



Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2010

HSBC 

Votre banque, partout dans le monde

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 7 juin 2011

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Marché immobilier	5
Evolution du capital social et du prix de la part	5
Modalités du marché secondaire	5
Fiscalité	6
Patrimoine immobilier	6
Comptes de l'exercice	9
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	20
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	21
Organisation et contrôle	22
Rapport du Conseil de Surveillance	23
Texte des résolutions	24

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT, elle-même filiale détenue directement à 92,11 % et indirectement à 100 % par HSBC France

Siège social et Bureaux : 15, rue Vernet - 75008 PARIS

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille n°GP 08000013 avec effet au 30/05/2008.

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

Président **Dominique PAULHAC**
Président d'HSBC REIM (France)

Membres **Laurent GUIZE**
Directeur Général HSBC REIM (France)

Patricia DUPONT-LIEVENS
Directeur Général HSBC REIM (France)

Secrétaire **Elisabeth THORIGNY**

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

Président **Laurent TIGNARD**
*Directeur Général -
HSBC Global Asset Management (France)*

Vice-Président **Stéphanie PATEL**
*Directeur du développement produits –
marché des particuliers
et des professionnels - HSBC France*

Membres **Olivier GREGOIR**
*Directeur Général HSBC ASSURANCES
VIE (France)*

Vincent LEDOUX
*Directeur des Investissements pour
HSBC PRIVATE BANK France*

Gestion et Commercialisation

Gestion **Maria Helena BODEREAU**
Directeur Administratif et Financier

Commercialisation **Evelyn CESARI**
*Directeur Commercial
Tél. : 01 40 70 39 44*

Elysées Résidence 5

Société Civile de Placement Immobilier

Régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L214-50 à L214-84, L231-8 à L231-21 et R 214-116 à R 214-143 du Code Monétaire et Financier

Siège social : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08

SIREN : 513 273 714 RCS PARIS

Conseil de Surveillance

Président

FONCIERE ELYSEES SA

Représentée par Dominique PAULHAC

Membres

Serge BLANC

Cadre Bancaire

Patricia DUPONT-LIEVENS

Directeur Général HSBC REIM (France)

Renaud GABAUDE

Docteur en médecine - Stomatologue

Laurent GUIZE

Directeur Général HSBC REIM (France)

Dominique PAULHAC

Président d'HSBC REIM (France)

Alain PIRON

Retraité – Ancien Expert-Comptable

Commissaire aux comptes

MAZARS

Expert immobilier

FONCIER EXPERTISE

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 7 juin 2011

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire, conformément aux articles 19 et suivants des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société depuis sa création en 2009, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 qui constitue le premier exercice de votre Société et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché de l'immobilier d'habitation, nous commenterons la situation du capital social, du patrimoine immobilier et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Nous vous proposerons en la partie extraordinaire de l'Assemblée, de décider de ne pas transformer votre SCPI en OPCI.

Cette résolution vous est proposée conformément aux dispositions de l'article L 214-84-2 alinéa 1 du Code monétaire et financier qui prévoient que les SCPI disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la possibilité pour la SCPI de se transformer en organisme de placement collectif immobilier. Ce délai expirera le 15 mai 2012 et c'est donc pour éviter d'avoir à convoquer une assemblée spécifique que nous vous proposons de vous prononcer dès à présent sur cette question.

Nous vous rappelons que l'OPCI peut revêtir deux formes :

- « FPI » - Fonds de Placement Immobilier soumis à la fiscalité des revenus fonciers,
- « SPPICAV » - Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable soumise à la fiscalité des revenus de capitaux immobiliers.

La transformation d'ELYSEES RESIDENCE 5 en OPCI ne nous paraît pas du tout compatible avec son statut de SCPI de type SCELLIER.

