



# Elysées Résidence 5

## Rapport Annuel 2012

Le Cœurville  
Saint-Ouen l'Aumône (95)

HSBC 

# Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2013

## Sommaire

<b>Organes de Gestion et de Contrôle</b> .....	2
<b>Conseil de Surveillance</b> .....	3
<b>Rapport de la Société de Gestion</b> .....	4
Marché immobilier .....	4
Evolution du capital social et du prix de la part .....	5
Modalités du marché secondaire .....	5
Fiscalité .....	5
Patrimoine immobilier .....	6
Situation locative .....	8
<b>Comptes de l'exercice</b> .....	9
<b>Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels</b> .....	22
<b>Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés</b> .....	23
<b>Organisation et contrôle</b> .....	24
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	25
<b>Texte des résolutions</b> .....	27

# Organes de Gestion et de Contrôle

## Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement à 93,54 % 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	<b>Dominique PAULHAC</b> Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC FRANCE
Membres	<b>Laurent GUIZE</b> Directeur Général HSBC REIM (France)
	<b>Patricia DUPONT-LIEVENS</b> Directeur Général HSBC REIM (France)
Secrétaire	<b>Elisabeth THORIGNY</b>

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

Président	<b>Matteo PARDI</b> Directeur Général - HSBC Global Asset Management (France)
Vice-Président	<b>Stéphanie PATEL</b> Directeur du Développement Produits RBWM - HSBC France
Membres	<b>Christian CHARLAT</b> Directeur des Ventes et du Développement Patrimonial - HSBC France
	<b>Olivier GREGOIR</b> Directeur Général/CEO - HSBC ASSURANCES VIE (France)
	<b>Alexandra SERIZAY</b> Directeur Business Performance - RBWM - HSBC France

### Secrétariat Général

**Christian HONORE**

### Gestion et Commercialisation

Gestion	<b>Maria Helena BODEREAU</b> Directeur Financier
Commercialisation	<b>Evelyn CESARI</b> 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 L 214-84, L231-8 à L 231-21 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

<b>Président</b>	<b>Serge BLANC</b> Cadre Bancaire (hors Groupe HSBC)
<b>Membres</b>	<b>Michel CATTIN</b> Conseil Consultant en stratégie d'entreprise - Chambre d'agriculture du Doubs
	<b>Renaud GABAUDE</b> Docteur en médecine - Stomatologue
	<b>Fabien GROELLY</b> Pilote de ligne - Commandant de bord et Instructeur
	<b>Alain PIRON</b> Retraité - Ancien Expert-Comptable
	<b>Georges PUIPIER</b> Directeur Honoraire de Banque
	<b>FONCIERE ELYSEES SAS</b> Représentée par Florent MOUNGUIA
	<b>Commissaire aux Comptes</b>
<b>Expert immobilier</b>	<b>FONCIER EXPERTISE</b>

# Rapport de la Société de Gestion

## Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2013

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 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 2012.

## Le marché immobilier

L'année 2012 a enregistré un niveau de ventes et de réservations de 86 212 logements neufs, en diminution de 17 % par rapport à l'année 2011. Cette baisse s'explique notamment par les contraintes pesant sur l'accès aux crédits, le taux de défiscalisation Scellier ramené à 13 %, la pression persistante sur les prix et les perspectives de plafonnement des loyers qui conduisent à un rendement locatif moins intéressant pour les investisseurs.

Les mises en vente des logements ont diminué en 2012 compte tenu des incertitudes économiques.

L'encours de logements proposé à la vente à la fin 2012 est de 89 929.

Le délai d'écoulement est passé en un an de 7 mois à 12 mois pour l'immobilier collectif neuf.

Le prix moyen national des logements collectifs est en progression de 0,9 % par rapport à 2011. En Ile de France, on constate que le prix moyen s'élève à 4 852 € TTC / m<sup>2</sup>.

*(Source = Service de l'observation et des statistiques, Commissariat Général au Développement Durable – Crédit Foncier)*

## Evolution du capital et du prix de la part

### Capital social

Au 31 décembre 2012, 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 652 associés.

### 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<sup>ème</sup> 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 rendus publics sur le site internet de HSBC REIM (France) : [www.hsbc-reim.fr](http://www.hsbc-reim.fr).

Lors des transactions, la Société de Gestion perçoit, quel que 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 et mis en location par la SCPI. La durée de location de 9 ans exigée de la SCPI est calculée de date à date, à compter de la prise d'effet du bail initial du dernier des logements mis en location par la SCPI.

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.

