



Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2014

9 rue Ampère
Massy (91)

HSBC 

Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2015

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
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
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, 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, agrément étendu par l'AMF au titre de la directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014.

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

Président	Dominique PAULHAC Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC FRANCE
Membres	Patricia DUPONT-LIEVENS Directeur Général HSBC REIM (France) Christian HONORE Secrétaire Général HSBC REIM (France)
Secrétaire	Elisabeth THORIGNY

Gestion et Commercialisation :

Gestion	Maria Helena BODEREAU Directeur Financier
Commercialisation	Evelyn CESARI Directeur Commercial Tél : 01 40 70 39 44 Jean-François CROSET Directeur du Développement Tél : 01 58 13 81 32

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

Président	Matteo PARDI Directeur Général - HSBC Global Asset Management France
Vice- Président	Stéphanie PATEL Directeur du Développement Produits RBWM – HSBC France
Membres	Christian CHARLAT Directeur des Ventes et du Développement Patrimonial – HSBC France Julien COQUET Chief Operating Officer – HSBC Global Asset Management France Eric EMORE Directeur Général - HSBC ASSURANCES VIE (France) Mathieu GAUDIN Responsable du Contrôle de Gestion – Direction Financière HSBC France Arnaud MALEZIEUX Head of Corporate Banking Centres CMB- Direction MME/Corporate HSBC France Alexandra SERIZAY Head of Business Performance RBWM – Secrétaire Général Banque de Particuliers et de Gestion de Patrimoine – HSBC France Grégory TAILLARD 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 Cadre Bancaire (hors Groupe HSBC)
Membres	Michel CATTIN Conseiller en stratégie d'entreprise auprès d'organismes professionnels agricoles
	Emmanuel CHAGNAUD-FORAIN Gérant d'une société de gestion d'actifs mobiliers et immobiliers dans un cadre patrimonial
	Renaud GABAUDE Docteur en médecine – Stomatologue
	Fabien GROELLY Pilote de ligne – Commandant de bord et Instructeur
	Christophe PERONI Gérant de fonds d'actions européennes chez HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT
	Alain PIRON Retraité – Ancien Expert-Comptable
	Jean-Luc POTIER Président de la Société AMSTRIME
	Georges PUIER Directeur Honoraire de Banque (hors Groupe HSBC)
Commissaire aux comptes	MAZARS représenté par Mme Odile COULAUD Tour Exaltis – 61 rue Henri Régnauld - 92400 COURBEVOIE
Expert immobilier	CREDIT FONCIER EXPERTISE

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2015

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 2014 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 2014.

Le marché immobilier

L'année 2014 a enregistré un niveau de ventes et de réservations de 85 821 logements neufs, en baisse de 3,9 % par rapport à l'année 2013, malgré un regain au cours du dernier trimestre.

Cela permet aux promoteurs de stabiliser l'encours des logements proposés à la vente.

Cette baisse des ventes s'explique notamment par une conjoncture difficile, un taux de chômage élevé, une fiscalité de moins en moins intéressante, et des banques qui jouent la prudence pour prêter de l'argent.

De plus, la difficulté à obtenir des permis de construire et l'accumulation des contraintes locales allongent considérablement le délai de production de logements neufs.

En Ile de France, on constate que le prix moyen en 2014 s'élève à 4 719 € TTC / m² contre 4 674 € TTC en 2013 malgré une légère baisse des coûts de construction.

L'encours de logements proposé à la vente à la fin 2014 est de 104 102 contre 100 875 en 2013.

Le délai d'écoulement est passé en un an de 14 mois à 15 mois pour l'immobilier collectif neuf.

Evolution du capital et du prix de la part

Capital social

Au 31 décembre 2014, 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 654 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 intervenir sur ce marché, l'associé adresse à la Société de Gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts ou un ordre d'achat de parts, en utilisant les formulaires de mandat mis à sa disposition.

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

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

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

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

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

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

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

Le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification le cas échéant de la périodicité des prix d'exécution sont rendues publiques sur le site internet de HSBC REIM (France) : www.hsbc-reim.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'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris 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 qui était 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 2014