C'est pourquoi, nous vous recommandons de ne pas transformer ELYSEES RESIDENCE 5 en OPCI. ■

Le marché immobilier

Au cours de l'année 2010, le nombre de ventes de logements neufs a été supérieur à 115 000 lots, soit 8,6 % de plus qu'en 2009. Cette tendance moyenne s'est accrue au cours de l'année avec une progression de 9,1 % pour le seul 4^{ème} trimestre 2010, par rapport au 4^{ème} trimestre 2009.

Par ailleurs, 109 600 logements neufs supplémentaires ont été mis sur le marché en 2010, soit un volume de 40 % de plus qu'en 2009.

Cependant, l'encours de logements neufs proposés à la vente reste en baisse, les mises en vente et les annulations de réservations étant inférieures aux nouvelles demandes financées.

Ainsi, l'encours de logements neufs proposés à la vente au 31 décembre 2010 est d'environ 60 000 logements : il s'agit d'un niveau encore trop bas pour une bonne fluidité du marché conduisant à une moindre pression sur les prix.

Le délai moyen d'écoulement est passé en un an de 7 mois et demi à 6 mois pour l'immobilier collectif neuf.

La poursuite de l'augmentation du volume de l'offre et l'exigence plus accrue des établissements de crédits pourraient conduire à diminuer la tension sur les prix, mais le stock actuel est encore trop faible pour que ce soit perceptible à court terme.

En conséquence d'une offre encore insuffisante, le prix moyen des logements collectifs a progressé de 5 % au quatrième trimestre 2010, par rapport au quatrième trimestre 2009. Il s'élève à 4 500 € TTC/m² moyen en Ile de France sur le 4^{ème} trimestre 2010.

Evolution du capital et du prix de la part

Capital social

Au 31 décembre 2010, le capital social de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 s'élève à 50 013 600 € divisé en 47 632 parts d'une valeur nominale de 1 050 €, réparties entre 655 associés.

Augmentation du capital Social

L'unique augmentation de capital lancée le 20 juillet 2009 a été clôturée comme prévu le 31 décembre 2010. La Société de Gestion a utilisé la possibilité dont elle disposait d'en majorer le montant dans la limite de 30 %, en émettant 1 908 parts supplémentaires, au-delà des 45 000 parts prévues.

Marché secondaire

Au cours de l'exercice clos, aucune part n'a été cédée.

Modalités du marché secondaire

Le capital de la SCPI étant fermé, l'acquisition sur le marché secondaire constitue désormais la seule possibilité d'acquérir des parts.

Pour ce faire, l'associé adresse à la Société de Gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts ou un ordre d'achat de parts, en utilisant les formulaires de mandat mis à sa disposition.

Après avoir vérifié que les ordres transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de Gestion les horodate et les inscrit sur un registre de manière chronologique.

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

Si cette date limite de réception s'avère être un jour non ouvrable, la date limite de réception est automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

Il est prévu que la Société de Gestion procède à l'établissement du prix d'exécution, le 2^{ème} mardi de chaque mois à 11 heures.

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Il est exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et correspond à la somme revenant au vendeur.

Si plusieurs prix peuvent au même instant être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification le cas échéant de la périodicité des prix d'exécution sont rendues publiques sur le site internet de HSBC REIM (France) : www.hsbc-reim.com.

Lors des transactions, la Société de Gestion perçoit, quelque soit le nombre de parts transférées :

- lors des opérations de gré à gré : 200 € HT par dossier, soit 239,20 € TTC au taux actuel de la TVA,
- dans les autres cas, une commission de 3,50 % HT sur le montant de la transaction

Fiscalité

Le dispositif « SCELLIER SOCIAL » soumet l'associé à l'obligation de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'issue de la période de l'engagement de location souscrit par la Société, pour le dernier logement acquis au moyen de sa souscription.

L'engagement du porteur de parts est constaté sur un document joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle les parts ont été souscrites.

Si l'associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, l'avantage fiscal est remis en cause par la réintégration, l'année où survient cet événement, des réductions et déductions d'impôts dont il a bénéficié.

