# Elysées Résidence 5

## Rapport Annuel 2013

47, rue de l'Eglise
Andrésy (78)

HSBC

# Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2014

# Sommaire


**Organes de Gestion et de Contrôle** 2

**Conseil de Surveillance** 3

**Rapport de la Société de Gestion** 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

**Comptes de l'exercice** 9

**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

**Texte des résolutions** 28

# 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 93,67% 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**<br>Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC FRANCE |
| Membres | **Laurent GUIZE**<br>Directeur Général HSBC REIM (France) |
| | **Patricia DUPONT-LIEVENS**<br>Directeur Général HSBC REIM (France) |
| Secrétaire | **Elisabeth THORIGNY** |

### Secrétariat Général :

**Christian HONORE**

### Gestion et Commercialisation :

| | |
|---|---|
| Gestion | **Maria Helena BODEREAU**<br>Directeur Financier |
| Commercialisation | **Evelyn CESARI**<br>Directeur Commercial<br>Tél : 01 40 70 39 44 |

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

| | |
|---|---|
| Président | **Matteo PARDI**<br>Directeur Général - HSBC Global Asset Management France |
| Vice- Président | **Stéphanie PATEL**<br>Directeur du Développement Produits RBWM – HSBC France |
| Membres | **Christian CHARLAT**<br>Directeur des Ventes et du Développement Patrimonial – HSBC France |
| | **Didier DELEAGE**<br>Directeur Général Délégué – HSBC Global Asset Management France |
| | **Olivier GREGOIR**<br>Directeur Général - HSBC ASSURANCES VIE (France) |
| | **Arnaud MALEZIEUX**<br>Head of Corporate Banking Centres CMB - Direction MME/Corporate |
| | **Etienne MAROT**<br>Head of RBWM Business Finance – Head of MI, Planning & Analysis – HSBC France |
| | **Alexandra SERIZAY**<br>Head of Business Performance RBWM – Secrétaire Général Banque de Particuliers et de Gestion de Patrimoine – HSBC France |
| | **Grégory TAILLARD**<br>Chief Risk Officer, Continental Europe & France – HSBC Global Asset Management France |

# Conseil de Surveillance

## Élysées Résidence 5

Société Civile de Placement Immobilier
Régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L 214-86 à L 214-120 et R 214-130 à R 214-160 du Code Monétaire et Financier
Siège social : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08 - SIREN : 513 273 714 RCS PARIS
VISA AMF SCPI n°09-11 en date du 3 juillet 2009

## Conseil de Surveillance

| | |
|---|---|
| **Président** | **Serge BLANC**<br>Cadre Bancaire (hors Groupe HSBC) |
| **Membres** | **Michel CATTIN**<br>Conseiller en Stratégie d'Entreprise auprès d'organismes professionnels agricoles |
| | **Emmanuel CHAGNAUD-FORAIN**<br>Gérant d'une société de gestion d'actifs mobiliers et immobiliers dans un cadre patrimonial |
| | **Renaud GABAUDE**<br>Docteur en médecine – Stomatologue |
| | **Fabien GROELLY**<br>Pilote de ligne – Commandant de bord et Instructeur |
| | **Christophe PERONI**<br>Gérant de fonds d'actions européennes chez HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT |
| | **Alain PIRON**<br>Retraité – Ancien Expert-Comptable |
| | **Jean-Luc POTIER**<br>Président de la Société AMSTRIME |
| | **Georges PUPIER**<br>Directeur Honoraire de Banque |
| **Commissaire aux comptes** | **MAZARS**<br>représenté par Mme Odile COULAUD<br>Tour Exaltis – 61 rue Henri Régnault<br>92400 COURBEVOIE |
| **Expert immobilier** | **CREDIT FONCIER EXPERTISE** |

# Rapport de la Société de Gestion

## Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2014

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 2013 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 2013.

L'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 a modifié le cadre juridique de la gestion d'actifs et donc les dispositions du Code Monétaire et Financier relatives aux SCPI. L'Arrêté du 11 décembre 2013 a d'autre part homologué les modifications du Règlement Général de l'AMF. Ainsi, l'objet social des SCPI a été élargi et les immeubles éligibles à l'actif de la société ont été précisés.

Les textes, en application de la Directive AIFM prévoient notamment l'obligation de désigner un dépositaire, chargé de garder les actifs du fonds, d'en conserver les instruments financiers, de suivre l'évolution du passif et de contrôler le calcul de la valeur de ses parts.

Le capital de votre SCPI étant fermé et les fonds collectés ayant tous été investis, votre SCPI n'est pas tenue de désigner un dépositaire.

L'incidence des nouveaux textes est donc marginale pour votre SCPI comme indiqué dans le rapport du Conseil de Surveillance.

## Le marché immobilier

L'année 2013 a enregistré un niveau de ventes et de réservations de 87 721 logements neufs, en augmentation de 1,7 % par rapport à l'année 2012.

Cette hausse s'explique notamment par un accès au crédit avec des taux d'intérêt historiquement bas et une légère baisse des prix de ventes.

Le prix moyen national des logements collectifs diminue de 3,7 % par rapport à 2012.

En Ile de France, on constate que le prix moyen en 2013 s'élève à 4 674 € TTC / m² contre

4 852 € TTC en 2012.

Mais compte tenu des incertitudes économiques, les mises en vente des logements ont diminué en 2013.

L'encours de logements proposé à la vente à la fin 2013 est de 100 875 contre 96 184 en 2012.

Le délai d'écoulement est passé en un an de 12 mois à 14 mois pour l'immobilier collectif neuf.