Lieu géographique	Nombre de lots	Type d'appartement	m ²	Date de signature	Livraison	Valeurs comptables au 31/12/2014 (en euros)
LYON GARIBALDI						
4 Rue Marcel Teppaz,	5	T2	862	27/12/10	12/10/12	2 961 761
10 route de Vienne	10	T3				
69007 LYON						
LYON CORDERIE						
10 Rue de la Corderie,	6	T2	484	30/12/10	29/10/12	1 664 087
69009 LYON	3	T3				
MEAUX						
50 Rue Cornillon,	2	T3	361	27/05/11	14/12/12	1 015 832
77100 MEAUX	3	T4				
ARGENTEUIL						
347 Avenue Jean Jaures,	9	T3	693	20/06/11	17/12/12	2 533 363
1 avenue d'Argenteuil	2	T4				
95100 ARGENTEUIL						
ARGENTEUIL						
3-7 Rue de la Grande Ceinture,	11	T3	1 115	27/05/11	20/12/12	4 392 050
95100 ARGENTEUIL	6	T4				
SAINT OUEN L'AUMONE						
29 Rue du Général Leclerc,	13	T3	854	15/06/11	28/12/12	3 495 201
95310 SAINT OUEN L'AUMONE					et 29/03/13	
ALFORTVILLE						
51-53 Rue Anatole France,	9	T3	1 129	23/09/11	14/03/13	6 335 050
94140 ALFORTVILLE	8	T2				
	2	T4				
	1	T1				
MASSY						
9 rue Ampère	14	T2	1 744	29/06/11	20/11/13	7 080 602
91300 MASSY	5	T5				
	5	T4				
	3	T3				
BEZONS						
55-57 Rue Emile Zola,	20	T3	2 504	30/06/11	17/01/14	10 179 058
95870 BEZONS	18	T2				
	5	T4				
L'ISLE-ADAM						
22 Rue Chantepie Mancier,	8	T3	570	27/06/11	Fin 1 ^{er} semestre	
95290 L'ISLE-ADAM	2	T2		et 19/09/11	2015	2 131 307
ANDRESY						
47, rue de l'Église et	14	T3	1 641	29/06/11		
2, rue du Cimetière	11	T2		19/09/11	1 ^{er} semestre	7 812 480
78570 ANDRESY	6	T1		et 26/02/14	2014	
	1	T4				
	202		11 957*			49 600 791

*m² contractuels

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier de la SCPI Elysées Résidence 5, exclusivement à usage d'habitation, se compose de 202 lots répartis sur 11 sites différents.

Le patrimoine compte deux lots supplémentaires acquis le 26 février 2014.

En effet, le règlement d'un contentieux relatif à la façade de l'immeuble de Bezons a donné lieu à la signature d'un protocole avec le promoteur, aux termes duquel la SCPI a reçu une somme de 300 000 € qui lui a permis

d'acquérir 2 appartements supplémentaires dans le programme d'Andrésy, portant ainsi de 30 à 32 le nombre d'appartements dont la SCPI est propriétaire sur ce site.

État du patrimoine

Au 31 décembre 2014, 192 appartements avaient été livrés. Le dernier programme non livré au 31/12/2014 se situe à L'Isle-Adam. Il sera livré au cours du 1^{er} semestre 2015.



Saint-Ouen-l'Aumône (95)



L'Isle-Adam (95)



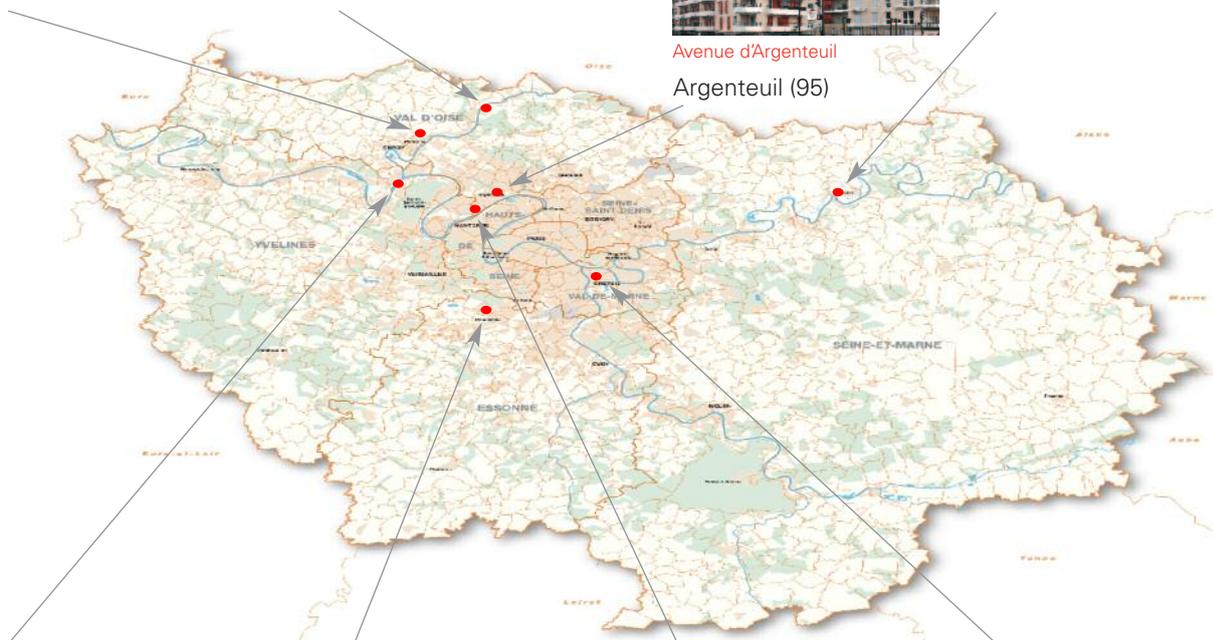
Grande Ceinture



Meaux (77)



Avenue d'Argenteuil
Argenteuil (95)



Andrésy (78)



Massy (91)



Bezons (95)



Alfortville (94)

