



Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2015

3-7 rue de la Grande Ceinture
Argenteuil VILL'ACTUEL (95)

HSBC 

Elysées Résidence 5

Rapport annuel 2015

Edito

Chers Associés,

Au 31 décembre 2015, sur les 192 appartements livrés, 181 appartements font l'objet d'un bail et 11 sont en cours de relocation, portant ainsi :

- Le taux d'occupation financier à 96 %, soit une progression de 14,29 % par rapport au 31/12/2014
- Le taux de recouvrement des loyers à 94,41 %, soit une progression 4,90 % par rapport au 31/12/2014
- Le dividende annuel à 26 € par part, soit une hausse de près de 27 % par comparaison à celui de l'exercice précédent, justifiant ainsi un taux de rendement de 2,17 % sur 2015 versus 1,71 % sur 2014.

S'agissant du programme de l'Isle-Adam, les devis des entreprises ont été validés par l'Administrateur judiciaire de la Société civile de Construction Vente. L'Assistant Maîtrise d'Ouvrage de l'Administrateur judiciaire a adressé un appel de

fonds à la Caisse d'Epargne visant à régler un acompte aux entreprises. Les fonds ayant été réceptionnés, les travaux ont démarré, et le programme devrait être entièrement livré puis commercialisé à horizon automne 2016.

Il sera en mesure de produire des loyers en pleine jouissance et de fournir des revenus fonciers supplémentaires à votre SCPI.

Dans le présent rapport annuel, vous trouverez toutes les informations relatives à l'activité de votre SCPI au cours du précédent exercice.

La forte mobilisation des équipes de HSBC REIM ainsi que l'avancée autour du programme de l'Isle-Adam nous permettent d'aborder 2016 avec confiance.

Très cordialement,

Le Directoire

Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} juin 2016

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
Assemblée générale ordinaire du 1^{er} juin 2016	28
Texte des résolutions	29

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	Rodolphe NEIL

Secrétariat Général : **Christian HONORE**

Gestion et Commercialisation :

Gestion	Maria Helena BODEREAU Directeur Financier
Commercialisation	Evelyn CESARI Directeur Commercial Tél : 01 40 70 39 44

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 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
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 1^{er} juin 2016

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 2015 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 2015.

Le marché immobilier

L'année 2015 a enregistré un niveau de ventes et de réservations de 102 538 logements neufs. C'est une hausse de 18,4 % par rapport à l'année 2014.

Associée à une augmentation des lancements commerciaux, cette forte hausse des transactions permet une diminution de 5 % des stocks de logements proposés à la vente.

Le contexte de taux bas et la modification du régime Pinel ont été favorables aux ventes à investisseurs se traduisant par une hausse des ventes à leur attention de 43,8 %.

Le délai d'écoulement diminue de 15 mois à 12 mois pour l'immobilier collectif neuf.

Toutefois l'amélioration du contexte ne s'est pas encore traduite sur les prix : en Ile de France, le prix moyen s'élève à 4 725 €/m² contre 4 719 €/m² en 2014.

Après un pic à 30,2 % en 2015, la mobilité résidentielle du parc locatif privé diminue à 26,8 % en 2016.

Si les loyers de marché ont stagné à 19,1 €/m²/mois en 2015 en Ile-de-France, ils amorcent une diminution début 2016 pour atteindre 18,6 €/m²/mois.

En Rhône-Alpes, après une baisse de 3,4 % en 2015, ils se stabilisent pour atteindre 11,4 €/m²/mois.

Evolution du capital et du prix de la part

Capital social

Au 31 décembre 2015, 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 d'achat ou, le cas échéant, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts dans le respect des règles fiscales mentionnées au paragraphe « Fiscalité » de ce rapport, et ce 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 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.

Une réduction complémentaire de 2 % du montant de la souscription peut être décidée par les Associés réunis en Assemblée Générale, pour une période triennale renouvelable une fois. 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 2015