# Évolution du capital et du prix de la part

## Capital social

Au 31 décembre 2013, 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 2ème 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.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 240 € 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 2013

| Lieu géographique | Nombre de lots | Type d'appartement | m² | Date de signature | Livraison | Valeurs comptables au 31/12/2013 (en euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **LYON GARIBALDI**<br>4 Rue Marcel Teppaz,<br>10 route de Vienne<br>69007 LYON | 5<br>10 | T2<br>T3 | 862 | 27/12/10 | 12/10/12 | 2 961 761 |
| **LYON CORDERIE**<br>10 Rue de la Corderie,<br>69009 LYON | 6<br>3 | T2<br>T3 | 484 | 30/12/10 | 29/10/12 | 1 664 087 |
| **MEAUX**<br>50 Rue Cornillon,<br>77100 MEAUX | 2<br>3 | T3<br>T4 | 361 | 27/05/11 | 14/12/12 | 1 015 832 |
| **ARGENTEUIL**<br>347 Avenue Jean Jaurès,<br>1 avenue d'Argenteuil<br>95100 ARGENTEUIL | 9<br>2 | T3<br>T4 | 693 | 20/06/11 | 17/12/12 | 2 533 363 |
| **ARGENTEUIL**<br>3-7 Rue de la Grande Ceinture,<br>95100 ARGENTEUIL | 11<br>6 | T3<br>T4 | 1 115 | 27/05/11 | 20/12/12 | 4 392 050 |
| **SAINT OUEN L'AUMONE**<br>29 Rue du Général Leclerc,<br>95310 SAINT OUEN L'AUMONE | 13 | T3 | 854 | 15/06/11 | 28/12/2012<br>et 29/03/2013 | 3 495 201 |
| **ALFORTVILLE**<br>51-53 Rue Anatole France,<br>94140 ALFORTVILLE | 9<br>8<br>2<br>1 | T3<br>T2<br>T4<br>T1 | 1 129 | 23/09/11 | 14/03/13 | 6 335 050 |
| **MASSY**<br>9 rue Ampère<br>91300 MASSY | 14<br>5<br>5<br>3 | T2<br>T5<br>T4<br>T3 | 1 744 | 29/06/11 | 20/11/13 | 7 080 602 |
| **BEZONS**<br>55-57 Rue Emile Zola,<br>95870 BEZONS | 20<br>18<br>5 | T3<br>T2<br>T4 | 2 504 | 30/06/11 | 17/01/14 | 10 164 689 |
| **L'ISLE ADAM**<br>22 Rue Chantepie Mancier,<br>95290 L'ISLE ADAM | 8<br>2 | T3<br>T2 | 570 | 27/06/2011<br>et 19/09/2011 | 1er semestre<br>2014 | 2 131 307 |
| **ANDRESY**<br>47, rue de l'Église et<br>2, rue du Cimetière<br>78570 ANDRESY | 14<br>10<br>5<br>1 | T3<br>T2<br>T1<br>T4 | 1 559 | 29/06/2011<br>et<br>19/09/2011 | 1er semestre<br>2014 | 5 581 860 |
| | **200** | | **11 875** | | | **47 355 802** |

## Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de la SCPI Elysées Résidence 5, exclusivement à usage d'habitation, se compose de 200 lots répartis sur 11 sites différents.

## État du patrimoine

Au 31 décembre 2013, 117 appartements avaient été livrés. Les programmes non livrés au 31/12/2013 concernent les sites de Bezons, Andrésy et L'Isle Adam. Ils seront livrés au cours du 1er semestre 2014.

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)

# Situation locative au 31 décembre 2013

| Immeuble | Programme | Dpt | Lots livrés | Lots non livrés | Lots Vacants | Nombres de lots occupés |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Lyon 7ème** (Garibaldi) | Via Nova | 69 | **15** | 0 | 2 | **13** |
| **Lyon 9ème** | Villa Corderie | 69 | **9** | 0 | 0 | **9** |
| **Meaux** | Cap Meldea | 77 | **5** | 0 | 0 | **5** |
| **Argenteuil** | Vill'Actuel | 95 | **17** | 0 | 1 | **16** |
| **Argenteuil** | Aquarelle | 95 | **11** | 0 | 0 | **11** |
| **St Ouen l'Aumône** | Cœurville | 95 | **13** | 0 | 0 | **13** |
| **Alfortville** | Crescendo | 94 | **20** | 0 | 0 | **20** |
| **Massy** | Ampère | 91 | **27** | 0 | 14 | **13** |
| **Bezons** | Emile Zola | 95 | 0 | 43 | 0 | 0 |
| **L'Isle Adam** | Clos Bergeret | 95 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| **Andrésy** | Clos des Vignes | 78 | 0 | 30 | 0 | 0 |
| | | | **117** | **83** | **17** | **100** |

Au 31/12/2013, 100 appartements étaient occupés sur un total de 117 livrés. Le programme de Massy livré fin Novembre représentait l'essentiel des lots disponibles à la location.

En janvier 2014, nous avons pris livraison de l'immeuble de Bezons ( 43 appartements), ce qui porte ainsi à 160 le nombre d'appartements livrés soit 80 %.
Sur ce total, 121 baux étaient signés au 6 Mars 2014.

## Evolution des loyers

L'année 2013 a enregistré les premiers loyers depuis la constitution de la SCPI.

A la clôture de l'exercice, les loyers et charges atteignaient 700 K€. Ils continueront à progresser significativement en 2014 compte tenu des mises en loyer au titre des livraisons intervenues fin 2013 et des dernières livraisons attendues cours du 1er semestre 2014.

Les loyers et charges facturées en 2013 étaient encaissés à hauteur de 94,48 %.
Ce taux d'encaissement, au titre des loyers et charges facturés en 2013, passe à 95,03% au 06/03/2014.

Le coût des impayés sur ce premier exercice de mise en location du patrimoine représente 32 K€, constaté par une provision sur créances douteuses estimée prudemment.

## Expertise des immeubles

Les expertises 2013 ont été effectuées par Crédit Foncier Expertise.
L'estimation globale du patrimoine, hors frais, au 31/12/2013 est de 50,25 M€ en progression de 150 K€ par rapport au 31/12/2012. Après prise en compte des montants restant à décaisser au 31/12/2013, cette valeur est ramenée à 47,4 M €.