# Rapport de la société de gestion

## Patrimoine immobilier au 31 décembre 2012

Lieu géographique	Nombre de lots	Type d'appartement	m <sup>2</sup>	Date de signature	Livraison	Valeurs comptables au 31/12/2012 (en euros)
<b>LYON GARIBALDI</b>	5	T2				
4 Rue Marcel Teppaz			862	27/12/2010	12/10/2012	2 961 761
69007 LYON	10	T3				
<b>LYON CORDERIE</b>	6	T2				
10 Rue de la Corderie			484	30/12/2010	29/10/2012	1 664 087
69009 LYON	3	T3				
<b>MEAUX</b>	2	T3				
50 Rue Cornillon			361	27/05/2011	14/12/2012	1 015 832
77100 MEAUX	3	T4				
<b>ARGENTEUIL</b>	9	T3				
347 Avenue Jean Jaures			693	20/06/2011	17/12/2012	2 533 363
95100 ARGENTEUIL	2	T4				
<b>ARGENTEUIL</b>	11	T3				
3-7 Rue de la Grande Ceinture			1 115	27/05/2011	20/12/2012	4 392 050
95100 ARGENTEUIL	6	T4				
<b>SAINT OUEN L'AUMONE</b>	13	T3				
29 Rue du Général Leclerc			854	15/06/2011	28/12/2012 et	3 254 569
95310 SAINT OUEN L'AUMÔNE					29/03/2013	
<b>ALFORTVILLE</b>	9	T3				
51-53 Rue Anatole France	8	T2	1 129	23/09/2011	14/03/2013	5 701 545
94140 ALFORTVILLE	2	T4				
	1	T1				
<b>MASSY</b>	14	T2				
9 Rue Ampère	5	T5	1 744	29/06/2011	3 <sup>e</sup> trimestre 2013	5 310 452
91300 MASSY	5	T4				
	3	T3				
<b>L'ISLE ADAM</b>	8	T3				
22 Rue Chantepie Mancier			570	27/06/2011 et	3 <sup>e</sup> trimestre 2013	1 847 132
95290 L'ISLE ADAM	2	T2		19/09/2011		
<b>BEZONS</b>	20	T3				
55-57 Rue Emile Zola	18	T2	2 504	30/06/2011	4 <sup>e</sup> trimestre 2013	3 143 759
95870 BEZONS	5	T4				
<b>ANDRESY</b>	14	T3				
47 Rue de l'Eglise	10	T2	1 559	29/06/2011 et	4 <sup>e</sup> trimestre 2013	2 232 744
78570 ANDRESY	5	T1		19/09/2011		
	1	T4				
	<b>200</b>		<b>11 875</b>			<b>34 057 294</b>



Saint-Ouen-l'Aumône (95)



L'Isle-Adam (95)



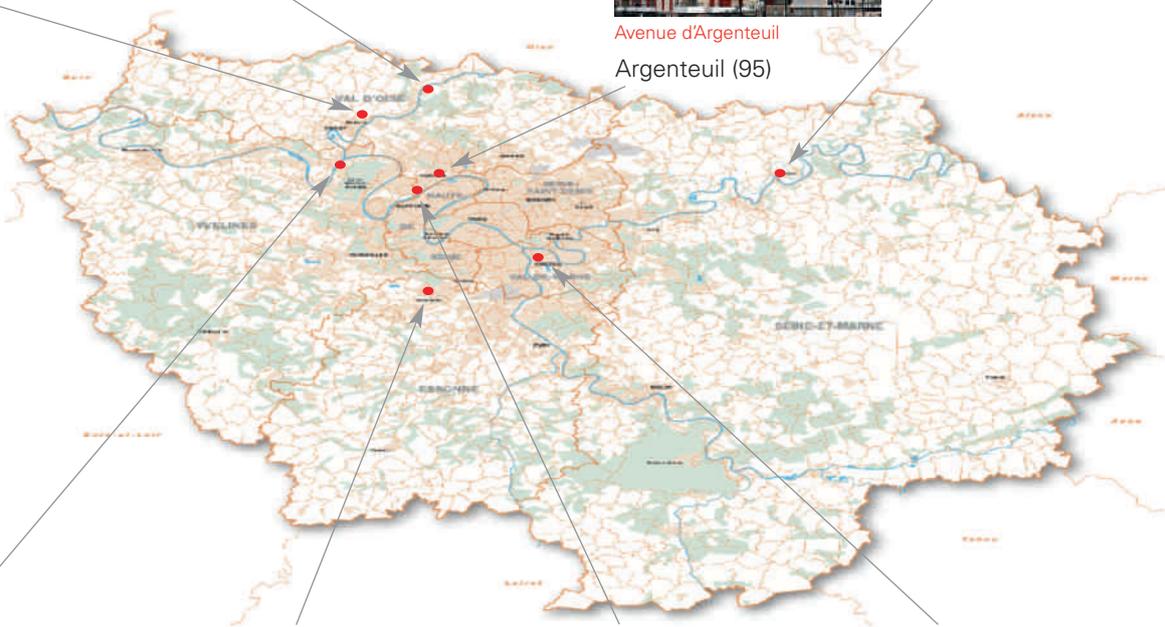
Grande Ceinture



Avenue d'Argenteuil  
Argenteuil (95)



Meaux (77)



Andrésy (78)



Massy (91)