Lieu géographique	Département	Nombre de lots	Type d'appartement	m ²	Date de signature	Livraison	Valeurs comptables au 31/12/2015 (en euros)																																																																																																																																																																																																																								
LYON GARIBALDI																																																																																																																																																																																																																															
4 rue Marcel Teppaz, 10 route de Vienne 69007 LYON	Rhônes (69)	5	T2	862	27/12/2010	12/10/2012	2 961 761																																																																																																																																																																																																																								
		10	T3					LYON CORDERIE								10 rue de la Corderie 69009 LYON	Rhônes (69)	6	T2	484	30/12/2010	29/10/2012	1 664 087	3	T3	MEAUX								50 rue Cornillon 77100 MEAUX	Seine et Marne (77)	2	T3	361	27/05/2011	14/12/2012	1 015 832	3	T4	ARGENTEUIL								347 Avenue Jean Jaures, 1 Avenue d'Argenteuil 95100 ARGENTEUIL	Val d'oise (95)	9	T3	693	20/06/2011	17/12/2012	2 533 363	2	T4	ARGENTEUIL								3-7 Rue de la Grande Ceinture 95100 ARGENTEUIL	Val d'oise (95)	11	T3	1 115	27/05/2011	20/12/2012	4 392 050	6	T4	SAINT OUEN L'AUMONE								29 Rue du Général Leclerc 95310 SAINT OUEN L'AUMONE	Val d'oise (95)	13	T3	854	15/06/2011	28/12/2012 et 29/03/2013	3 495 201	ALFORTVILLE								51-53 Rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val de Marne (94)	9	T3	1 129	23/09/2011	14/03/2013	6 335 050	8	T2	2	T4	1	T1	ISLE ADAM								22 rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val d'oise (95)	8	T3	570	27/06/2011	sept. 2016	2 131 307	2	T2	et 19/09/2011	MASSY								9 Rue Ampère 91300 MASSY	Essone (91)	14	T2	1 744	29/06/2011	20/11/2013	7 080 599	5	T5	5	T4			3	T3																	BEZONS								55-57 Rue Emile Zola 95870 BESONS	Val d'oise (95)	20	T3	2 504	30/06/2011	17/01/2014	10 179 059	18	T2	5	T4	ANDRESY								47 Rue de l'Eglise et 2 Rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	14	T3	1 641	29/06/2011	27/06/2014	7 812 480	11	T2	19/09/2011 et	6	T1	26/02/2014	1	T4			
LYON CORDERIE																																																																																																																																																																																																																															
10 rue de la Corderie 69009 LYON	Rhônes (69)	6	T2	484	30/12/2010	29/10/2012	1 664 087																																																																																																																																																																																																																								
		3	T3					MEAUX								50 rue Cornillon 77100 MEAUX	Seine et Marne (77)	2	T3	361	27/05/2011	14/12/2012	1 015 832	3	T4	ARGENTEUIL								347 Avenue Jean Jaures, 1 Avenue d'Argenteuil 95100 ARGENTEUIL	Val d'oise (95)	9	T3	693	20/06/2011	17/12/2012	2 533 363	2	T4	ARGENTEUIL								3-7 Rue de la Grande Ceinture 95100 ARGENTEUIL	Val d'oise (95)	11	T3	1 115	27/05/2011	20/12/2012	4 392 050	6	T4	SAINT OUEN L'AUMONE								29 Rue du Général Leclerc 95310 SAINT OUEN L'AUMONE	Val d'oise (95)	13	T3	854	15/06/2011	28/12/2012 et 29/03/2013	3 495 201	ALFORTVILLE								51-53 Rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val de Marne (94)	9	T3	1 129	23/09/2011	14/03/2013	6 335 050	8	T2	2	T4	1	T1	ISLE ADAM												22 rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val d'oise (95)	8	T3	570	27/06/2011	sept. 2016	2 131 307	2	T2	et 19/09/2011	MASSY								9 Rue Ampère 91300 MASSY	Essone (91)	14	T2	1 744	29/06/2011	20/11/2013	7 080 599	5	T5	5	T4			3	T3																	BEZONS								55-57 Rue Emile Zola 95870 BESONS	Val d'oise (95)	20	T3	2 504	30/06/2011	17/01/2014	10 179 059	18	T2	5	T4	ANDRESY								47 Rue de l'Eglise et 2 Rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	14	T3	1 641	29/06/2011	27/06/2014	7 812 480	11	T2	19/09/2011 et	6	T1	26/02/2014			1	T4							202		11 957*			49 600 789			
MEAUX																																																																																																																																																																																																																															
50 rue Cornillon 77100 MEAUX	Seine et Marne (77)	2	T3	361	27/05/2011	14/12/2012	1 015 832																																																																																																																																																																																																																								
		3	T4					ARGENTEUIL								347 Avenue Jean Jaures, 1 Avenue d'Argenteuil 95100 ARGENTEUIL	Val d'oise (95)	9	T3	693	20/06/2011	17/12/2012	2 533 363	2	T4	ARGENTEUIL								3-7 Rue de la Grande Ceinture 95100 ARGENTEUIL	Val d'oise (95)	11	T3	1 115	27/05/2011	20/12/2012	4 392 050	6	T4	SAINT OUEN L'AUMONE								29 Rue du Général Leclerc 95310 SAINT OUEN L'AUMONE	Val d'oise (95)	13	T3	854	15/06/2011	28/12/2012 et 29/03/2013	3 495 201	ALFORTVILLE								51-53 Rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val de Marne (94)	9	T3	1 129	23/09/2011	14/03/2013	6 335 050	8	T2	2	T4	1	T1	ISLE ADAM												22 rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val d'oise (95)	8	T3	570	27/06/2011	sept. 2016	2 131 307	2	T2	et 19/09/2011	MASSY								9 Rue Ampère 91300 MASSY	Essone (91)	14	T2	1 744	29/06/2011	20/11/2013	7 080 599	5	T5	5	T4			3	T3																	BEZONS								55-57 Rue Emile Zola 95870 BESONS	Val d'oise (95)	20	T3	2 504	30/06/2011	17/01/2014	10 179 059	18	T2	5	T4	ANDRESY								47 Rue de l'Eglise et 2 Rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	14	T3	1 641	29/06/2011	27/06/2014	7 812 480	11	T2	19/09/2011 et	6	T1	26/02/2014	1	T4					202			11 957*					49 600 789																						
ARGENTEUIL																																																																																																																																																																																																																															
347 Avenue Jean Jaures, 1 Avenue d'Argenteuil 95100 ARGENTEUIL	Val d'oise (95)	9	T3	693	20/06/2011	17/12/2012	2 533 363																																																																																																																																																																																																																								