Situation locative au 31 décembre 2014

Immeuble	Programme	Dpt	Nombre de Lots	Lots livrés	Lots non livrés	Lots Vacants	Lots occupés
Lyon 7^{ème}	Via Nova	69	15	15	0	0	15
Lyon 9^{ème}	Villa Corderie	69	9	9	0	0	9
Meaux	Cap Meldea	77	5	5	0	0	5
Argenteuil	Vill'Actuel	95	17	17	0	0	17
St Ouen l'Aumône	Cœurville	95	13	13	0	0	13
Argenteuil	Aquarelle	95	11	11	0	1	10
L'Isle-Adam	Clos Bergeret	95	10	0	10	0	0
Alfortville	Harmony Crescendo	94	20	20	0	1	19
Bezons	Emile Zola	95	43	43	0	1	42
Andrésy	Clos des Vignes	78	32	32	0	14	18
Massy	Ampère	91	27	27	0	0	27
			202	192	10	17	175

Au 31/12/2014, sur les 192 appartements livrés, 175 étaient occupés. Le dernier programme livré, situé à Andrésy représentait à lui seul 14 logements sur les 17 logements libres, dont 3 en relocation.

Evolution des loyers

A la clôture de l'exercice, les produits de l'activité immobilière atteignaient 1.795 K€. Ils continueront à progresser en 2015 compte tenu des mises en loyer au titre des livraisons intervenues fin 2014 et de la dernière livraison attendue au cours du 1^{er} semestre 2015.

Les loyers et charges facturés en 2014 étaient encaissés à hauteur de 93,33 % au 31/12/2014. Le coût des impayés depuis les premières mises en location du patrimoine représente 102 K€, constaté par des provisions sur créances douteuses estimées prudemment.

Fin 2014, la Société étant encore en phase de livraisons successives des appartements, le calcul du taux d'occupation financier annuel ne permet pas d'obtenir une information pertinente.

Nous vous rappelons les taux relatifs au 4^{ème} trimestre 2014 : le taux d'occupation financier moyen du 4^{ème} trimestre 2014 était de 84 % sur les loyers et de 86 % en surface sur le patrimoine livré au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2014, le taux d'encaissement des loyers et charges facturés au 4^{ème} trimestre s'élevait à 90 %.

Expertise des immeubles

Les expertises 2014 ont été effectuées par Crédit Foncier Expertise.

L'estimation globale du patrimoine hors frais, au 31/12/2014, est de 50,57 M€ en légère progression par rapport au 31/12/2013.

Après prise en compte des montants restant à décaisser au 31/12/2014, cette valeur est de 49,86 M€.

Cette estimation du patrimoine est l'un des paramètres principaux pour le calcul de la valeur de réalisation de 1.065,96 €/part au 31/12/2014 (+0,4 % par rapport à l'an dernier).

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2014

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 2014	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	28

État du Patrimoine

(en euros)

	31-12-2014		31-12-2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	47 469 483,00	47 720 000,00	29 345 866,03	28 918 193,06
Immobilisations en cours	2 131 308,73	2 139 564,47	18 009 935,63	18 446 409,49
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	49 600 791,73	49 859 564,47	47 355 801,66	47 364 602,55
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	0,00	0,00	13 265,73	13 265,73
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	131 817,38	131 817,38	38 630,10	38 630,10
Créances à recevoir sur augmentation capital				
Associés - Impôts retenus à la source	370,21	370,21	5 234,61	5 234,61
Autres créances	25 381,47	25 381,47	22 654,39	22 654,39
Provisions pour dépréciation des créances	-102 408,10	-102 408,10	-31 618,21	-31 618,21
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	3 700 298,03	3 700 298,03
Fonds de roulement				
Autres disponibilités	2 492 588,14	2 492 588,14	922 687,77	922 687,77
DETTES				
Dettes financières	-171 511,48	-171 511,48	-99 860,71	-99 860,71
Dettes d'exploitation	-54 364,85	-54 364,85	-25 221,90	-25 221,90
Dettes diverses	-1 407 851,68	-1 407 851,68	-1 331 261,54	-1 331 261,54
TOTAL II	914 021,09	914 021,09	3 214 808,27	3 214 808,27
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	50 514 812,82		50 570 609,93	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		50 773 585,56		50 579 410,82
Nombre de parts**	47 632	47 632	47 632	47 632
Valeur unitaire par part	1 060,52	1 065,96	1 061,69	1 061,88

* 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

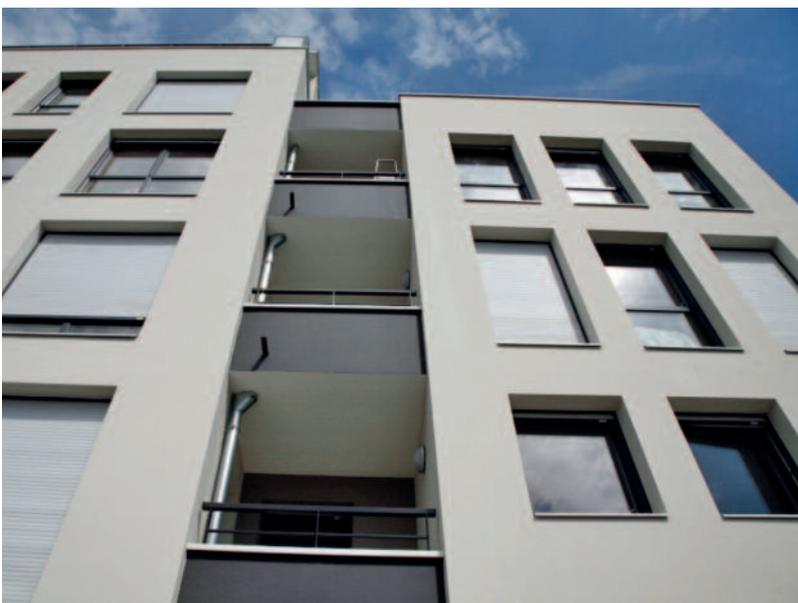
Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres ⁽¹⁾