Si la cession des parts intervient au cours de l'une ou l'autre des deux périodes triennales de prorogation du régime, seules les réductions et déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale concernée sont remises en cause.

Patrimoine immobilier au 31 décembre 2010

ELYSEES RESIDENCE 5 a acquis en l'état futur d'achèvement :

• **le 27 décembre 2010 :**

15 appartements (5 appartements de type 2 et 10 appartements de type 3) et 15 parkings dans l'ensemble immobilier « GARIBALDI II » sis à Lyon 7^{ème} – 8, route de Vienne et 379 rue Garibaldi, livrables au plus tard le 30 juin 2012.

• **le 30 décembre 2010 :**

9 appartements (6 appartements de type 2 et 3 appartements de type 3), 9 caves et 9 parkings dans un ensemble immobilier dénommé « VILLA CORDERIE » à Lyon 9^{ème} – 10, rue de la Corderie, livrables au plus tard le 30 juin 2012.

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2010

Sommaire

État du patrimoine	10
Compte de résultat	11
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	12
Tableau récapitulatif des placements immobiliers	13
Bilan au 31 décembre 2010	14
Annexe	16
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	18
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	20
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	21
Organisation et contrôle	22
Rapport du conseil de surveillance	23
Résolutions	24

État du patrimoine

(en euros)

	31/12/2010 Valeurs bilantielles	31/12/2010 Valeurs estimées
Placements immobiliers		
IMMOBILISATIONS LOCATIVES		
• Terrains et constructions locatives	1 135 479,14	1 135 479,14
• Immobilisations en cours		
• Commissions de souscription		
• Frais de recherche des immeubles		
• TVA non récupérable sur immobilisations locatives		
• Autres frais d'acquisition des immeubles*		
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS		
• Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
• Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL I	1 135 479,14	1 135 479,14
Autres actifs et passifs d'exploitation		
ACTIFS IMMOBILISÉS		
• Associés capital souscrit non appelé		
• Immobilisations incorporelles		
• Immobilisations corporelles d'exploitation		
• Immobilisations financières		
CRÉANCES		
• Locataires et comptes rattachés		
• Créances à recevoir augmentation capital		
• Autres créances	80 400,00	80 400,00
• Provisions pour dépréciation des créances		
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS		
• Valeurs mobilières de placement	49 218 448,65	49 218 448,65
• Fonds de roulement		
• Autres disponibilités	1 350 636,78	1 350 636,78
DETTES		
• Dettes financières		
• Dettes d'exploitation	-46 057,93	-46 057,93
• Dettes diverses	-275 697,60	-275 697,60
TOTAL II	50 327 729,90	50 327 729,90
Comptes de régularisation actif et passif		
• Charges constatées d'avance		
• Charges à répartir sur plusieurs exercices		
• Produits constatés d'avance		
TOTAL III		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	51 463 209,04	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		51 463 209,04
NOMBRE DE PARTS**	47 632	47 632
VALEUR UNITAIRE PAR PART	1 080,43	1 080,43

* 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

Compte de Résultat

(en euros)

31/12/2010

Charges (hors taxes)

Charges immobilières	0,00
• Charges ayant leur contrepartie en produits	
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	
• Grosses réparations	
• Autres charges immobilières	
Charges d'exploitation de la société	36 286,47
• Diverses charges d'exploitation	35 742,25
• Dotation aux amortissements d'exploitation	
• Dotation aux provisions d'exploitation	
- Provisions pour créances douteuses	
- Provisions pour grosses réparations	
• Autres charges	544,22
Charges financières	0,00
• Charges financières diverses	
• Dotation aux amortissements et aux provisions	
Charges exceptionnelles	0,00
Total charges	36 286,47
Solde créditeur = bénéfice	191 407,49
TOTAL GENERAL	227 693,96

Produits (hors taxes)