Cette estimation du patrimoine est l'un des paramètres principaux pour le calcul de la valeur de réalisation. Celle-ci reste au même niveau que l'an dernier : 1.062 € / part ( plus précisément 1.061,88 € au 31/12/2013 contre 1.062,39 € au 31/12/2012). L'évolution à la hausse de la valeur du patrimoine évoquée ci-dessus est neutralisée par la diminution du niveau de trésorerie liée aux distributions prélevées sur le report à nouveau.

## Faits marquants sur 2014

- Le 17 Janvier 2014 la société de gestion a pris livraison du programme de Bezons (43 logements). Sur ce programme, une réduction de prix de 300.000 € a été obtenue suite à une modification de la façade.
- La trésorerie découlant de cette réduction de prix a permis d'acquérir 2 appartements supplémentaires pour un montant TTC de 370.000 € dans le programme d'Andrésy portant ainsi de 30 à 32 le nombre d'appartements dont la SCPI est propriétaire sur ce site et dont la livraison est prévue à la fin du 1er semestre 2014.

# Comptes de l'exercice

## Exercice clos le 31 Décembre 2013

# Sommaire


**État du patrimoine** 10

**Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres** 11

**Compte de résultat** 12

**Tableau récapitulatif des placements immobiliers** 13

**Bilan au 31 décembre 2013** 14

**Annexe** 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** 28

# État du Patrimoine

(en euros)

| | 31-12-2013 | | 31-12-2012 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **Placements immobiliers** | | | | |
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 29 345 866,03 | 28 918 193,06 | 13 861 942,69 | 13 606 941,12 |
| Immobilisations en cours | 18 009 935,63 | 18 446 409,49 | 20 195 351,42 | 20 310 844,83 |
| 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** | **47 355 801,66** | **47 364 602,55** | **34 057 294,11** | **33 917 785,95** |
| **Autres actifs et passifs d'exploitation** | | | | |
| ACTIFS IMMOBILISÉS | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières | 13 265,73 | 13 265,73 | | |
| CRÉANCES | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 38 630,10 | 38 630,10 | | |
| Créances à recevoir sur augmentation capital | | | | |
| Associés - Impôts retenus à la source | 5 234,61 | 5 234,61 | 18 726,68 | 18 726,68 |
| Autres créances | 22 654,39 | 22 654,39 | | |
| Provisions pour dépréciation des créances | -31 618,21 | -31 618,21 | | |
| VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 3 700 298,03 | 3 700 298,03 | 16 306 362,22 | 16 306 362,22 |
| Fonds de roulement | | | | |
| Autres disponibilités | 922 687,77 | 922 687,77 | 1 061 754,19 | 1 061 754,19 |
| DETTES | | | | |
| Dettes financières | -99 860,71 | -99 860,71 | | |
| Dettes d'exploitation | -25 221,90 | -25 221,90 | -23 390,85 | -23 390,85 |
| Dettes diverses | -1 331 261,54 | -1 331 261,54 | -677 506,25 | -677 506,25 |
| **TOTAL II** | **3 214 808,27** | **3 214 808,27** | **16 685 945,99** | **16 685 945,99** |
| 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 | 50 570 609,93 | | 50 743 240,10 | |
| VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE* | | 50 579 410,82 | | 50 603 731,94 |
| Nombre de parts** | 47 632 | 47 632 | 47 632 | 47 632 |
| Valeur unitaire par part | 1 061,69 | 1 061,88 | 1 065,32 | 1 062,39 |

** Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L 214-109 et R 214-157-1 du code monétaire et financier.*

*** Nombre de parts total souscrites.*

# Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres

(en euros)

| Capitaux propres comptables | Situation au 01-01-2013 | Affectation résultat N - 1 | Autres mouvements | Situation au 31-12-2013 |
|---|---|---|---|---|
| **Evolution au cours de l'exercice** | | | | |
| **Capital** | **50 013 600,00** | | **0,00** | **50 013 600,00** |
| Capital souscrit | 50 013 600,00 | | 0,00 | 50 013 600,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| **Primes d'émission** | **496 107,87** | | **494,88** | **496 602,75** |
| 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 | -951 904,93 | | 494,88 | -951 410,05 |
| **Ecarts 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** | **645 054,82** | **-411 522,59** | | **233 532,23** |
| Distribution de report à nouveau | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| **Résultat de l'exercice** | **-411 522,59** | **411 522,59** | **-173 125,05** | **-173 125,05** |
| Résultat de l'exercice | 158 156,13 | -158 156,13 | 319 389,83 | 319 389,83 |
| Acomptes sur distribution | -569 678,72 | 569 678,72 | -492 514,88 | -492 514,88 |
| **TOTAL GENERAL** | **50 743 240,10** | | **-172 630,17** | **50 570 609,93** |

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

Lyon (69) - Corderie

Lyon (69) - Garibaldi

# Compte de Résultat
(en euros)

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|---|---|
| **Charges** | | |
| **Charges immobilieres** | **168 610,27** | **11 634,00** |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 82 344,63 | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | | |
| Grosses réparations | | |
| Autres charges immobilières | 86 265,64 | 11 634,00 |
| **Charges d'exploitation de la société** | **244 977,19** | **72 848,64** |
| Diverses charges d'exploitation | 213 358,46 | 72 848,64 |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | | |
| Dotation aux provisions d'exploitation | 31 618,21 | |
| - Provisions pour créances douteuses | 31 618,21 | |
| - Provisions pour grosses réparations | | |
| Autres charges | 0,52 | 0,00 |
| **Charges financières** | **826,70** | **934,98** |
| Frais Financiers divers | 826,70 | 934,98 |
| Dotation aux amortissements et aux provisions | | |
| **Charges exceptionnelles** | **0,00** | **0,00** |
| **Total Charges** | **414 414,16** | **85 417,62** |
| **Solde créditeur = bénéfice** | **319 389,83** | **158 156,13** |
| **TOTAL GENERAL** | **733 803,99** | **243 573,75** |
| **Produits** | | |
| **Produits de l'activité immobilière** | **700 404,10** | **0,00** |
| Produits de l'activité immobilière | 700 404,10 | |
| - Loyers | 618 059,47 | |
| - Charges facturées | 82 344,63 | |
| Produits Annexes | | |
| **Autres produits d'exploitation** | **0,00** | **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** | **33 399,89** | **243 573,75** |
| Produits financiers | 33 399,89 | 243 573,75 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| **Produits exceptionnels** | **0,00** | **0,00** |
| **TOTAL PRODUITS** | **733 803,99** | **243 573,75** |
| **Solde débiteur = perte** | | |
| **TOTAL GENERAL** | **733 803,99** | **243 573,75** |