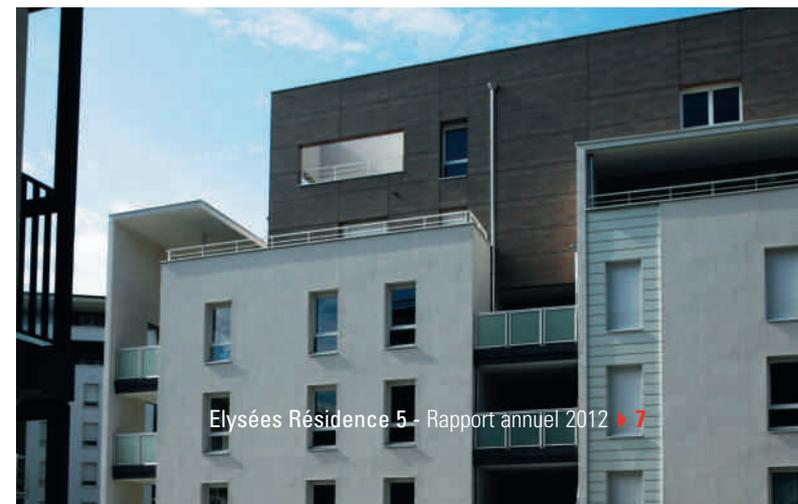
Bezons (95)



Alfortville (94)

Lyon (69) - Corderie

Lyon (69) - Garibaldi



## Situation locative au 14 mars 2013

Immeuble	Programme	Dpt.	Lots livrés	Lots Non livrés	Lots Vacants	Baux signés
<b>Lyon 7<sup>ème</sup></b> (Garibaldi)	Via Nova	69	<b>15</b>	0	10	<b>5</b>
<b>Lyon 9<sup>ème</sup></b>	Villa Corderie	69	<b>9</b>	0	1	<b>8</b>
<b>Meaux</b>	Cap Meldea	77	<b>5</b>	0	4	<b>1</b>
<b>Argenteuil</b> (rue de la Grande Ceinture)	Vill'Actuel	95	<b>17</b>	0	14	<b>3</b>
<b>St Ouen l'Aumône</b>	Cœurville	95	<b>6</b>	7	6	0
<b>Argenteuil</b> (avenue d'Argenteuil)	Aquarelle	95	<b>11</b>	0	8	<b>3</b>
<b>L'Isle Adam</b>	Clos Bergeret	95	0	10	0	0
<b>Alfortville</b>	Harmony Crescendo	94	<b>20</b>	0	20	0
<b>Bezons</b>	Emile Zola	95	0	43	0	0
<b>Andrésy</b>	Clos des Vignes	78	0	30	0	0
<b>Massy</b>	Ampere	91	0	27	0	0
			<b>83</b>	<b>117</b>	<b>63</b>	<b>20</b>

Taux de livraison : 41,50 % - Taux d'occupation 24,10 %

# Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2012

## Sommaire

Etat 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 2012 _____	14
Annexes _____	16
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion _____	19
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels _____	22
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés _____	23
Organisation et contrôle _____	24
Rapport du Conseil de Surveillance _____	25
Résolutions _____	27

## Etat du Patrimoine

(en euros)

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
• Terrains et constructions locatives	13 861 942,69	13 606 941,12		
• Immobilisations en cours	20 195 351,42	20 310 844,83	17 249 772,61	17 111 185,61
• Commissions de souscription				
• Frais de recherche des immeubles				
• TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
• Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
• Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
• Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>34 057 294,11</b>	<b>33 917 785,95</b>	<b>17 249 772,61</b>	<b>17 111 185,61</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
• Associés capital souscrit non appelé				
• Immobilisations incorporelles				
• Immobilisations corporelles d'exploitation				
• Immobilisations financières				
<b>CRÉANCES</b>				
• Locataires et comptes rattachés				
• Créances à recevoir sur augmentation capital				
• Associés - Impôts retenus à la source	18 726,68	18 726,68	191 200,48	191 200,48
• Autres créances				
• Provisions pour dépréciation des créances				
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
• Valeurs mobilières de placement	16 306 362,22	16 306 362,22	33 750 509,28	33 750 509,28
• Fonds de roulement				
• Autres disponibilités	1 061 754,19	1 061 754,19	20 126,62	20 126,62
<b>DETTES</b>				
• Dettes financières				
• Dettes d'exploitation	- 23 390,85	- 23 390,85	- 43 659,16	- 43 659,16
• Dettes diverses	- 677 506,25	- 677 506,25	- 19 560,00	- 19 560,00
<b>TOTAL II</b>	<b>16 685 945,99</b>	<b>16 685 945,99</b>	<b>33 898 617,22</b>	<b>33 898 617,22</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
• Charges constatées d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
• Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>50 743 240,10</b>		<b>51 148 389,83</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>50 603 731,94</b>		<b>51 009 802,83</b>
Nombre de parts**	47 632,00	47 632,00	47 632,00	47 632,00
Valeur unitaire par part	1 065,32	1 062,39	1 073,82	1 070,91

\* 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)