Produits de l'activité immobilière	0,00
• Produits de l'activité immobilière	
- Loyers	
- Charges facturées	
• Produits Annexes	
Autres produits d'exploitation	0,00
• Reprises d'amortissement d'exploitation	
• Reprises de provisions d'exploitation	
- Provisions pour créances douteuses	
- Provisions pour grosses réparations	
• Transfert de charges d'exploitation	
• Autres produits	
Produits financiers	227 693,96
• Produits financiers	227 693,96
• Reprises de provisions sur charges financières	
Produits exceptionnels	0,00
TOTAL PRODUITS	227 693,96
Solde débiteur = perte	
TOTAL GENERAL	227 693,96

Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres⁽¹⁾

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture 10/06/2009	Affectation résultat N - 1 31/12/2009	Autres mouvements	Situation au 31/12/2010
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	0,00		50 013 600,00	50 013 600,00
Capital souscrit			50 013 600,00	50 013 600,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	0,00		1 258 201,55	1 258 201,55
Primes d'émission			1 448 012,80	1 448 012,80
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			-189 811,25	-189 811,25
Primes de fusion	0,00		0,00	0,00
Ecart d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00		0,00	0,00
Plus values réalisées sur cessions	0,00		0,00	0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus value				
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	0,00		0,00	0,00
Distribution de report à nouveau				0,00
Résultat de l'exercice	0,00		191 407,49	191 407,49
Résultat de l'exercice			191 407,49	191 407,49
Acomptes sur distribution			0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00		51 463 209,04	51 463 209,04

(1) correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'Etat du patrimoine.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31/12/2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives		
Habitations		
Bureaux		
Bureaux professionnels		
Locaux d'activité		
Commerces		
Entrepôts		
Hôtels		
TOTAL	-	-
Immobilisations en cours		
Habitations	1 135 479,14	1 135 479,14
Bureaux		
Bureaux professionnels		
Locaux d'activité		
Commerces		
Entrepôts		
Hôtels		
TOTAL	1 135 479,14	1 135 479,14
TOTAL GENERAL	1 135 479,14	1 135 479,14

Pour mémoire

Bilan au 31 décembre 2010

Etabli selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général

(en euros)

Actif

	Situation au 31/12/2010		
	Valeur brute	Corrections de valeurs	Valeur nette
Actif immobilisé			
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00
• Frais d'établissement			
Immobilisations locatives et autres immo.	1 135 479,14	0,00	1 135 479,14
• Terrains et constructions locatives			
• Immobilisations en cours	1 135 479,14		1 135 479,14
• Travaux			
• Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations financières	0,00		0,00
TOTAL I	1 135 479,14	0,00	1 135 479,14
Actif circulant			
Créances	80 400,00	0,00	80 400,00
• Locataires et comptes rattachés			
• Créances fiscales et sociales			
• Créances à recevoir augmentation capital	80 400,00		80 400,00
• Autres créances			
Valeurs mobilières de placement	49 218 448,65		49 218 448,65
Disponibilités	1 350 636,78		1 350 636,78
• Fonds de remboursement			
• Autres disponibilités	1 350 636,78		1 350 636,78
TOTAL II	50 649 485,43	0,00	50 649 485,43
Comptes de régularisation			
• Charges constatées d'avance			
• Charges à répartir sur plusieurs exercices			
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives			
- Autres charges à étaler			
TOTAL III	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL I + II+ III	51 784 964,57	0,00	51 784 964,57