(en euros)

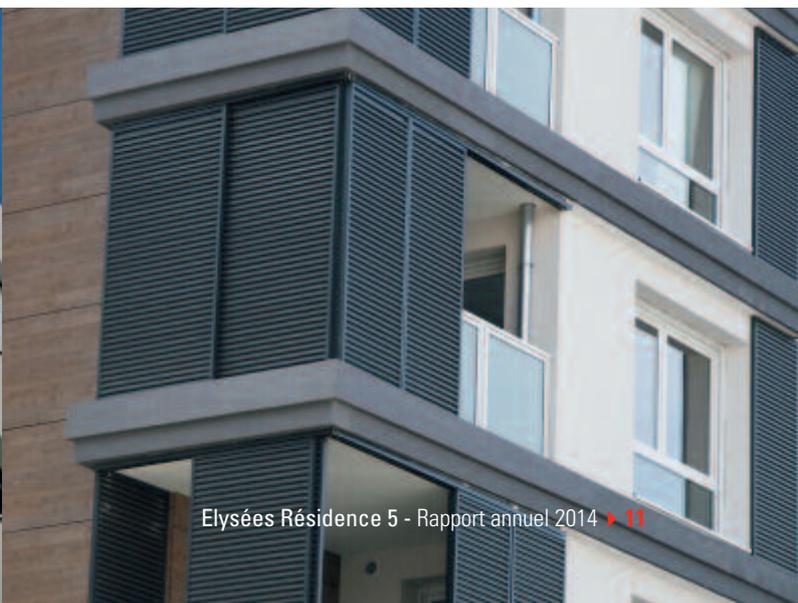
Capitaux propres comptables	Situation au 01-01-2014	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2014
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	50 013 600,00		0,00	50 013 600,00
Capital souscrit	50 013 600,00		0,00	50 013 600,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	496 107,87		-16 833,48	479 769,27
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	-951 410,05		-16 833,48	-968 243,53
Ecart d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00		0,00	0,00
Plus values réalisées sur cessions	0,00		0,00	0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus value				
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	233 532,23	-173 125,05	-38 963,63	21 443,55
Distribution de report à nouveau	0,00		0,00	0,00
Résultat de l'exercice	-173 125,05	173 125,05	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	319 389,83	-319 389,83	939 397,65	939 397,65
Acomptes sur distribution	-492 514,88	492 514,88	-939 397,65	-939 397,65
TOTAL GENERAL	50 570 115,05		-55 797,11	50 514 812,82

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

Lyon (69) - Corderie



Lyon (69) - Garibaldi



Compte de Résultat

(en euros)

	31/12/2014	31/12/2013
Charges		
Charges immobilières	450 602,29	168 610,27
Charges ayant leur contrepartie en produits	185 252,81	82 344,63
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières	265 349,48	86 265,64
Charges d'exploitation de la société	408 343,58	244 977,19
Diverses charges d'exploitation	337 553,69	213 358,46
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation	70 789,89	31 618,21
- Provisions pour créances douteuses	70 789,89	31 618,21
- Provisions pour grosses réparations		
Autres charges	0,00	0,52
Charges financières	652,45	826,70
Frais Financiers divers	652,45	826,70
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Total Charges	859 598,32	414 414,16
Solde créditeur = bénéfice	939 397,65	319 389,83
TOTAL GENERAL	1 798 995,97	733 803,99
Produits		
Produits de l'activité immobilière	1 794 982,11	700 404,10
Produits de l'activité immobilière	1 686 317,06	700 404,10
- Loyers	1 501 064,25	618 059,47
- Charges facturées	185 252,81	82 344,63
Produits Annexes	108 665,05	0,00
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	4 013,86	33 399,89
Produits financiers	4 013,86	33 399,89
Reprises de provisions sur charges financières		
Produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	1 798 995,97	733 803,99
Solde débiteur = perte		
TOTAL GENERAL	1 798 995,97	733 803,99

Tableau récapitulatif des Placements Immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31-12-2014		31-12-2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	47 469 483,00	47 720 000,00	29 345 866,03	28 918 193,06
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	47 469 483,00	47 720 000,00	29 345 866,03	28 918 193,06
Immobilisations en cours				
Habitations	2 131 308,73	2 139 564,47	18 009 935,63	18 446 409,49
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	2 131 308,73	2 139 564,47	18 009 935,63	18 446 409,49
TOTAL GENERAL	49 600 791,73	49 859 564,47	47 355 801,66	47 364 602,55