	Situation au 31/12/2012	31/12/2011
<b>Charges</b>		
<b>Charges immobilières</b>	<b>11 634,00</b>	<b>0,00</b>
• Charges ayant leur contrepartie en produits		
• Charges d'entretien du patrimoine locatif		
• Grosses réparations		
• Autres charges immobilières	11 634,00	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>72 848,64</b>	<b>124 575,35</b>
• Diverses charges d'exploitation	72 848,64	124 575,35
• Dotation aux amortissements d'exploitation		
• Dotation aux provisions d'exploitation		
- Provisions pour créances douteuses		
- Provisions pour grosses réparations		
• Autres charges	0,00	0,00
<b>Charges financières</b>	<b>934,98</b>	<b>1 349,89</b>
• Frais Financiers divers	934,98	1 349,89
• Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total charges</b>	<b>85 417,62</b>	<b>125 925,24</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>158 156,13</b>	<b>453 647,33</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>243 573,75</b>	<b>579 572,57</b>
<b>Produits</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
• Produits de l'activité immobilière		
- Loyers		
- Charges facturées		
• Produits annexes		
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
• 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	0,00	
<b>Produits financiers</b>	<b>243 573,75</b>	<b>579 572,57</b>
• Produits financiers	243 573,75	579 572,57
• Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>243 573,75</b>	<b>579 572,57</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>243 573,75</b>	<b>579 572,57</b>

## Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres <sup>(1)</sup>

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation au 01/01/2012	Affectation résultat N - 1 31/12/2011	Autres mouvements	Situation au 31/12/2012
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>	<b>50 013 600,00</b>		<b>0,00</b>	<b>50 013 600,00</b>
Capital souscrit	50 013 600,00		0,00	50 013 600,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>489 735,01</b>		<b>6 372,86</b>	<b>496 107,87</b>
Primes d'émission	1 448 012,80		0,00	1 448 012,80
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 958 277,79		6 372,86	- 951 904,93
<b>Ecart d'évaluation</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Plus values réalisées sur cessions</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus value				
<b>Réserves</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>191 407,49</b>	<b>453 647,33</b>	<b>0,00</b>	<b>645 054,82</b>
Distribution de report à nouveau	0,00		- 569 678,72	- 569 678,72
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>453 647,33</b>	<b>- 453 647,33</b>	<b>158 156,13</b>	<b>158 156,13</b>
Résultat de l'exercice	453 647,33	- 453 647,33	158 156,13	158 156,13
Acomptes sur distribution	0,00			0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>51 148 389,83</b>		<b>-405 149,73</b>	<b>50 743 240,10</b>

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

## Tableau récapitulatif des Placements Immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	13 861 942,69	13 606 941,12		
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
<b>TOTAL</b>			-	-
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations	20 195 351,42	20 310 844,83	17 249 772,61	17 111 185,61
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
<b>TOTAL</b>	<b>34 057 294,11</b>	<b>33 917 785,95</b>	<b>17 249 772,61</b>	<b>17 111 185,61</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>34 057 294,11</b>	<b>33 917 785,95</b>	<b>17 249 772,61</b>	<b>17 111 185,61</b>

## Bilan au 31 décembre 2012

### Actif

(en euros)	Situation au 31/12/2012			31/12/2011
	Valeur brute	Corrections de valeurs	Valeur nette	Valeur nette
<b>Actif immobilisé</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
• Frais d'établissement				
<b>Immobilisations locatives et autres immobilisations</b>	<b>34 057 294,11</b>	<b>0,00</b>	<b>34 057 294,11</b>	<b>17 249 772,61</b>
• Terrains et constructions locatives	13 861 942,69		13 861 942,69	0,00
• Immobilisations en cours	20 195 351,42		20 195 351,42	17 249 772,61
• Travaux				
• Autres immobilisations corporelles				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>34 057 294,11</b>	<b>0,00</b>	<b>34 057 294,11</b>	<b>17 249 772,61</b>
<b>Actif circulant</b>				
<b>Créances</b>	<b>18 726,68</b>	<b>0,00</b>	<b>18 726,68</b>	<b>191 200,48</b>
• Locataires et comptes rattachés				
• Créances fiscales et sociales				
• Associés - Impôts retenus à la source	18 726,68			191 200,48
• Créances à recevoir sur augmentation capital	0,00		0,00	
• Autres créances	0,00		0,00	
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>16 306 362,22</b>		<b>16 306 362,22</b>	<b>33 750 509,28</b>
<b>Disponibilités</b>	<b>1 061 754,19</b>		<b>1 061 754,19</b>	<b>20 126,62</b>
• Fonds de remboursement				
• Autres disponibilités	1 061 754,19		1 061 754,19	20 126,62
<b>TOTAL II</b>	<b>17 386 843,09</b>	<b>0,00</b>	<b>17 386 843,09</b>	<b>33 961 836,38</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
• Charges constatées d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
- Autres charges à étaler				
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL I + II + III</b>	<b>51 444 137,20</b>	<b>0,00</b>	<b>51 444 137,20</b>	<b>51 211 608,99</b>