# Tableau récapitulatif des Placements Immobiliers

(en euros)

| Placements immobiliers | 31-12-2013 Valeurs comptables | 31-12-2013 Valeurs estimées | 31-12-2012 Valeurs comptables | 31-12-2012 Valeurs estimées |
|---|---|---|---|---|
| **Terrains et construction locatives** | | | | |
| Habitations | 29 345 866,03 | 28 918 193,06 | 13 861 942,69 | 13 606 941,12 |
| Bureaux | | | | |
| Bureaux professionnels | | | | |
| Locaux d'activité | | | | |
| Commerces | | | | |
| Entrepôts | | | | |
| Hôtels | | | | |
| **TOTAL** | **29 345 866,03** | **28 918 193,06** | **13 861 942,69** | **13 606 941,12** |
| **Immobilisations en cours** | | | | |
| Habitations | 18 009 935,63 | 18 446 409,49 | 20 195 351,42 | 20 310 844,83 |
| Bureaux | | | | |
| Bureaux professionnels | | | | |
| Locaux d'activité | | | | |
| Commerces | | | | |
| Entrepôts | | | | |
| Hôtels | | | | |
| **TOTAL** | **18 009 935,63** | **18 446 409,49** | **20 195 351,42** | **20 310 844,83** |
| **TOTAL GENERAL** | **47 355 801,66** | **47 364 602,55** | **34 057 294,11** | **33 917 785,95** |

# Bilan au 31 décembre 2013

## Actif

| (en euros) | Situation au 31-12-2013 Valeur brute | Correction de valeurs | Valeur nette | 31-12-12 Valeur nette |
|---|---|---|---|---|
| **Actif Immobilisé** | | | | |
| **Immobilisations Incorporelles** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| Frais d'établissement | | | | |
| **Immobilisations locatives et autres immobilisations** | **47 355 801,66** | **0,00** | **47 355 801,66** | **34 057 294,11** |
| Terrains et constructions locatives | 29 345 866,03 | | 29 345 866,03 | 13 861 942,69 |
| Immobilisations en cours | 18 009 935,63 | | 18 009 935,63 | 20 195 351,42 |
| Travaux | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| **Immobilisations financières** | **13 265,73** | | **13 265,73** | **0,00** |
| **TOTAL I** | **47 369 067,39** | **0,00** | **47 369 067,39** | **34 057 294,11** |
| **Actif circulant** | | | | |
| **Créances** | **66 519,10** | **31 618,21** | **34 900,89** | **18 726,68** |
| Locataires et comptes rattachés | 38 630,10 | 31 618,21 | 7 011,89 | |
| Créances fiscales et sociales | | | | |
| Associés - Impôts retenus à la source | 5 234,61 | | 5 234,61 | 18 726,68 |
| Créances à recevoir sur augmentation capital | | | | |
| Autres créances | 22 654,39 | | 22 654,39 | |
| **Valeurs mobilières de placement** | **3 700 298,03** | | **3 700 298,03** | **16 306 362,22** |
| **Disponibilités** | **922 687,77** | | **922 687,77** | **1 061 754,19** |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 922 687,77 | | 922 687,77 | 1 061 754,19 |
| **TOTAL II** | **4 689 504,90** | **31 618,21** | **4 657 886,69** | **17 386 843,09** |
| **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** | **0,00** |
| **TOTAL GENERAL I + II + III** | **52 058 572,29** | **31 618,21** | **52 026 954,08** | **51 444 137,20** |

## Passif

| | 31-12-13 Valeur nette | 31-12-12 Valeur nette |
|---|---|---|
| **Capitaux propres** | | |
| 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 | **496 602,75** | **496 107,87** |
| Prime d'émission | 1 448 012,80 | 1 448 012,80 |
| (-) Prélèvements sur prime d'émission | -951 410,05 | -951 904,93 |
| Ecart d'évaluation | | |
| Ecart de réevaluation | | |
| 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 | **233 532,23** | **645 054,82** |
| Distribution report à nouveau | | |
| Résultat de l'exercice : | | |
| **Résultat** | **319 389,83** | **158 156,13** |
| (-) Acomptes de l'exercice | **-492 514,88** | **-569 678,72** |
| **TOTAL I** | **50 570 609,93** | **50 743 240,10** |
| **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** | **0,00** |
| **Dettes** | **1 456 344,15** | **700 897,10** |
| Dettes financières | 99 860,71 | |
| Dépôts de garantie | 99 860,71 | |
| Emprunts | | |
| Dettes d'exploitation : | 25 221,90 | 23 390,85 |
| Gérance, fournisseurs et comptes rattachés | 25 221,90 | 23 390,85 |
| Dettes diverses : | 1 331 261,54 | 677 506,25 |
| Dettes fiscales et sociales | 1 387,27 | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 947 362,65 | 499 889,53 |
| Dettes envers les associés | 339 892,02 | 144 267,51 |
| Autres dettes diverses | 42 619,60 | 33 349,21 |
| **Comptes de régularisation** | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **TOTAL III** | **1 456 344,15** | **700 897,10** |
| **TOTAL GENERAL I + II + III** | **52 026 954,08** | **51 444 137,20** |

# Annexes

## Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

## 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 2013 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 2013.

## Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

### A/ Analyse des états financiers

*1. Les capitaux propres*

Les capitaux propres de la SCPI au 31/12/2013 s'élèvent à 50.570.609,93 €. 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 respectivement baissé en 2012 et 2013 de 6.372,86 € et de 494,88 €, 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 233 532,23 €,
- et le résultat de l'exercice de 319 389,83 €, totalement distribué aux associés au titre d'acomptes sur le revenu 2013, complété par un prélèvement sur le report à nouveau de 173.125,05 € pour atteindre une distribution totale de 492.514,88 €, soit 10,34 € par part, soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

*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 2013 a été réalisée par le cabinet Crédit 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 2013 est de 50.579.410,82 €, soit 1.061,88 € par part.