Bilan au 31 décembre 2014

Actif

(en euros)	Situation au 31-12-2014			31-12-13
	Valeur brute	Correction de valeurs	Valeur nette	Valeur nette
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'établissement				
Immobilisations locatives et autres immobilisations	49 600 791,73	0,00	49 600 791,73	47 355 801,66
Terrains et constructions locatives	47 469 483,00		47 469 483,00	29 345 866,03
Immobilisations en cours	2 131 308,73		2 131 308,73	18 009 935,63
Travaux				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	0,00		0,00	13 265,73
TOTAL I	49 600 791,73	0,00	49 600 791,73	47 369 067,39
Actif circulant				
Créances	157 569,06	102 408,10	55 160,96	34 900,89
Locataires et comptes rattachés	131 817,38	102 408,10	29 409,28	7 011,89
Créances fiscales et sociales				
Associés - Impôts retenus à la source	370,21		370,21	5 234,61
Créances à recevoir sur augmentation capital				
Autres créances	25 381,47		25 381,47	22 654,39
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	3 700 298,03
Disponibilités	2 492 588,14		2 492 588,14	922 687,77
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 492 588,14		2 492 588,14	922 687,77
TOTAL II	2 650 157,20	102 408,10	2 547 749,10	4 657 886,69
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	52 250 948,93	102 408,10	52 148 540,83	52 026 954,08

Passif

(en euros)	31-12-14 Valeur nette	31-12-13 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	479 769,27	496 602,75
- Prime d'émission	1 448 012,80	1 448 012,80
- (-) Prélèvements sur prime d'émission	-968 243,53	-951 410,05
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	60 407,18	233 532,23
Distribution report à nouveau		
Résultat de l'exercice :		
Résultat	939 397,65	319 389,83
(-) Acomptes de l'exercice	-978 361,28	-492 514,88
TOTAL I	50 514 812,82	50 570 609,93
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	1 633 728,01	1 456 344,15
Dettes financières	171 511,48	99 860,71
- Dépôts de garantie	171 511,48	99 860,71
- Emprunts		
Dettes d'exploitation :	54 364,85	25 221,90
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	54 364,85	25 221,90
Dettes diverses :	1 407 851,68	1 331 261,54
- Dettes fiscales et sociales	370,20	1 387,27
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	748 503,77	947 362,65
- Dettes envers les associés	577 804,84	339 892,02
- Autres dettes diverses	81 172,87	42 619,60
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
TOTAL III	1 633 728,01	1 456 344,15
TOTAL GENERAL I + II+ III	52 148 540,83	52 026 954,08

Annexes

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014 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 2014.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Analyse des états financiers

1. Les capitaux propres

Les capitaux propres de la SCPI au 31/12/2014 s'élèvent à 50.514.812,82 €.

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 €, de laquelle ont été déduits les frais de

caution bancaire, de publications légales et d'acquisition d'immeubles pour un montant global de 968.243,23 € ;

- le report à nouveau de 60.407,18 €,
- et le résultat de l'exercice de 939.397,65 €, totalement distribué aux associés au titre d'acomptes sur le revenu 2014, complété par un prélèvement sur le report à nouveau de 38.963,63 € pour atteindre une distribution totale de 978.361,28 €, soit 20,54 € 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 achetées en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) situées sur 11 sites différents. L'évaluation de ce patrimoine au 31 décembre 2014 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 et renouvelé à cette fonction par décision de l'Assemblée Générale du 16 juin 2014.

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 2014 est de 50.773.585,56 €, soit 1065,96 € par part.

2.1. Placements immobiliers

La valeur des actifs immobiliers s'élève à 49.859.564,47 € au 31 décembre 2014, 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 914.021,09 € au 31 décembre 2014.

Les immobilisations financières ont un solde nul au 31/12/2014 car le fonds de roulement versé au gérant technique des immeubles de la SCPI et inscrit en compte au 31/12/2013, pour un montant de 13.265,73 €, a été utilisé pour partie et remboursé pour le solde au

31/12/2014 dans le cadre du changement de mandataire. Un nouveau mandataire a été nommé au 01/01/2015.

- Les créances de la SCPI comprennent : des créances sur les locataires pour un montant de 131.817,38 € provisionnées à hauteur de 102.408,10 €
- des créances sur les associés d'un montant de 370,21 €, 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 25.381,47 € composées des produits à recevoir au titre des charges récupérables.

Les disponibilités, correspondant à la trésorerie sur le compte courant de la SCPI, représentent 2.492.588,14 €.

Les dettes de la SCPI de 1.633.728,01 € sont constituées :

- des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 171.511,48 €
- des dettes d'exploitation ou dettes fournisseurs pour 54.364,85 €, comprenant, notamment des provisions pour complément d'honoraires de gestion pour 18.108,18 €, pour honoraires des commissaires aux comptes de 16.800 € et des provisions pour frais de publications légales de 10.900 €,
- et des dettes diverses pour un montant global de 1.407.851,68 € 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 370,20 €
 - des dettes sur immobilisations de 748.503,77 € représentant les retenues de garanties sur les programmes livrés, des dettes vis-à-vis des associés d'un montant de 577.804,84 € constituées principalement de la distribution à verser aux associés au titre du 2^{ème} semestre 2014,
 - et de charges à payer ou créditeurs divers pour un montant de 81.172,87 € représentant principalement des charges locatives à régulariser pour 69.912,87 €.

3. Renseignements concernant les Eléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

La SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 n'a reçu aucun engagement au 31 décembre 2014.

3.2. Engagements donnés

Les 13 programmes immobiliers acquis par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5, ayant fait l'objet d'une VEFA, représentent un montant global d'investissement de 50.311.166,23 € TTC (hors droits).