Passif

	31/12/2010
	Valeur nette
Capitaux propres	
• Capital social	50 013 600,00
• Prime d'émission nette	1 258 201,55
- Prime d'émission	1 448 012,80
- (-) Prélèvements sur prime d'émission	-189 811,25
• Prime de fusion	
• Ecart d'évaluation	
- Ecart de réévaluation	
- Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs	
• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	
• Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles locatifs	
• Report à nouveau	
Résultat de l'exercice	191 407,49
TOTAL I	51 463 209,04
Provisions pour risques et charges	
• Provision pour risques et éventualités diverses	
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices :	
- Provisions pour grosses réparations	
• Autres provisions pour risques et charges	
TOTAL II	0,00
Dettes	321 755,53
• Dettes financières	
- Dépôts de garantie	
- Emprunts	
• Dettes d'exploitation :	46 057,93
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	46 057,93
• Dettes diverses :	275 697,60
- Dettes fiscales et sociales	
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
- Associés versements non-encaissés	
- Autres dettes diverses	275 697,60
Comptes de régularisation	
• Produits constatés d'avance	
TOTAL III	321 755,53
TOTAL GENERAL I + II+ III	51 784 964,57

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

Information sur les règles générales d'évaluation

Dans le cadre des règles comptables applicables aux SCPI, ELYSEES RESIDENCE 5 est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis N° 98-06 du CNC et Règlement CRC N°99-06) régies par l'arrêté du 26 Avril 1995.

La SCPI ELYSEES RESIDENCE 5, créée en juin 2009, a un premier exercice comptable d'une durée exceptionnelle de 18 mois.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris. La SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 a pris l'option à sa constitution d'amortir les frais d'acquisition des immeubles sur la prime d'émission des parts sociales. Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements, mais prévoit la possibilité de constituer des provisions pour grosses réparations. L'acquisition d'immeubles neufs dispense la SCPI de constituer, sur les premières années, ce type de provisions.

La Société de Gestion arrête chaque année les différentes valeurs de la Société : valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution. Ces valeurs ont été arrêtées au 31 décembre 2010.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

A/ Analyse des états financiers

1. Les capitaux propres

Les capitaux propres de la SCPI au 31/12/2010 s'élèvent à 51 463 209,04 €.

Ils sont constitués par :

- le capital social souscrit par les membres fondateurs de la SCPI pour un montant de 760 200 € ;
- l'augmentation de capital de 49 253 400 € ;
- la prime d'émission versée par les membres fondateurs et les associés ayant souscrit à l'augmentation de capital d'un montant de 1 448 012,80 €, déduction faite des frais de caution bancaire et d'acquisition des 2 opérations immobilières de l'année 2010 pour 189 811,25 € ;
- et le résultat de l'exercice de 191 407,49 €.

2. L'Etat du Patrimoine

Cet état compare les valeurs comptables et les valeurs estimées des éléments d'actif et de passif. Le patrimoine immobilier, au même titre que les autres éléments d'actif ou de passif n'a pas subi de corrections par rapport à sa valeur comptable.

La fonction de FONCIER EXPERTISE, nommé Expert immobilier pour 4 ans par l'Assemblée Générale Constitutive du 10 juin 2009 n'a pas débuté.

En effet, le patrimoine immobilier de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 au 31/12/2010 est constitué de 2 opérations en VEFA, dont l'estimation a été réalisée sur la base du prix d'acquisition des immeubles.

Les autres actifs ou passifs de la SCPI sont des créances ou des dettes à court terme dont la valeur comptable correspond à leur valeur actuelle.

La valeur de réalisation de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 au 31 décembre 2010 est de 51 463 209,04 €, soit 1 080,43 € par part.

2.1. Placements immobiliers

La valeur des actifs immobiliers s'élève à 1 135 479,14 € au 31.12.2010.

2.2. Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation est de 50 327 729,90 € au 31 décembre 2010.

Les actifs de la SCPI sont principalement des valeurs mobilières de placement (certificats de dépôts négociables) pour un montant de 49 218 448,65 € intérêts courus non échus inclus pour un montant de 37 448,65 € et de la trésorerie sur le compte courant en provenance des dernières souscriptions de parts de l'année pour un montant de 1 350 636,78 €.

Les dettes de la SCPI d'un montant total de 321 755,53 € sont constituées de charges à payer à hauteur de 46 057,93 € et du solde des commissions de souscription sur l'augmentation de capital à reverser à la société de gestion qui représente 275 697,60 €.