**2.1. Placements immobiliers**

La valeur des actifs immobiliers s'élève à 47.364.602,55 € au 31 décembre 2013, 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 3.214.808,27 € au 31 décembre 2013.

Les immobilisations financières de 13.265,73 € correspondent aux fonds de roulement versés au gérant des immeubles au titre d'avances.

- Les créances de la SCPI comprennent : des créances sur les locataires pour un montant de 38.630,10 € provisionnées à hauteur de 31.618,21 €

- des créances sur les associés d'un montant de 5.234,61 €, relatives aux impôts sur produits financiers payés par la SCPI pour le compte des associés personnes physiques (prélèvements sociaux et prélèvements obligatoires),
- d'autres créances pour un montant de 22.654,39 € composées, notamment, des produits à recevoir au titre des charges récupérables de 14.174,68 €

Les valeurs de placement et disponibilités de la SCPI représentent :

- des valeurs mobilières de placement (certificats de dépôts négociables) pour un montant de 3.700.298,03 € intérêts courus non échus inclus pour un montant de 298,03 €,
- et de la trésorerie sur le compte courant pour un montant de 922.687,77 €,

Les dettes de la SCPI de 1.456.344,15 € sont constituées :

- des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 99.860,71 €,
- des dettes d'exploitation ou dettes fournisseurs pour 25.221,90 €, comprenant, notamment des provisions pour honoraires du commissaire aux comptes de 13.212 €, des provisions pour frais de publication légale de 8.400 € et d'Assemblée Générale 2013 pour 3.609,90 €.

- et des dettes diverses pour un montant global de 1.331.261,54 € composées :
  - des dettes fiscales et sociales correspondant au solde du montant de l'impôt sur produits financiers prélevé à la source pour le compte des associés à verser à l'administration fiscale pour 1.387,27 €
  - des dettes sur immobilisations de 947.362,65 € représentant les retenues de garanties sur les programmes livrés ; le montant de ces retenues de garanties de 499.889,53 € avait été agrégé en 2012 dans les autres dettes diverses, il a été reclassé dans la présentation des comptes de clôture 2013 à des fins de comparaison,
  - des dettes vis-à-vis des associés d'un montant de 339.892,02 € constituées principalement de la distribution à verser aux associés au titre du 2ème semestre 2013,
  - et de charges à payer ou créditeurs divers pour un montant de 42.619,60 € représentant principalement des pénalités au titre des programmes immobiliers situés à Lyon pour 33.124,20 €.

## *3. Renseignements concernant les Eléments Hors Bilan*

### 3.1. Engagements reçus

La SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 n'a reçu aucun engagement au 31 décembre 2013.

### 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 50.241.196 € TTC (hors droits).

Au 31 décembre 2013, la SCPI a décaissé 46.408.409,01 € TTC (hors droits). Le solde global restant à payer sur ces programmes immobiliers est de 2.885.394,04 €.

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 733.803,99 € et les charges à 414.414,16 €.

Le résultat de l'exercice est de 319.389,83 €.

### 4.1. Analyse des produits

Sur les 200 logements acquis en l'état futur d'achèvement représentant 11875 m², 117 logements sont livrés au 31 décembre 2013 et le solde sera livré au cours du 1er semestre 2014.

Les locations ont démarré début d'année 2013 et se sont étalées pendant tout l'exercice. Au 31/12/2013, 110 logements avaient été mis en location ou étaient en phase terminale de signature du bail.

Le montant des loyers constatés sur l'exercice est de 618.059,47 € et celui des charges refacturées de 82.344,63 €.

Les produits financiers représentent 33.399,89 €, 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 86.265,64 € correspondent aux charges locatives non récupérables par nature ou pour cause d'absence de locataire.

Les charges d'exploitation de la société d'un montant de 244.977,19 € correspondent, aux :

- honoraires de gestion pour 81.411,86 €,
- honoraires de commercialisation pour 66.756,09 €,
- frais de publications légales pour 23.824,03 €,
- honoraires du commissaire aux comptes pour 16.863,39 €,
- honoraires d'avocats et huissiers pour 7.530,94 €,
- jetons de présence de 5.500 €,
- notes de frais des membres du conseil de surveillance pour 5.096,06 €,
- honoraires d'expertises, nets de la régularisation sur exercice antérieur, pour 4.876,09 €,
- à la cotisation AMF pour 1.500 €,
- aux provisions pour créances douteuses pour 31.618,21 €.

Les charges financières de l'exercice correspondent aux frais de fonctionnement des comptes bancaires de la SCPI pour 826,70 €.

**4.3. Produits et charges exceptionnels**

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2013.

### *5. Valeur vénale des immeubles*

La valeur des immeubles à la clôture est de 47.364.602,55 €, ce qui correspond aux décaissements de fonds au 31/12/2013 pour les 13 acquisitions.

### *6. Valeurs de la Société*

- La valeur comptable de la Société est de 50.570.609,93 €, soit 1.061,69 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 50.579.410,82 €, soit 1.061,88 € par part.
- et la valeur de reconstitution ressort à 59.442.426,06 €, soit 1.247,95 € par part.