Au 31 décembre 2014, la SCPI a décaissé 48.852.226,94 € TTC (hors droits). Elle a obtenu une réduction de prix sur le programme immobilier de Bezons, suite à une non-conformité de façade, de 300.000 €. Cela a permis d'acheter 2 lots supplémentaires sur le programme d'Andrésey pour un montant TTC (hors droits) de 370.000 €. Le solde global restant à payer sur ces programmes immobiliers est de 1.458.939,29 €.

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 1.798.995,97 € et les charges à 859.598,32 €.

Le résultat de l'exercice est de 939.397,65 €.

4.1. Analyse des produits

Sur les 202 logements acquis en l'état futur d'achèvement représentant 11 980 m², 192 logements sont livrés au 31 décembre 2014, le solde sera livré au cours du 1^{er} semestre 2015.

Les locations, qui ont démarré en début d'année 2013, se sont poursuivies en 2014. Au 31/12/2014, 175 logements étaient occupés. Le montant des loyers constatés sur l'exercice est de 1.501.064,25 € et celui des charges refacturées de 185.252,81 €.

Les produits financiers, issus en grande partie du placement de la trésorerie en attente de règlement aux promoteurs, représentent 4.013,86 €.

4.2. Analyse des charges

Les charges immobilières de la SCPI de 265.349,48 € correspondent principalement aux charges locatives non récupérables par nature. Les charges locatives non récupérables pour cause d'absence de locataire représentent 38.448,16 €.

Les charges d'exploitation de la société d'un montant de 408.343,58 € comprennent les provisions pour créances

douteuses à hauteur de 70.789,89 € et les autres charges diverses d'exploitation détaillées ci-dessous :

Autres charges diverses d'exploitation (en euros)	31-12-14	31-12-13
Honoraires de commercialisation	62 456,49	66 756,09
Honoraires d'expertises	7 880,40	4 876,09
Honoraires d'avocats et huissiers	9 150,64	7 530,94
Honoraires de la société de gestion	207 249,34	81 411,86
Honoraires du commissaire aux comptes	16 886,40	16 863,39
Frais de publications légales	22 282,09	23 824,03
Frais des membres du conseil de surveillance	4 648,34	5 096,06
Cotisation AMF	1 500,00	1 500,00
Jetons de présence	5 499,99	5 500,00
	337 553,69	213 358,46

Les charges financières de l'exercice correspondent aux frais de fonctionnement des comptes bancaires de la SCPI pour 652,45 €.

4.3. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2014.

5. Valeur vénale des immeubles

La valeur des immeubles à la clôture est de 49.859.564,47 €.

6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 50.514.812,82 €, soit 1.060,52 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 50.773.585,56 €, soit 1.065,96 € par part.
- et la valeur de reconstitution ressort à 59.829.921,76 €, soit 1.256,09 € 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 939.397,65 € est réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2014	939.397,65 €
Report à nouveau	<u>60.407,18 €</u>

Bénéfice distribuable **999.804,83 €**

Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2014 et janvier 2015)	- 978.361,28 €
---	----------------

Report à nouveau au 31 décembre 2014 (après distribution du 2 ^{ème} acompte)	21.443,55 €
---	-------------

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

31/12/2014	Hôtels	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France		90,21 %					
Régions		9,79 %					
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)
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	-	-
2014	50 013 600	-	47 632	654	-	-

(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 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions (en € HT)
2010	-	-	-	-	-
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-

IV - Évolution du prix de la part

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	-	-	-	-	-
Dividende versé au titre de l'année	-	-	11,96 €	10,34 €	20,54 €
dont dividende net d'impôt à la source sur produits financiers	-	-	4,50 €	10,00 €	20,50 €
Rentabilité de la part (1)	-	-	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier	-	4,02 €	13,54 €	4,90 €	1,27 €

(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	2014	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	-	-	-	-	-	-	14,70	95,45 %	37,68	99,78 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,78	100,00 %	12,16	100,00 %	5,11	100,00 %	0,70	4,55 %	0,08	0,22 %
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	4,78	100,00 %	12,16	100,00 %	5,11	100,00 %	15,41	100,00 %	37,77	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,57	11,96 %	1,45	11,94 %	0,61	11,96 %	1,71	11,09 %	4,35	11,52 %
Charges locatives non récupérées et divers	-	-	-	-	0,24	4,78 %	1,81	11,76 %	5,57	14,75 %
Charges locatives récupérables	-	-	-	-	-	-	1,73	11,22 %	3,89	10,30 %
Autres	0,19	3,98 %	1,19	9,79 %	0,94	18,33 %	2,79	18,09 %	2,75	7,28 %
Sous-total charges externes	0,76	15,94 %	2,64	21,73 %	1,79	35,07 %	8,04	52,17 %	16,56	43,85 %
Provisions :										
• pour travaux et risques divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• autres	-	-	-	-	-	-	0,66	4,31 %	1,49	3,93 %
Sous-total charges internes	-	0,00 %	-	0,00 %	-	-	0,66	4,31 %	1,49	3,93 %
TOTAL	0,76	15,94 %	2,64	21,73 %	1,79	35,07 %	8,70	56,47 %	18,05	47,78 %
RESULTAT COURANT	4,02	84,06 %	9,52	78,27 %	3,32	64,93 %	6,71	43,53 %	19,72	52,22 %
Revenus distribués avant prélèvements obligatoires ⁽¹⁾	-	-	-	-	11,96 €	-	10,34 €	-	20,54 €	-
Revenus distribués après prélèvements obligatoires ⁽²⁾	-	-	-	-	4,50 €	-	10,00 €	-	20,50 €	-