## Passif

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>Valeur nette</b>	<b>Valeur nette</b>
<b>Capitaux propres</b>		
• Augmentation de capital	49 253 400,00	49 253 400,00
- Capital	760 200,00	760 200,00
- Capital social	50 013 600,00	50 013 600,00
• Prime d'émission nette	496 107,87	489 735,01
- Prime d'émission	1 448 012,80	1 448 012,80
- (-) Prélèvements sur prime d'émission	- 951 904,93	- 958 277,79
• 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	645 054,82	191 407,49
- Distribution report à nouveau	- 569 678,72	
• Résultat de l'exercice :		
<b>Résultat</b>	<b>158 156,13</b>	<b>453 647,33</b>
(-) Acomptes de l'exercice		
<b>TOTAL I</b>	<b>50 743 240,10</b>	<b>51 148 389,83</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices		
- Provisions pour grosses réparations		
• Autres provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>		
<b>Dettes financières</b>	<b>700 897,10</b>	<b>63 219,16</b>
- Dépôts de garantie		
- Emprunts		
• Dettes d'exploitation	23 390,85	43 659,16
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	23 390,85	43 659,16
• Dettes diverses	677 506,25	19 560,00
- Dettes fiscales et sociales		
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
- Associés	144 267,51	
- Autres dettes diverses	533 238,74	19 560,00
<b>Comptes de régularisation</b>		
• Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL III</b>	<b>700 897,10</b>	<b>63 219,16</b>
<b>TOTAL GENERAL I + II + III</b>	<b>51 444 137,20</b>	<b>51 211 608,99</b>

# Annexes

## Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

### 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 a été créée en juin 2009 sous le régime du dispositif Scellier Social tel que décrit dans l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008.

Elle clôture le 31 décembre 2012 un exercice comptable de 12 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 2012.

### Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

#### A/ Analyse des états financiers

##### 1. Les capitaux propres

Les capitaux propres de la SCPI au 31/12/2012 s'élèvent à 50.743.240,10 €.

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 d'acquisition des 11 opérations immobilières de l'année 2011 pour 768.466,54 € ; les prélèvements sur la prime d'émission ont baissé de 6 372,86 € en 2012, en raison de remboursements de frais d'acquisition à l'occasion de la réception des décomptes définitifs des notaires sur les actes d'acquisition ;
- le report à nouveau de 645 054,82 € déduction faite de la distribution de ce report à nouveau au cours de l'exercice pour un montant de 569 678,72 €, soit 11,96 € par part ;
- et le résultat de l'exercice de 158 156,13 €.

##### 2. L'Etat du Patrimoine

Cet état compare les valeurs comptables et les valeurs estimées des éléments d'actif et de passif. Dans les comptes qui vous sont présentés, les valeurs estimées concernent uniquement le patrimoine immobilier. Les autres éléments d'actif ou de passif n'ont pas subi de correction par rapport à leur valeur comptable.

Le patrimoine immobilier de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 est constitué de 13 opérations en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) situées sur 11 sites différents. L'évaluation de ce patrimoine au 31 décembre 2012 a été réalisée par le cabinet Foncier Expertise nommé en qualité d'expert immobilier de la SCPI par l'assemblée générale du 10 juin 2009.

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 2012 est de 50.603.731,94 €, soit 1.062,39 € par part.

##### 2.1. Placements immobiliers

La valeur des actifs immobiliers s'élève à 33.917.785,95 € au 31 décembre 2012, et tient compte de la valeur déterminée par l'expert immobilier déduction faite des acomptes restant à régler dans le cadre des actes de VEFA.

##### 2.2 Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation est de 16.685.945,99 € au 31 décembre 2012.

Les actifs de la SCPI comprennent :

- des valeurs mobilières de placement (certificats de dépôts négociables) pour un montant de 16.306.362,22 € intérêts courus non échus inclus pour un montant de 6.362,22 €
- de la trésorerie sur le compte courant pour un montant de 1.061.754,19 €
- et des créances sur les associés d'un montant de 18.726,68 €, relatives aux impôts sur produits financiers payés par la SCPI pour le compte des associés personnes physiques (prélèvements sociaux et prélèvement libératoire pour les associés ayant opté).

Les dettes de la SCPI d'un montant total de 700.897,10 € sont constituées :

- de charges à payer représentant principalement les retenues de garanties sur les programmes livrés à hauteur de 499.889,53 €,
- des dettes vis-à-vis des associés d'un montant de 144.267,51 € constituées principalement de la distribution à verser aux associés au titre du 2<sup>ème</sup> semestre 2012,
- et des dettes fournisseurs pour 23.390,85 €, comprenant notamment les provisions pour honoraires des commissaires aux comptes de 7.176 €, les frais de publication légale de 7.317,94 €, les frais d'expertises du patrimoine immobilier en fin d'année de 4.876,09 € et le solde des honoraires de la société de gestion.

### 3. Renseignements concernant les Eléments Hors Bilan

#### 3.1. Engagements reçus

La SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 n'a reçu aucun engagement au 31 décembre 2012.

#### 3.2. Engagements donnés

Les 13 programmes immobiliers acquis par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5, faisant l'objet d'une VEFA, représentent un montant global d'investissement de 50.239.508,16 € TTC (hors droits).

