



Le clos des vignes - 47, rue de l'église - Andresy (78)

# Elysées Résidence 5

## Bulletin d'informations n° 04 / 2017

Loi Scellier – Secteur Intermédiaire

4<sup>ème</sup> trimestre 2017 - Du 01.10.2017 au 31.12.2017

Valable jusqu'à la parution du Bulletin n° 01 / 2018

### Edito

Chers Associés,

Au 31/12/2017, sur les 202 appartements qui composent le patrimoine de votre SCPI, 201 font l'objet d'un bail, soit 9 de plus en global comparé au 31 décembre précédent.

Ainsi, au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, Elysées Résidence 5 indique un taux d'occupation en surface de 99,58 %. Le taux d'occupation financier moyen au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2017 s'établit à 98,75 %.

Le taux d'encaissement cumulé des loyers depuis la création de la société s'établit à 97,62 % ce qui constitue un résultat très satisfaisant dans le domaine de l'immobilier résidentiel.

Ces indicateurs permettent de maintenir le dividende à 26 €, versé au titre de l'année 2017, soit 13 € versés en juillet 2017 et 13 € versés fin janvier 2017. Le taux de rendement brut avant fiscalité 2017 s'établit ainsi à 2,17 % en ligne avec celui de 2016.

Pour rappel, le dispositif « Scellier intermédiaire » pour lequel votre société a opté prévoit que plus de la moitié du revenu distribué par Elysées Résidence 5 ne soit ni assujettie à l'impôt sur le revenu, ni aux prélèvements sociaux. De ce fait, la majoration du taux de la CSG de 1,7 point, portant les prélèvements sociaux à 17,2 %

depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ne concernera qu'une partie des revenus qui vous sont distribués.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) depuis début 2018 conserve les mêmes seuil et barème de calcul. Issu de la loi de finances 2018, l'IFI ne porte désormais que sur les foyers fiscaux dont le patrimoine immobilier non affecté à l'activité professionnelle est supérieur à 1,3 million d'euros, parts d'immobilier en pierre-papier incluses. A ce titre, les modalités déclaratives de la valeur IFI au 1<sup>er</sup> janvier 2018 vous seront communiquées dans l'attestation fiscale que nous vous adresserons début avril 2018.

Nous aurons le plaisir de vous présenter plus en détail les résultats et les perspectives de votre SCPI lors de l'Assemblée Générale du vendredi 1<sup>er</sup> juin 2018 à 16h qui se tiendra à Paris, au 109 avenue des Champs Elysées. Vous recevrez une convocation dans les délais impartis.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et vous souhaitons une très belle année 2018.

Très cordialement,

Le Directoire.

HSBC 

## Chiffres Clés

Date de création	10 juin 2009
Type de SCPI	Habitation « Scellier Social »
Durée statutaire <sup>(*)</sup>	20 ans
Nombre d'associés	657
ANR (valeur de réalisation en €) par part au 31/12/2017	1 079,90

(\*) 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 657 associés. Ce capital social n'a pas évolué depuis le 31/12/2010 date de clôture des souscriptions.

## Vie Sociale

Le Conseil de Surveillance de votre Société se réunira le 23 mars 2018.

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 aura lieu le 1<sup>er</sup> juin 2018 à 16 heures, dans les locaux d'HSBC France - 109, avenue des Champs Elysées - Paris 8<sup>ème</sup> - salle Benjamin Rossier.

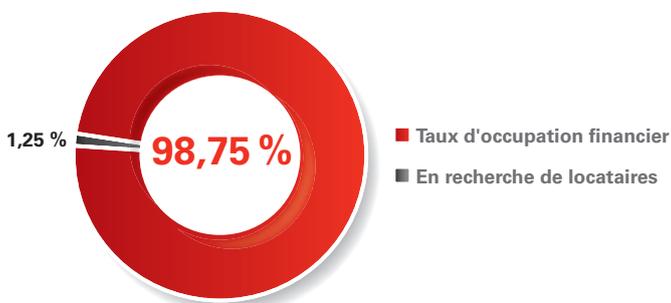
## Situation Locative

Au 31 décembre 2017, sur les 202 appartements livrés, 201 font l'objet d'un bail.

Le taux d'occupation financier moyen au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 est de 98,75 % sur les loyers et le taux d'occupation en surface est de 99,58 %.

Au 24 janvier 2018, le taux d'encaissement au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 est de 95,23 %.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 4<sup>ème</sup> Trimestre 2017



## Informations

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

### Pour toute information commerciale :

Directeur Commercial : Jean-François CROSET - Tél. : 01 58 13 81 32  
Eloisa BORGES VARELA - Tél. : 01 40 70 23 77  
Anne Béatrice MAURICE - Tél. : 01 40 70 32 44  
Fax de la Société de Gestion : 01 40 70 32 41

**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. Des documents complémentaires seront nécessaires au traitement des dossiers des clients ayant leur compte de versement des revenus de la SCPI dans un établissement financier autre que HSBC.

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, 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 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). La notice a été publiée au BALO du 13 juillet 2009. La notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 juillet 2009.

## Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des confrontations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

### 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.

## Distribution des Revenus

Après vérification par le Commissaire aux comptes de la situation comptable au 31 décembre 2017, un 2<sup>nd</sup> acompte semestriel a été mis en paiement le 26 janvier 2018.

Le montant net versé, en l'absence de produits financiers sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2017, représente 13 € par part pour chaque associé de la SCPI.

Avec l'acompte versé en juillet, le montant versé au titre de 2017 s'élève au total à 26 € par part.

## 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.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (LF 2018 et LFSS 2018), les revenus financiers de la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %.

Le contribuable a la possibilité d'opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale pour l'ensemble des revenus financiers perçus et plus-values réalisées par le foyer fiscal (intérêts, dividendes, plus-values, produits d'assurance-vie en cas de rachat...).

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.

### • Régime fiscal applicable

Le régime fiscal applicable aux flux versés par la SCPI à ses associés dépend de la situation personnelle de chaque associé.

Le traitement fiscal est susceptible d'être modifié ultérieurement en fonction des évolutions réglementaires.