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

### *7. Affectation des résultats*

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 319.389,83 € est réparti de la manière suivante :

| | |
|---|---|
| Bénéfice net comptable de l'exercice 2013 | 319.389,83 € |
| Report à nouveau | 233.532,23 € |
| **Bénéfice distribuable** | **552.922,06 €** |
| Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2013 et janvier 2014) | - 492.514,88 € |
| Report à nouveau au 31 décembre 2013 (après distribution du 2ème acompte) | 60.407,18 € |

## 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

| 31/12/2013 | Hôtelleries | Habitations | Entrepôts | Bureaux | Commerces | Activités industrielles | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Paris | | | | | | | |
| Ile-de-France | | 90,79 % | | | | | |
| Régions | | 9,21 % | | | | | |
| Etranger | | | | | | | |
| **TOTAL** | | **100,00 %** | | | | | **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 (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 | - | - |
| 2013 | 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 1er 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 | - | - | - | - | - |
| 2013 | - | - | - | - | - |

## IV - Évolution du prix de la part

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|---|---|---|---|
| Prix d'exécution net vendeur au 1er janvier | - | - | - | - |
| Dividende versé au titre de l'année | - | - | 11,96 € | 10,34 € |
| *dont dividende net d'impôt à la source sur produits financiers* | | | *4,50 €* | *10,00 €* |
| Rentabilité de la part (1) | - | - | - | - |
| Report à nouveau cumulé par part au 1er janvier | - | 4,02 € | 13,54 € | 4,90 € |

*(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution sur le marché secondaire 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 | 2013 | % du total des revenus |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **REVENUS** | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | - | - | - | - | - | - | 14,70 | 95,45 % |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | 4,78 | 100,00 % | 12,16 | 100,00 % | 5,11 | 100,00 % | 0,70 | 4,55 % |
| Produits divers | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **TOTAL** | **4,78** | **100,00%** | **12,16** | **100,00%** | **5,11** | **100,00%** | **15,41** | **100,00%** |
| **CHARGES** | | | | | | | | |
| Commissions de gestion | 0,57 | 11,96 % | 1,45 | 11,94 % | 0,61 | 11,96 % | 1,71 | 11,09 % |
| Charges locatives non récupérées et divers | - | - | - | - | 0,24 | 4,78 % | 1,81 | 11,76 % |
| Charges locatives récupérables | - | - | - | - | - | | 1,73 | 11,22 % |
| Autres | 0,19 | 3,98 % | 1,19 | 9,79 % | 0,94 | 18,33 % | 2,79 | 18,09 % |
| **Sous-total charges externes** | **0,76** | **15,94 %** | **2,64** | **21,73 %** | **1,79** | **35,07 %** | **8,04** | **52,17 %** |
| Provisions : | | | | | | | | |
| • pour travaux et risques divers | - | - | - | - | - | - | - | - |
| • autres | - | - | - | - | - | | 0,66 | 4,31 % |
| Sous-total charges internes | - | 0,00 % | - | 0,00% | - | | 0,66 | 4,31 % |
| **TOTAL** | **0,76** | **15,94 %** | **2,64** | **21,73 %** | **1,79** | **35,07 %** | **8,70** | **56,47 %** |
| **RESULTAT COURANT** | **4,02** | **84,06 %** | **9,52** | **78,27 %** | **3,32** | **64,93 %** | **6,71** | **43,53 %** |
| Revenus distribués avant prélèvements obligatoires (1) | - | - | - | - | 11,96 € | - | 10,34 € | - |
| Revenus distribués après prélèvements obligatoires (2) | | - | - | - | 4,50 € | - | 10,00 € | - |

*(1) Les revenus distribués en 2013 ont été prélevés en partie sur le report à nouveau*

*(2) Le taux de prélèvement obligatoire est de 24 % depuis le 1er janvier 2013 et le taux des prélèvements sociaux est de 15,5 % depuis le 1er juillet 2012.*

## VI - Emploi des fonds

| (en euros) | Total au 31/12/212 | Durant l'année 2013 | Total au 31/12/2013 |
|---|---|---|---|
| Fonds collectés | 57 071 810 | 0 | 57 071 810 |
| - commissions de souscription TTC | - 5 610 197 | 0 | - 5 610 197 |
| **Fonds collectés nets** | **51 461 613** | **0** | **51 461 613** |
| + cessions d'immeubles | | | |
| - achats d'immeubles | - 34 057 294 | - 13 298 508 | - 47 355 802 |
| - frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission | -951 905 | 495 | -951 410 |
| - travaux d'investissements | | | |
| - distribution plus value | | | |
| **SOMMES RESTANT À INVESTIR** | **16 452 414** | **- 13 298 013** | **3 154 401** |

# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

## Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la 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 immobilier est constitué de 13 opérations en vente en l'état futur d'achèvement. Leur valeur à l'actif à la clôture 2013 correspond à l'estimation réalisée par l'expert immobilier indépendant CREDIT 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 8 avril 2014,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS - ODILE COULAUD

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

## visés à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier

## Exercice clos le 31 décembre 2013

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. 214-106 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 2013, la rémunération versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la Société de Gestion, au titre de la commission de gestion, s'élève à 81.411,86 € 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 2013, aucune rémunération n'a été versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la Société de Gestion.

Fait à Courbevoie, le 8 avril 2014,

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 2013, 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 9 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,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L214-99 du code Monétaire et Financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social qui s'est achevé le 31 décembre 2013.

A l'occasion de l'Assemblée Générale du 21 juin 2013 trois nouveaux membres du Conseil ont été désignés par la communauté des associés d'Élysées Résidence 5. Nous avons ainsi accueilli Messieurs Emmanuel CHAGNAUD-FORAIN, Christophe PERONI et Jean-Luc POTIER. Par ailleurs, la société FONCIERE ÉLYSÉES a souhaité qu'il soit mis fin à son mandat de membre.

Les membres de votre Conseil se sont réunis à deux reprises en 2013, ainsi que le 21 mars 2014. Au cours de nos réunions, la société de gestion HSBC REIM (France) nous a tenus informés des principales mesures et dispositions prises dans le cadre de l'activité de notre SCPI. Nous vous rendons compte aujourd'hui des contrôles que nous avons pu exercer et vous faisons également part de notre opinion sur l'activité de la Société de Gestion, les comptes de l'exercice ainsi que sur les résolutions qui nous sont proposées.

## La transposition de la directive européenne dite AIFM

L'année dernière à pareille époque, nous avions abordé le sujet de la directive AIFM qui devait être transposée en droit français avant la fin du mois de juillet 2013. De nombreux épargnants en parts de SCPI et des membres de conseils de surveillance avaient attiré l'attention des pouvoirs publics sur l'une des probables conséquences majeures de cette directive sur notre épargne, à savoir l'intervention d'un dépositaire dans la gestion de notre SCPI.