Au 31 décembre 2012, la SCPI a décaissé 34.057.294,11 € TTC (hors droits). Le solde global restant à payer sur ces programmes immobiliers est de 16.182.214,05 €.

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 243.573,75 € et les charges à 85.417,62 €.

Le résultat de l'exercice est de 158.156,13 €.

##### 4.1. Analyse des produits

Les premières livraisons des programmes immobiliers de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 sont intervenues le 12 octobre 2012. Sur les 200 logements acquis en l'état futur d'achèvement, 63 logements se trouvaient livrés au 31.12.2012. Aucun produit locatif n'a été constaté en 2012.

Les seuls produits de la SCPI sont des produits financiers qui représentent 243.573,75 €, issus du placement de la trésorerie pour grande partie en attente de règlement aux promoteurs.

##### 4.2. Analyse des charges

Les charges immobilières de la SCPI de 11.634 € correspondent aux charges locatives non récupérables, en l'absence de locataires, sur les 2 programmes situés à Lyon, livrés mi-octobre 2012.

Les charges d'exploitation de la société d'un montant de 72.848,64 € correspondent, principalement, aux :

- honoraires de gestion pour 29.131,42 €
- frais de publications légales pour 20.475,87 €,
- honoraires des commissaires aux comptes pour 10.809,45 €
- jetons de présence de 4.000 €
- notes de frais des membres du conseil de surveillance pour 2.781,69 €
- honoraires d'expertises, nets de la régularisation sur exercice antérieur, pour 2.415,88 €
- à la cotisation AMF pour 1.500 €

Les charges financières de l'exercice correspondent aux frais de fonctionnement des comptes bancaires de la SCPI pour 934,98 €.

##### 4.3. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2012.

### 5. Valeur vénale des immeubles

La valeur des immeubles à la clôture est de 33.917.785,95 €, ce qui correspond aux décaissements de fonds au 31/12/2012 pour les 13 acquisitions.

### 6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 50.743.240,10 €, soit 1.065,32 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 50.603.731,94 €, soit 1.062,39 € par part.
- Et la valeur de reconstitution ressort à 58.543.412,94 €, soit 1.229,08 € par part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à votre approbation.

### 7. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 158.156,13 € est réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2012	158.156,13 €
Report à nouveau	<u>645.054,82 €</u>
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>803.210,95 €</b>
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2012 et janvier 2013)	- 569.678,72 €
Report à nouveau au 31 décembre 2012 (après distribution du 2 <sup>ème</sup> acompte)	233.532,23 €

## B/ Déclaration Fiscale

Afin de permettre l'établissement de la déclaration des revenus et des droits à déduction fiscale, chaque associé a reçu individuellement :

- un état de ses investissements sur la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5
- un état des revenus financiers à déclarer.

Nous vous rappelons que les revenus à déclarer correspondent, pour chaque associé à sa quote-part de résultat imposable de l'exercice par nature de revenus, en application du principe de transparence fiscale, même s'il se produit un décalage dans la distribution de ces mêmes revenus.

## Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

### I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2012	Hôtels	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France		90,79 %					
Régions		9,21 %					
Etranger							
<b>TOTAL</b>		<b>100,00 %</b>					<b>100,00 %</b>

### 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 (1) (au cours de l'année)	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
2011	50 013 600	-	47 632	652	-	-
2012	50 013 600	-	47 632	652	-	-

(1) Avant rétrocession aux réseaux de distribution

### III - Évolution des conditions de cession des parts

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> 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 € HT)
2010	-	-	-	-	-
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-

### IV - Évolution du prix de la part

	2010	2011	2012
Prix d'exécution net vendeur au 1 <sup>er</sup> janvier	-	-	-
Dividende versé au titre de l'année	-	-	11,96
Rentabilité de la part (1)	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part au 1 <sup>er</sup> janvier	-	4,02 €	13,54 €

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

## V - Évolution par part des résultats financiers

Année	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>						
• Recettes locatives brutes	-	-	-	-	-	-
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,78	100,00 %	12,16	100,00 %	5,11	100,00 %
• Produits divers	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4,78</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12,16</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,11</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>						
• Commission de gestion	0,57	11,96 %	1,45	11,94 %	0,61	11,96 %
• Charges locatives non récupérées et divers	-	-	-	-	0,24	4,78 %
• Charges locatives récupérables	-	-	-	-	-	-
• Autres	0,19	3,98 %	1,19	9,79 %	0,94	18,33 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>0,76</b>	<b>15,94 %</b>	<b>2,64</b>	<b>21,73 %</b>	<b>1,79</b>	<b>35,07 %</b>
• Provisions :						
- pour travaux et risques divers	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,76</b>	<b>15,94 %</b>	<b>2,64</b>	<b>21,73 %</b>	<b>1,79</b>	<b>35,07 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>4,02</b>	<b>84,06 %</b>	<b>9,52</b>	<b>78,27 %</b>	<b>3,32</b>	<b>64,93 %</b>
• Revenus distribués avant prélèvement libératoire (1)	-	-	-	-	11,96	-
• Revenus distribués après prélèvement libératoire (2)	-	-	-	-	4,50	-