(1) Les revenus distribués en 2014 ont été prélevés en partie sur le report à nouveau

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

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
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	-47 355 802	-370 000	-47 725 802
- frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission	-951 410	-16 833	-968 244
- travaux d'investissements			
- distribution plus value			
Sommes restant à investir	3 154 401	-386 833	2 767 568

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, 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. Les valeurs vénales des immeubles détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles détenus, déterminée par la Société de Gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 2014 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 24 mars 2015,

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 2014

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 2014, la rémunération versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la Société de Gestion, au titre de la commission de gestion, s'élève à 189.141,16 € 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 2014, aucune commission de cession de parts ni aucune commission de souscription n'a été versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la Société de Gestion.

Fait à Courbevoie, le 24 mars 2015,

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 2014, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois 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,

Comme chaque année à pareille époque, 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 dernier.

Les membres de votre Conseil se sont réunis les 21 mars, 16 juin et 21 novembre 2014, ainsi que le 16 mars 2015.

A l'occasion de ces réunions, HSBC REIM (France) nous a informé des principales mesures et dispositions prises dans le cadre de la gestion de notre SCPI. En sus de ces réunions, tout au long de l'année les échanges par téléphone ou courriel sont fréquents entre la Société de Gestion et nous. Aujourd'hui, conformément à la mission qui nous est dévolue par la loi, nous vous rendons compte des divers 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.

Le patrimoine de notre SCPI

Ne souhaitant pas paraphraser le rapport de la Société de Gestion, nous vous y renvoyons, n'ayant que fort peu de commentaires à ajouter.

Nous vous avons déjà annoncé l'année dernière qu'à la suite d'un différend, nous ne possédions plus 200, mais 202 appartements. Ce « bonus » de deux appartements est le fruit d'une transaction amiable avec un promoteur, réalisée avec doigté... et fermeté par HSBC REIM.

Le contentieux relatif aux appartements de l'immeuble Le Clos Bergeret situé 22, rue Chantepie-Mancier à l'Isle-Adam (cf. carte) a suscité quelques réflexions de la part des membres du Conseil. En effet, nous avons été amenés à comparer la situation des porteurs de parts de la SCPI Élysées résidence 5 à celle des personnes physiques ayant acquis des lots dans cette copropriété, qu'il s'agisse de propriétaires occupants ou d'investisseurs en vue de la location. Toutes ces personnes étaient pressées de prendre possession de leur bien en dépit d'un inconvénient majeur. Dans notre cas, la Société de Gestion, contrairement à ces copropriétaires, a refusé de prendre livraison des appartements. En effet, on constate d'importants désordres : l'étanchéité, notamment, et les « VRD » (parties communes, voirie, aménagements collectifs,...) ne sont pas terminés, leur coût étant de l'ordre de 200 000 €. Aucune solution amiable n'a pu être trouvée avec le promoteur qui connaissait de graves difficultés financières et se trouve actuellement en liquidation judiciaire. Par chance – si vous nous permettez ce terme – Élysées Résidence 5 reste devoir 710 000 € à ce promoteur. Nous avons dit « par chance » car notre taille nous permet d'envisager sereinement actions et recours, qui ne sont pas forcément à la portée d'autres propriétaires démunis et isolés.

Nous vous faisons grâce du détail des diverses diligences et procédures engagées par HSBC REIM pour le compte de notre SCPI, la garantie financière d'achèvement ayant été mise en jeu dès décembre 2014. Au jour où nous rédigeons ce rapport, le dossier avance de façon satisfaisante : une demande de nomination d'un administrateur provisoire qui aura pour mission de faire procéder à l'achèvement des travaux a été déposée devant le tribunal, l'objectif étant que ceux-ci soient terminés au plus tard en juin 2015.

Certes, sur le plan financier, le retard de plus d'un an dans la perception des loyers sera compensé par des indemnités mais, au plan fiscal ce contentieux nous contraint à reporter l'échéance de l'engagement de location pris par Élysées Résidence 5... et ses associés.

Gageons que nous aurons rapidement loué pendant les vacances d'été les 10 appartements de la résidence le clos Bergeret de l'Isle-Adam, marquant ainsi le « top départ » de la période de 9 ans pendant laquelle la cession de nos parts n'est pas possible sans remettre en cause les avantages fiscaux de la loi Scellier dont nous bénéficions.

Les valeurs de la part et le marché secondaire

Pour ce qui est du marché des parts, nous rappelons que 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.

Cette année, ces valeurs sont reprises aux résolutions 7 à 9. Pour l'associé d'Élysées Résidence 5, la notion de valeur de réalisation est probablement la plus significative puisqu'elle reflète la valeur patrimoniale intrinsèque de notre société. S'établissant à 1.065,96 €, elle a très légèrement progressé d'une année à l'autre.