Tout au long de l'année 2013, nous avons fait avec la société de gestion des points réguliers sur la transposition de la directive AIFM qui a désormais été « gravée dans le marbre » de notre législation par l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013. A l'occasion de cette réforme législative et réglementaire qui nous a été imposée par les autorités européennes, un certain nombre de modifications, d'inégale importance, ont été apportées au fonctionnement des SCPI. Si nécessaire, nous reviendrons sur les conséquences prévisibles de ces modifications sur notre SCPI Élysées Résidence 5.

Nous laisserons à HSBC REIM France le soin de détailler certains aspects de la nouvelle réglementation susceptibles de concerner Élysées Résidence 5 : la limitation de la durée de validité des ordres de vente des parts sociales, les pouvoirs et la rémunération de la Société de Gestion, la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance et la désignation pour cinq ans de *l'expert externe en évaluation*, nouvelle appellation de l'expert immobilier.

Positivement, nous retiendrons essentiellement que l'obligation de désigner un dépositaire ne s'appliquera pas à notre SCPI. En effet, après de nombreuses discussions entre les autorités de place (AMF, Trésor,…), les représentants des associés des SCPI et les professionnels de la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, les SCPI de type fiscal ayant clôturé leur collecte de capitaux ainsi que la constitution de leur patrimoine ont été considérées comme pouvant bénéficier d'une clause dite de « grand père ». Il est important de noter à ce propos que cette exemption nous permettra d'économiser annuellement plusieurs milliers d'euros.

## Le patrimoine de notre SCPI

Nous rappellerons que le patrimoine de la SCPI a été acquis pour un montant TTC hors frais de 50 241 166 € et se compose de 200 lots qui représentent au total 11 875 m².

En 2012, 63 appartements étaient loués ou disponibles à la location. Par conséquent, restaient à nous livrer 137 lots en 2013 et début 2014.

## Les revenus de la SCPI

La Société de gestion et votre Conseil ont procédé à des estimations sur des bases raisonnables de taux d'occupation des appartements et – il y a, hélas – des impayés de loyers. De fait, nous déplorons 9 dossiers contentieux, intégralement provisionnés. Nous croyons utile de souligner que, contrairement à d'autres sociétés de gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers chez qui cette activité est déléguée à des sous-traitants, les équipes de HSBC REIM (France) suivent directement et de très près les dossiers de nos locataires. C'est non seulement le cas au moment de la candidature pour un logement, mais encore lorsque survient un impayé : votre conseil apprécie la rapidité de réaction, les mesures de recouvrement mises en œuvre puis, le cas échéant, le suivi du contentieux.

Les revenus, de l'ordre de 600 000 euros en 2013, devraient atteindre 1 600 000 euros en 2014, puis approcher 2 millions d'euros à partir de 2015 et les années suivantes. Dans cette hypothèse, le revenu annuel par part avoisinerait 23 euros. Bien évidemment, il s'agit là d'un ordre de grandeur, non d'une garantie.

## 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 2013, 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 81 411,86 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.

Nous avons pris connaissance à l'occasion de la réunion du Conseil de Surveillance du 21 mars 2014, des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion sur la base des expertises réalisées par la société Foncier expertises. Celles-ci s'établissent respectivement à 50 579 410,82 € soit 1 061,88 € par part et 59 442 426,06 € soit 1 247,95 € par part.

La notion de valeur de réalisation est à nos yeux la plus significative puisqu'elle reflète en quelque sorte la valeur patrimoniale intrinsèque de notre société. Il s'agit d'une donnée utile pour l'investisseur initial qui souhaite mesurer l'évolution de son investissement.

Ceci étant, il est nécessaire 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. Cette distinction peut avoir une incidence pour les associés d'Élysées Résidence 5 soumis à l'impôt sur la fortune. A ce jour, quelques parts sont certes inscrites à l'achat sur le carnet d'ordres, mais à un prix très en deçà de la valeur de réalisation, de ce fait, aucune part n'a encore été échangée sur le marché secondaire. C'est une situation parfaitement normale en cette période de démarrage car la liquidité du placement en parts de SCPI fiscales quelles qu'elles soient (Scellier, Malraux,..) est très limitée, l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié lors de notre souscription n'étant pas transmissible à l'acheteur.

## Les comptes annuels

Les comptes ont été vérifiés par le Commissaire aux comptes ; comme indiqué précédemment, 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 21 mars 2014.

## Les autres sujets

Dans le courant de l'année 2013, un associé de notre SCPI nous a contactés par courriel à propos d'un financement de ses parts à crédit. Des échanges téléphoniques qui ont suivi ce premier contact, il ressort que, comme nombre d'entre nous – y-compris au sein du conseil de surveillance – notre coassocié a obtenu un crédit bancaire, ce qui lui permet d'utiliser l'effet de levier. Il s'agit-là d'un montage patrimonial très courant, « parfaitement huilé » et ne posant pas de problème particulier, les intérêts du prêt, qu'il soit amortissable ou *in fine*, ainsi que l'assurance emprunteur étant déductibles des revenus fonciers.

Tout au plus, dans le cas des SCPI Scellier dont le patrimoine a été acquis en VEFA en 2009 et 2010, ce qui est la cas de la nôtre, on constate un très léger décalage de la perception des premiers loyers dans le temps, de l'ordre de six mois. Dès le rapport annuel de l'exercice 2011, nous vous précisions d'ailleurs : *« Il paraîtra évident à chacun d'entre nous que les premiers « vrais loyers » ne seront perçus qu'une fois nos premiers locataires en place… c'est-à-dire après que les logements auront été achevés et loués. Par conséquent, les premiers revenus fonciers d'Élysées Résidence 5 devraient être versés en 2014 au plus tôt. »* Force est de constater que nous étions quelque peu pessimistes puisque, comme vous le savez, nos locataires nous ont versé plus de 600 000 euros en 2013.