3. Renseignements concernant les Eléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

La SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 n'a reçu aucun engagement au 31 décembre 2010.

3.2. Engagements donnés

Les deux programmes immobiliers situés à Lyon, acquis par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 en décembre 2010 faisant l'objet d'une VEFA, représentent un montant global d'investissements de 4 541 848,55 €.

Au 31.12.2010, la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 a décaissé 1 135 479,14 €. Le solde à payer en fonction de l'avancement des travaux est de 3 406 369,41 €.

La SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 s'est engagée contractuellement à verser pour chacun des programmes le complément du prix à hauteur de : 10 % à l'achèvement des fondations, 25 % à l'achèvement du gros-œuvre, 10 % à la mise hors d'eau, 25 % à l'achèvement des parties privatives, 4 % à la levée des réserves et 1 % à la délivrance du certificat de conformité.

4. Le compte de résultat

Les produits de l'exercice s'élèvent à 227 693,96 € et les charges à 36 286,47 €.

Le résultat de l'exercice est de 191 407,49 €.

4.1. Analyse des produits

En l'absence d'immeubles achevés détenus par la SCPI, il n'y a aucun produit en provenance de l'activité immobilière.

Les seuls produits de la SCPI sont des produits financiers qui représentent 227 693,96 €, issus du placement de la collecte levée au titre de l'augmentation de capital et en attente d'investissement.

4.2. Analyse des charges

Par symétrie, la SCPI n'a pas eu non plus à supporter de charges immobilières sur l'exercice.

Les charges d'exploitation de la société d'un montant de 36 286,47 € correspondent aux :

- honoraires de gestion pour 27 232,20 €
- honoraires des commissaires aux comptes pour 5 980 €
- aux frais de publications légales pour 2 530,05 €
- et aux frais de fonctionnement des comptes bancaires de la SCPI pour 544,22 €

Il n'y a pas eu de charges financières sur l'exercice.

4.3. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2010.

5. Valeur vénale des immeubles

La valeur des immeubles à la clôture est de 1 135 479,14 €, ce qui correspond aux décaissements de fonds au 31/12/2010 pour les deux acquisitions en VEFA.

6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 51 463 209,04 €, soit 1 080,43 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 51 463 209,04 €, soit 1 080,43 € par part.
- Et la valeur de reconstitution ressort à 57 257 656,69 €, soit 1 202,08 € par part.

Ces valeurs font l'objet d'une résolution soumise à votre approbation.

7. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 191 407,49 € est réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2010	191 407,49 €
Bénéfice distribuable	191 407,49 €
Report à nouveau au 31/12/2010	191 407,49 €

B/ Déclaration Fiscale

Afin de permettre l'établissement de la déclaration fiscale, chaque associé a reçu individuellement un état de ses investissements sur la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5, avec le calcul de ses droits à déduction fiscale.

Aucune distribution de revenu financier n'a été effectuée sur l'exercice. En l'absence de résultat foncier fiscal, les associés n'ont pas de revenus à déclarer au titre de l'exercice 2010.

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2010	Hôtels	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France							
Régions	100 %						
Étranger							
TOTAL	100,00 %						

II - Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. 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)
2009	26 495 700	26 495 700	25 234	349	2 451 000	1 200
2010	50 013 600	23 517 900	47 632	655	2 239 800	1 200

(1) Avant rétrocessions aux réseaux de distribution

III - Évolution des conditions de cession des parts

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions (en € H T)
2010	-	-	-	-	-

IV - Évolution du prix de la part

	2010
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	-
Dividende versé au titre de l'année	-
Rentabilité de la part (1)	-
Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier	-

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen de l'année

V - Évolution par part des résultats financiers (en euros)