(1) Les revenus distribués en 2012 ont été prélevés sur le report à nouveau

(2) Le taux de prélèvement libératoire est de 24 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le taux des prélèvements sociaux est de 15,5 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012

## VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31/12/2011	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	57 071 810	0	57 071 810
- commissions de souscription TTC	- 5 610 197	0	- 5 610 197
<b>Fonds collectés nets</b>	<b>51 461 613</b>	<b>0</b>	<b>51 461 613</b>
+ cessions d'immeubles			
- achats d'immeubles	- 17 249 773	- 16 807 522	- 34 057 294
- frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission	-958 278	6 373	-951 905
- travaux d'investissements			
- distribution plus value			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>33 253 562</b>	<b>- 16 801 149</b>	<b>16 452 414</b>



# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 clos le 31 décembre 2012, 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 œuvre 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 immobilier est constitué de 13 opérations en vente en l'état futur d'achèvement. Leur valeur à l'actif à la clôture 2012 correspond à l'estimation réalisée par l'expert immobilier indépendant FONCIER EXPERTISE déduction faite des acomptes restant à régler dans le cadre des actes de VEFA. 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 5 avril 2013,

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 clos le 31 décembre 2012

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 à l'approbation de l'Assemblée Générale

### *Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé*

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

### *Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice*

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

#### **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 2012, la rémunération versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la Société de Gestion, au titre de la commission de gestion, s'élève à 29 131,42 € toutes taxes comprises.

#### **Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions de parts**

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 2012, aucune rémunération n'a été versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la Société de Gestion.

Fait à Courbevoie, le 5 avril 2013,

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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, 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 au Président du Conseil de Surveillance. Il est ensuite adressé à tous les Membres du Conseil avec la convocation du Conseil de Surveillance suivant. 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 assiste à la réunion du Conseil de Surveillance au cours de laquelle sont présentés les comptes de l'exercice clos, de telle sorte que les Membres puissent l'interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

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

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.

Les membres de votre Conseil se sont réunis à deux reprises en 2012, puis le 20 mars 2013 pour examiner les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et être informés sur la situation générale d'Élysées Résidence 5.

## L'activité du Conseil pendant l'année 2012

Nous souhaiterions rappeler brièvement le rôle du Conseil de surveillance dont vous avez élu les membres. Votre Conseil de surveillance apporte au fil de l'eau, de par l'expérience diverse de ses membres, un complément de réflexion que nous pensons utile à la vie de notre SCPI, toujours dans un souci d'optimiser la rentabilité de notre épargne commune.

Comme vous en avez été informés via les bulletins trimestriels d'informations, au cours de l'année 2012, votre Conseil de surveillance a siégé à plusieurs reprises. Bien entendu, en dehors des réunions formelles qui ont eu lieu à Paris, le contact est permanent entre la société de gestion HSBC REIM (France) et les membres du Conseil. Lors de nos réunions, HSBC REIM (France) nous a fourni tous les éléments nécessaires à l'accomplissement de notre mission de contrôle et de surveillance.

## Transposition de la directive européenne dite AIFM

Ce projet de transposition ayant fait l'objet de nombreux échanges avec la société de gestion HSBC REIM (France) depuis l'été dernier, et sans pour autant le développer dans les détails, nous souhaitons brièvement aborder aujourd'hui un sujet dont nous avons tenté de prendre la mesure des éventuelles implications.

Plusieurs présidents de Conseils de surveillance, dont le vôtre, ont attiré l'attention des pouvoirs publics sur l'une des probables conséquences majeures de cette directive sur notre épargne, à savoir l'introduction d'un « dépositaire » dans la gestion de notre SCPI. Pour leur part, nombreux ont été les épargnants en parts de SCPI qui sont intervenus auprès de députés et de sénateurs puisque, à ce jour, ce sont plus de cinquante parlementaires qui se sont fait l'écho de leurs craintes auprès du ministre de l'Économie.

Outre le fait qu'un dépositaire chargé de contrôler la Société de Gestion n'apporterait, à nos yeux, que fort peu de valeur ajoutée opérationnelle, il convient de prendre en compte que ses services seront facturés : pour certaines SCPI de taille faible ou moyenne, telle Élysées Résidence 5, cela pourrait entraîner une substantielle augmentation des charges, donc une diminution de la rentabilité...

Nous suivrons de près les évolutions de ce dossier, la directive européenne devant être transposée en droit français avant la fin du mois de juillet 2013.

## Les revenus de la SCPI

Les 200 appartements qui constituent le patrimoine de notre SCPI se répartissent entre 63 appartements d'ores et déjà loués ou proposés à la location et 137 lots situés dans des immeubles encore en cours de construction. De ce fait, les premiers loyers ont été perçus en janvier 2013, une fois nos premiers locataires entrés dans des logements achevés. Par conséquent, les premiers revenus fonciers d'Élysées Résidence 5 devraient être versés en 2013 puis, dans la mesure où toutes les livraisons d'appartements devraient être effectives avant la fin de la présente année, progresser significativement en 2014. Nous devrions ainsi atteindre notre « vitesse de croisière » à partir de la mi-2014, l'ensemble du patrimoine se trouvant en exploitation à cette époque.