Gageons que le léger retard sera porteur de bonnes nouvelles lorsqu'arrivera le moment d'envisager, dans quelques années, la mise en vente des appartements. Tout investissement est certes soumis à des aléas et, en règle générale, à des cycles ; l'investissement en immobilier résidentiel, en direct ou mutualisé et géré via une SCPI, n'échappe pas à ces

contraintes. Il n'en demeure pas moins qu'il est important de rappeler que l'avantage fiscal procuré par la SCPI Élysées Résidence 5 est significatif. Comme l'illustre le tableau ci-après, chaque année la réduction d'impôt permet le « remboursement » d'une fraction de notre investissement :

**Exemple pour une souscription en 2010 de parts Elysées Résidence 5**

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Réduction d'impôts annuelle de 2,78 %** | | | | | | | | | **1ère réduction d'impôt annuelle supplémentaire de 2,00 % (sur décision d'assemblée générale)** | | | **2ème réduction d'impôt annuelle supplémentaire de 2,00 % (sur décision d'assemblée générale)** | | |
| Prix de souscription | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 1200 € | 33,33 € | 33,33 € | 33,33 € | 33,33 € | 33,33 € | 33,33 € | 33,33 € | 33,33 € | 33,33 € | 24,00 € | 24,00 € | 24,00 € | 24,00 € | 24,00 € | 24,00 € |
| | | | | | | | | | Cumul des réductions d'impôts 300,00 € | | | 372,00 € | | | 444,00 € |
| | | | | | | | | | Prix de revient d'une part 900,00 € | | | 828,00 € | | | 756,00 € |

En 2013, les prix des logements anciens sont restés orientés à la baisse avec, néanmoins, de fortes disparités entre régions ; selon la FNAIM, ville par ville, on a pu relever des baisses du prix moyen au m² des appartements de plus de 14%. Dans ce contexte, les membres de votre conseil de surveillance confirment leur accord total avec l'orientation stratégique qui avait été retenue dès l'origine pour Élysées Résidence 5 dont le patrimoine immobilier est exclusivement localisé en Ile de France et à Lyon. A l'occasion de leur dernière réunion, ils ont renouvelé leur confiance et leurs encouragements aux collaborateurs de HSBC REIM (France) en charge de la bonne gestion de notre épargne, et les ont remerciés au nom de tous les souscripteurs.

## L'assemblée annuelle

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.

Cette année, nous sommes appelés à renouveler partiellement le conseil de surveillance : sept candidatures ont été enregistrées, six postes seulement étant à pourvoir pour une durée de trois ans. Pour notre part, nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs CATTIN, GABAUDE, GROELLY, PIRON, PUPIER et BLANC.

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

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 21 mars 2014 et approuvé à l'unanimité.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président
Serge Blanc

*PS : bien qu'elle soit relative à l'exercice civil 2014, nous avons estimé devoir faire part d'une information portée à notre connaissance lors de la réunion du 21 mars 2014. A la suite d'un différend avec un promoteur, vous pourrez constater l'année prochaine, que nous ne possédons plus 200, mais 202 appartements, représentant environ 12 000 m².*
*En effet, la transaction amiable réalisée avec doigté et fermeté par HSBC REIM (France) a permis à Élysées Résidence 5 de se porter acquéreur de 2 appartements supplémentaires à Andrésy.*

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 leur domaine de compétence.*
*C'est pourquoi 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 16 juin 2014

### PREMIERE RESOLUTION

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 2013, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations qu'ils traduisent.

### DEUXIEME RESOLUTION

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.

### TROISIEME RESOLUTION

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.

### QUATRIEME RESOLUTION

L' Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 Décembre 2013, s'élevant à 319 389,83 € comme suit :

| | |
|---|---|
| Bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31.12.2013 | 319 389,83 € |
| + Report à nouveau 2012 | 233 532,23 € |
| Bénéfice distribuable | 552 922,06 € |
| Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2013 et janvier 2014) | - 492 514,88 € |
| Affectation au Report à nouveau 2013 | 60 407,18 € |

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

### CINQUIEME RESOLUTION

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 214-106 al.1 du Code Monétaire et Financier, et en approuve les conclusions.

### SIXIEME RESOLUTION

L' Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant de l'indemnité globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, à 5 500 € pour 2013.

### SEPTIEME RESOLUTION

L' Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2013 à 50 570 609,93 €, soit à 1 061,69 € par part.

### HUITIEME RESOLUTION

L' Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2013 à 50 579 410,82 €, soit à 1 061,88 € par part.

### NEUVIEME RESOLUTION

L' Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 Décembre 2013 à 59.442.426,06 €, soit à 1 247,95 € par part.

### DIXIEME RESOLUTION

L' Assemblée Générale Ordinaire prend acte que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de :

- M.Serge BLANC,
- M.Michel CATTIN,
- M.Renaud GABAUDE,
- M.Fabien GROELLY,
- M.Alain PIRON,
- M.Georges PUPIER

arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée et nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance, parmi la liste des 7 candidats suivants :

*Candidats sortants :*

- M.Serge BLANC,
- M.Michel CATTIN,
- M.Renaud GABAUDE,
- M.Fabien GROELLY
- M.Alain PIRON,
- M.Georges PUPIER,

*Nouveau candidat :*

- M.Gabriel GILLES,

les six candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix, soit :
pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l' Assemblée Générale qui en 2017 statuera sur les comptes de 2016.

### ONZIEME RESOLUTION

L' Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, accepte la candidature de CREDIT FONCIER EXPERTISE, et confère tous pouvoirs à la Société de gestion pour le nommer expert externe en évaluation, pour cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui en 2019 statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

### DOUZIEME RESOLUTION

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 93,67 %
et indirectement à 100 % par HSBC - France
Adresse internet : http://www.hsbc-reim.fr

HSBC REIM (France) - Photos : HSBC REIM (France) - Avril 2014 - Produit certifié PEFC 10-31-1755 - Réalisation DAVIN OAK - Tél. : 01 58 42 42 42