Année	31/12/2010	% du total des revenus
REVENUS		
• Recettes locatives brutes	-	-
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,78	100,00 %
• Produits divers	-	-
TOTAL	4,78	100,00 %
CHARGES		
• Commissions de gestion	0,57	11,96 %
• Charges locatives non récupérées et divers	-	-
• Charges locatives récupérables	-	-
• Autres	0,19	3,98 %
Sous-total charges externes	0,76	15,94 %
• Provisions :		
- pour travaux et risques divers	-	-
- autres	-	-
Sous-total charges internes	-	-
TOTAL	0,76	15,94 %
RESULTAT COURANT	4,02	84,06 %
• Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-
• Revenus distribués après prélèvement libératoire	-	-

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice d'une durée de 18 mois clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire Constitutive du 10 juin 2009, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice d'une durée de 18 mois clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI ELYSEES RESIDENCE 5, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. L'expert immobilier indépendant FONCIER EXPERTISE a été nommé par votre Assemblée Générale Ordinaire Constitutive du 10 juin 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n° 98 – 06 du CNC et Règlement CRC n° 99 – 06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- Comme précisé dans l'annexe aux comptes annuels, le patrimoine étant constitué de deux opérations en vente en l'état futur d'achèvement acquises fin décembre 2010, leur estimation à la clôture 2010 a été réalisée sur la base de leur prix d'acquisition. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs d'acquisition de ces immeubles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 28 avril 2011,

Le Commissaire aux comptes
MAZARS - Odile COULAUD

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

visés à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier

Exercice d'une durée de 18 mois clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts 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 et engagements. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements 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 des Commissaires 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 ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions et engagements visés à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier qui ont été autorisés au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la Société de Gestion sur les augmentations de capital (statutaire)

En cas d'augmentation de capital, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 8,33 % hors taxes maximum du prix de souscription prime d'émission et commission de souscription incluses.

Sur l'exercice 2010, la rémunération versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la Société de Gestion, au titre de la commission de souscription, s'élève à 4 690 800 € hors taxes.

Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions de parts (statutaire)

En cas de cession de parts, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de parts :

- d'un montant de 200 € hors taxes par dossier lors des opérations de gré à gré ;
- de 3,50 % hors taxes sur le montant de la transaction dans les autres cas ;
- d'un montant forfaitaire par dossier de 150 € hors taxes au taux actuel de la TVA pour le traitement administratif des mutations de parts de la SCPI dans le cadre du règlement des successions ou des donations, ces frais étant à la charge des héritiers ou des donataires.

Au titre de l'exercice 2010, aucune rémunération n'a été versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la Société de Gestion.

Rémunération de la Société de Gestion sur la gestion du patrimoine (statutaire)

Conformément aux statuts, la Société de Gestion HSBC REIM assure l'administration de votre société et la gestion de son patrimoine. En contrepartie de ces prestations, la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 paye à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets annuels.

Sur l'exercice 2010, la rémunération versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la Société de Gestion, au titre de la commission de gestion, s'élève à 27 232,20 € toutes taxes comprises.

Fait à Courbevoie, le 28 avril 2011,

Le Commissaire aux comptes
MAZARS - Odile COULAUD

Organisation et contrôle

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle mises en place par votre Société, nous vous précisons qu'il est prévu que votre Conseil de Surveillance se réunisse au minimum une fois par an et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exigera.

Depuis la constitution de votre Société, le Conseil de Surveillance s'est réuni deux 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 est remis en séance et conservé dans les archives de la Société.

Les délibérations sont consignées dans un procès-verbal, adressé pour remarques à tous les Membres du Conseil puis soumis à l'approbation du prochain Conseil. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont reportés sur un registre paraphé, et signés par le Président et le Secrétaire. Le registre est conservé par la Société de Gestion.

Le Commissaire aux comptes assistera à la réunion du Conseil de Surveillance au cours de laquelle seront présentés les comptes de l'exercice clos, de sorte que les Membres pourront l'interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 7 Membres au moins, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Par exception, et pour permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, l'article 17.1 des statuts prévoit le renouvellement en totalité du premier Conseil de Surveillance, à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du premier exercice social, soit lors de l'Assemblée du 7 juin 2011 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010.