## La rémunération de la Société de Gestion et les conventions spéciales

Les principes et méthodes de calcul qui régissent la rémunération de la Société de Gestion, tant lors de la création que pour la gestion et l'administration d'Élysées Résidence 5 et lors des cessions de parts sont stipulés à l'article 16 des

statuts. Pour ce qui est de l'exercice 2012, les honoraires alloués statutairement à la Société de Gestion pour l'administration de la société figurent au compte de résultat de l'exercice pour un montant de 29.131 euros.

## **Le marché secondaire et les valeurs de la part**

Les sociétés de gestion de SCPI sont tenues de faire expertiser le patrimoine de celles-ci afin de déterminer à la fin de chaque exercice une valeur de réalisation et une valeur de reconstitution. A l'occasion de chaque assemblée générale annuelle, il est demandé aux associés de prendre acte de ces deux valeurs et d'approuver la valeur comptable.

La notion de valeur de réalisation, pour l'associé actuel ou pour toute personne qui souhaiterait acheter des parts sur le marché, est de loin la plus significative puisqu'elle reflète en quelque sorte la valeur intrinsèque de notre société. La valeur de réalisation d'Élysées Résidence 5, au 31 décembre 2012, s'élève à 50 603 731,94 euros soit 1 062,39 euros pour une part. Il s'agit là, à notre avis, d'une donnée utile pour l'investisseur d'origine qui peut ainsi mesurer l'évolution de son investissement.

Ceci étant, il convient de distinguer le prix de marché de la part de la SCPI de la valeur des immeubles et autres actifs qui sont la propriété de la SCPI elle-même. A ce jour, aucune part n'a fait l'objet d'échange sur le marché secondaire. La liquidité du placement en parts de SCPI Scellier est très limitée car l'avantage fiscal ne peut être transmis à l'acheteur ; il est donc à prévoir que les transactions sur le marché secondaire seront réalisées à des prix très décotés.

## **La désignation de nouveaux membres du Conseil de Surveillance**

Conformément à notre souhait de voir le Conseil élargi par la désignation de trois nouveaux membres, la Société de Gestion a fait appel à candidatures, dans le bulletin trimestriel d'informations de la SCPI. Cinq candidatures ont été reçues parmi lesquelles vous avez à choisir personnellement trois membres.

## **L'assemblée générale annuelle**

Les comptes ont été vérifiés par le Commissaire aux comptes ; comme indiqué plus haut, le rapport de gestion et le projet de résolutions ont fait l'objet des précisions apportées par la Société de Gestion lors de la réunion du Conseil de surveillance du 20 mars 2013.

Dans la mesure où ils n'appellent pas d'observation de notre part, nous vous invitons à approuver les résolutions présentées par la Société de Gestion HSBC REIM (France).

Votre Conseil de surveillance attire votre attention sur le fait que l'assemblée générale d'une SCPI est un moment fort et une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant personnellement à l'assemblée générale ou, si vous ne pouvez être présent, en renvoyant le formulaire de vote par correspondance ou par procuration.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs, de votre attention et de la confiance accordée à votre Conseil.

Le présent rapport a été achevé de rédiger le 20 mars 2013 et approuvé à l'unanimité.

Pour le Conseil de surveillance

Le Président

Serge Blanc

*Nota : les membres du Conseil de Surveillance sont élus par les associés pour les représenter. Il est donc naturel qu'ils restent à l'entière disposition de tous leurs coassociés, leurs mandants, pour leur fournir si nécessaire toute précision dans le domaine de compétence du Conseil. En conséquence, ils ont autorisé le président (serge.blancbert@laposte.net) à communiquer leurs coordonnées personnelles à tout associé qui lui en ferait la demande.*

# Résolutions

## Soumises à l'assemblée générale ordinaire du 21 juin 2013

### 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 2012, 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 décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2012, s'élevant à 158 156,13 € comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31.12.2012	158 156,13 €
+ Report à nouveau 2011	<u>645 054,82 €</u>
Bénéfice distribuable	803 210,95 €
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2012 et janvier 2013)	- 569 678,72 €
Affectation au Report à nouveau 2012	233 532,23 €

L'Assemblée Générale approuve la répartition de ces résultats faite par la Société de Gestion, par voie de distribution d'acomptes.

### 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 fixe le montant de l'indemnité globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, à 4 000 € pour 2012.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2012 à 50 743 240,10 €, soit à 1 065,32 € 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 2012 à 50 603 731,94 €, soit à 1 062,39 € 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 2012 à 58 543 412,94 €, soit à 1 229,08 € par part.

### Dixième 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 2016 statuera sur les comptes de 2015, les trois candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix, soit :

### Onzième 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 - SIREN 722 028 206 RCS PARIS.

Filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement à 93,54 %  
et indirectement à 100 % par HSBC - France  
Adresse internet : <http://www.hsbc-reim.fr>