimestre s'élève à 92,46 %.

## Informations

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

Pour toute information commerciale :

**Evelyn CESARI** - tél. : 01 40 70 39 44

Assistante : **Eloisa BORGES VARELA** - tél. : 01 40 70 23 77

Pour toute autre information sur la Gestion des Associés :

Olivier CHAUVEL - tél. : 01 40 70 72 53

Céline LAM-RECCHIA - tél. : 01 41 02 41 08

Anne-Soizic PISTIAUX - tél. : 01 40 70 26 72

Fax de la Société de Gestion - 01 40 70 32 41

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, 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 nous adresser votre demande signée, accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement.

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.

**HSBC REIM (France) – 722 028 206 RCS Paris. 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 : 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.fr](http://www.hsbc-reim.fr)

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous êtes informés que les données à caractère personnel vous concernant sont susceptibles d'être communiquées aux sociétés du Groupe HSBC ou à des tiers, notamment sous-traitants situés en France ou à l'étranger, notamment dans des Etats n'appartenant pas à l'Union Européenne. Ces données ainsi que l'ensemble des données à caractère personnel détenues par HSBC REIM (France) dans le cadre des opérations réalisées pourront être utilisées pour les besoins de la gestion de ces opérations, de détection et d'évaluation du risque, de lutte contre la fraude et le blanchiment d'argent de HSBC REIM (France) et des sociétés du groupe HSBC. Dans le cadre d'un transfert vers un pays hors Union Européenne, des règles assurant la protection des données ont été mises en place (autorisations de la part de la Commission Nationale Informatique et Libertés - CNIL, contrats types de la Commission Européenne). Les personnes concernées disposent d'un droit d'accès et de communication auprès du Département de la Conformité de la Gestion d'Actifs (Ile-de-France, 4 pl. de la Pyramide - La Défense 9 - 92800 Puteaux), et d'en exiger, le cas échéant, la rectification ou de s'opposer à leur utilisation.

## Patrimoine

Dépt	Ville	Livraison	Nombre
69	LYON 7 <sup>e</sup> GARIBALDI	12 octobre 2012	15
69	LYON 9 <sup>e</sup> CORDERIE	29 octobre 2012	9
77	MEAUX	14 décembre 2012	5
95	ARGENTEUIL Avenue d'Argenteuil	17 décembre 2012	11
95	ARGENTEUIL Rue de la Grande Ceinture	20 décembre 2012	17
95	SAINT OUEN L'AUMONE	28 décembre 2012 / 29 mars 2013	13
94	ALFORTVILLE	14 mars 2013	20
91	MASSY	20 novembre 2013	27
95	BEZONS	17 janvier 2014	43
78	ANDRESY	1 <sup>e</sup> trimestre 2014	30
95	L'ISLE ADAM	1 <sup>e</sup> trimestre 2014	10
Nombre total de logements			200

## Distribution des Revenus

Après vérification par le Commissaire aux comptes de la situation comptable au 31 décembre 2013, un 2<sup>e</sup> acompte semestriel a été mis en paiement le 28 janvier 2014. Son montant brut de 7,12 € par part est minoré du montant des impôts réglés par la SCPI pour le compte de chacun des associés.

Le montant net versé correspond à :

- 7,00 € par part pour un associé supportant le prélèvement forfaitaire obligatoire sur les produits financiers,
- 7,07 € par part pour un associé bénéficiant de l'exonération de ce prélèvement forfaitaire obligatoire et supportant seulement les prélèvements sociaux.

Avec l'acompte versé en juillet, le montant par part versé au titre de 2013 s'élève au total à 10,34 € en brut et à 10 € nets de prélèvements.

## Fiscalité

### • Revenus fonciers

Concernant les associés personnes physiques, les revenus provenant de la location des immeubles sont imposés au niveau des associés et entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

### • Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sont imposés au niveau des associés et relèvent de la catégorie des produits de placements à revenu fixe.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (LF 2013 Art. 9), les revenus financiers de la SCPI sont soumis obligatoirement au barème progressif de l'impôt sur le revenu, avec un prélèvement obligatoire au taux de 24 % faisant office d'acompte d'impôt sur le revenu, sauf exceptions, auquel il faut ajouter 15,5 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques résidentes en France.

Nous vous précisons que les produits financiers des personnes physiques résidentes en France sont soumis à la retenue à la source des prélèvements sociaux sans exception.