Pour permettre de satisfaire à cette règle, un appel à candidatures a été fait dans le Bulletin Trimestriel d'informations.

Tout au long de l'année, 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.

Les Membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou à tout acte de gestion ou d'administration.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et à l'article 17.2 des statuts de notre Société, nous vous rendons compte des contrôles que nous avons exercés en cours d'exercice et de notre opinion sur l'activité de la Société de Gestion, les comptes de l'exercice et les résolutions qui vous sont proposées.

La Société de Gestion a mis à notre disposition tout ce qui était nécessaire à l'accomplissement de notre tâche au cours de l'exercice et nous a présenté lors de la séance du Conseil de Surveillance du 5 avril 2011 le projet de rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance. Nous avons vérifié l'exactitude et la sincérité des informations qu'il contient et n'avons pas d'observations à formuler à son sujet.

Les comptes, après vérification et approbation par le Commissaire aux Comptes, ainsi que le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions statutaires nous ont été régulièrement communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires.

Ils n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire ; nous vous invitons par conséquent à les approuver.

En ce qui concerne le Conseil de Surveillance, l'article 17.1 alinéa 2 des statuts prévoit que «...à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du premier exercice social, soit lors de l'Assemblée qui en 2011 statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010, le premier Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs ».

A la suite de l'appel à candidatures inséré dans le bulletin trimestriel d'information adressé aux associés, 7 candidatures ont été reçues. Il y a, en conséquence, 7 candidats pour 7 postes à pourvoir.

Nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire. En particulier, en raison de l'incompatibilité de la transformation de la SCPI en OPCI avec le maintien de l'avantage fiscal Scellier, le Conseil de Surveillance vous invite à voter favorablement à la 12^{ème} résolution par laquelle la Société de Gestion vous propose de ne pas transformer la SCPI en OPCI.

Le Président

Résolutions

Soumises à l'assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire du 7 juin 2011

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

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 2010, qui constitue le premier exercice de la Société, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations qu'ils traduisent.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus à la Société de Gestion et en tant que de besoin lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus au Conseil de Surveillance et en tant que de besoin lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2010 qui se solde par un bénéfice de 191 407,49 € et décide de le reporter à nouveau en totalité.

Cinquième résolution

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 214-76 du Code Monétaire et Financier, et en approuve les conclusions.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que du fait du démarrage de la Société, il n'a pas été alloué en 2010 de jetons de présence au Conseil de Surveillance.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2010 à 51 463 209,04 €, soit à 1 080,43 € par part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2010 à 51 463 209,04 €, soit à 1 080,43 € par part.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 Décembre 2010 à 57 257 656,69 €, soit à 1 202,08 € par part.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que conformément aux dispositions de l'article 17.1 des statuts, le premier Conseil de Surveillance doit être renouvelé en totalité et que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de :

- la Société FONCIERE ELYSEES SA,
- M.Serge BLANC,
- Mme Patricia DUPONT-LIEVENS,
- M.Renaud GABAUDE,
- M.Laurent GUIZE,
- M.Dominique PAULHAC,
- M.Alain PIRON,

arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2014 statuera sur les comptes de l'exercice 2013 :

-
-
-
-
-
-
-

(seront nommés sept candidats).

Résolution à caractère extraordinaire

Douzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant conformément aux dispositions de l'article L214-84-2, alinéa 1 du Code monétaire et financier, décide de ne pas transformer la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 en organisme de placement collectif immobilier « OPC I ».

Résolution commune

Treizième résolution

L'Assemblée Générale 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.

ELYSEES RESIDENCE 5 est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France),
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros
15, rue Vernet - 75008 Paris
Filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT, elle-même filiale détenue directement à 92,11 %
et indirectement à 100 % par HSBC - France
Adresse internet : <http://www.hsbc-reim.com>

HSBC 
Votre banque, partout dans le monde