Il est toutefois nécessaire de bien distinguer le prix de marché de la part de la SCPI de la valeur des immeubles et autres actifs sous-jacents 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 fait, aucune part n'a encore été échangée sur le marché secondaire depuis la création de notre SCPI. Il s'agit là d'une situation parfaitement normale car ce type de placement (SCPI Scellier, Malraux,...) ne bénéficie d'aucune liquidité, l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié lors de notre souscription n'étant pas transmissible à un éventuel acheteur de parts.

Lors de l'Assemblée Générale de l'année 2014 un associé nous avait fait remarquer qu'ayant acquis ses parts au moyen d'un crédit, il déplorait d'avoir à payer les échéances de son prêt alors même que notre SCPI n'avait pas encore atteint sa « vitesse de croisière » en matière de paiement des loyers. Il va de soi que le Conseil de Surveillance d'Élysées Résidence 5 n'a pas vocation à prodiguer des conseils patrimoniaux. Permettez-nous toutefois de signaler à ceux d'entre nous qui ont eu recours à l'emprunt qu'il peut être judicieux de profiter de la faiblesse des taux que nous constatons depuis quelques mois, si ce n'est déjà fait.

L'activité locative et les revenus de la SCPI

Nous le mettons déjà en exergue dans notre précédent rapport : contrairement à d'autres Sociétés de Gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, les équipes de HSBC REIM France gèrent directement de bout en bout les dossiers de nos locataires, ce qui permet de réagir très rapidement en cas de retard de paiement de loyers. A l'occasion de chacune de nos réunions, nous procédons à un examen approfondi des dossiers contentieux qui nous sont présentés et commentés par la Société de Gestion. Au jour de rédaction du présent rapport, sur vingt dossiers faisant l'objet d'une procédure, cinq concernent d'ex-locataires et quinze des locataires – hélas ! – encore en place. Le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion d'engager une étude afin de l'éclairer sur l'origine des impayés et de vérifier si les procédures de sélection des locataires ne pourraient pas être améliorées : par exemple, existe-t-il un problème particulier à Saint-Ouen l'Aumône ?

Les cinq plus lourds dossiers contentieux (75 000 € au total) concernent des locataires d'Argenteuil et de Saint Ouen l'Aumône. Toutes les voies légales de recours sont utilisées par HSBC REIM : lancement de procédures d'expulsion avec commandements de quitter les lieux, saisies sur salaires, demandes de concours de la force publique, ce qui est, dans certains cas, un peu paradoxal au regard de la qualité de certains locataires indécents... Le cas pratique d'un couple de fonctionnaires de police qui nous doit 24 000 € nous a interpellés : comment un propriétaire bailleur pouvait-il imaginer que ces locataires potentiels « biens sous tous rapports » et supposés faire respecter la loi se disposaient à occuper un appartement sans jamais rien déboursier ?

Il reste qu'il faut mettre en rapport ces exemples d'impayés avec la masse des loyers : en effet, historiquement, notre SCPI a facturé 2 875 000 € à nos locataires et encaissé auprès d'eux 2 753 000 €. Le taux réel d'impayés cumulés n'est donc in fine que de 4 %.

Les loyers de 618 059,47 euros en 2013, ont atteint 1 501 064,25 euros en 2014, et devraient approcher 2 millions d'euros à partir de 2015 et les années suivantes, selon les estimations faites par la Société de Gestion.

Dans cette hypothèse, le revenu annuel par part pourrait avoisiner raisonnablement 23 ou 24 euros.

Bien évidemment, il s'agit là d'un ordre de grandeur, non d'une garantie de rendement.

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 2014, 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 207 249,34 euros.

Les comptes annuels

Les comptes ont été vérifiés par le Commissaire aux comptes ; 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 16 mars 2015. Ils n'appellent pas de commentaires de notre part.

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 comme chaque année 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.

Dans la mesure où elles n'appellent pas d'autres observations ou remarques de notre part, nous vous invitons à approuver toutes les résolutions qui nous sont présentées.

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 16 mars 2015 et approuvé à l'unanimité.

Pour le Conseil de Surveillance
Le Président
Serge Blanc

Nota : les membres du Conseil de Surveillance étant élus par les associés pour les représenter, ils restent naturellement à l'entière disposition de ces derniers afin de leur fournir si nécessaire toute précision dans leur domaine de compétence. C'est pourquoi ils ont autorisé leur président (serge.blancbert@laposte.net) et le service Gestion des associés (téléphone 01 40 70 72 53) à communiquer leurs coordonnées personnelles à tout associé qui en ferait la demande.

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2015

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 2014, 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 2014, s'élevant à 939 397,65 € comme suit :

		Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31.12.2014	939 397,65 €	19,72 €
+ Report à nouveau 2013	<u>60 407,18 €</u>	<u>1,27 €</u>
Bénéfice distribuable	999.804,83 €	20,99 €
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2014 et janvier 2015)	- 978 361,28 €	20,54 €
Affectation au Report à nouveau 2014	21 443,55 €	0,45 €

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 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 2014.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2014 à 50 514 812,82 €, soit à 1 060,52 € 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 2014 à 50 773 585,56 €, soit à 1 065,96 € 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 2014 à 59 829 921,76 €, soit à 1 256,09 € par part.

DIXIEME 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>