		2	T4					ARGENTEUIL								3-7 Rue de la Grande Ceinture 95100 ARGENTEUIL	Val d'oise (95)	11	T3	1 115	27/05/2011	20/12/2012	4 392 050	6	T4	SAINT OUEN L'AUMONE								29 Rue du Général Leclerc 95310 SAINT OUEN L'AUMONE	Val d'oise (95)	13	T3	854	15/06/2011	28/12/2012 et 29/03/2013	3 495 201	ALFORTVILLE								51-53 Rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val de Marne (94)	9	T3	1 129	23/09/2011	14/03/2013	6 335 050	8	T2	2	T4	1	T1	ISLE ADAM												22 rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val d'oise (95)	8	T3	570	27/06/2011	sept. 2016	2 131 307	2	T2	et 19/09/2011	MASSY								9 Rue Ampère 91300 MASSY	Essone (91)	14	T2	1 744	29/06/2011	20/11/2013	7 080 599	5	T5	5	T4			3	T3																	BEZONS								55-57 Rue Emile Zola 95870 BESONS	Val d'oise (95)	20	T3	2 504	30/06/2011	17/01/2014	10 179 059	18	T2	5	T4	ANDRESY								47 Rue de l'Eglise et 2 Rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	14	T3	1 641	29/06/2011	27/06/2014	7 812 480	11	T2	19/09/2011 et	6	T1	26/02/2014	1	T4					202			11 957*					49 600 789																																								
ARGENTEUIL																																																																																																																																																																																																																															
3-7 Rue de la Grande Ceinture 95100 ARGENTEUIL	Val d'oise (95)	11	T3	1 115	27/05/2011	20/12/2012	4 392 050																																																																																																																																																																																																																								
		6	T4					SAINT OUEN L'AUMONE								29 Rue du Général Leclerc 95310 SAINT OUEN L'AUMONE	Val d'oise (95)	13	T3	854	15/06/2011	28/12/2012 et 29/03/2013	3 495 201	ALFORTVILLE								51-53 Rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val de Marne (94)	9	T3	1 129	23/09/2011	14/03/2013	6 335 050	8	T2	2	T4	1	T1	ISLE ADAM												22 rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val d'oise (95)	8	T3	570	27/06/2011	sept. 2016	2 131 307	2	T2	et 19/09/2011	MASSY								9 Rue Ampère 91300 MASSY	Essone (91)	14	T2	1 744	29/06/2011	20/11/2013	7 080 599	5	T5	5	T4			3	T3																	BEZONS								55-57 Rue Emile Zola 95870 BESONS	Val d'oise (95)	20	T3	2 504	30/06/2011	17/01/2014	10 179 059	18	T2	5	T4	ANDRESY								47 Rue de l'Eglise et 2 Rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	14	T3	1 641	29/06/2011	27/06/2014	7 812 480	11	T2	19/09/2011 et	6	T1	26/02/2014	1	T4					202			11 957*					49 600 789																																																										
SAINT OUEN L'AUMONE																																																																																																																																																																																																																															
29 Rue du Général Leclerc 95310 SAINT OUEN L'AUMONE	Val d'oise (95)	13	T3	854	15/06/2011	28/12/2012 et 29/03/2013	3 495 201																																																																																																																																																																																																																								
ALFORTVILLE																																																																																																																																																																																																																															
51-53 Rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val de Marne (94)	9	T3	1 129	23/09/2011	14/03/2013	6 335 050																																																																																																																																																																																																																								
		8	T2																																																																																																																																																																																																																												
		2	T4																																																																																																																																																																																																																												
		1	T1																																																																																																																																																																																																																												
ISLE ADAM																																																																																																																																																																																																																															
22 rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val d'oise (95)	8	T3	570	27/06/2011	sept. 2016	2 131 307																																																																																																																																																																																																																								
		2	T2		et 19/09/2011																																																																																																																																																																																																																										
MASSY																																																																																																																																																																																																																															
9 Rue Ampère 91300 MASSY	Essone (91)	14	T2	1 744	29/06/2011	20/11/2013	7 080 599																																																																																																																																																																																																																								
		5	T5																																																																																																																																																																																																																												
		5	T4																																																																																																																																																																																																																												
		3	T3																																																																																																																																																																																																																												
BEZONS																																																																																																																																																																																																																															
55-57 Rue Emile Zola 95870 BESONS	Val d'oise (95)	20	T3	2 504	30/06/2011	17/01/2014	10 179 059																																																																																																																																																																																																																								
		18	T2																																																																																																																																																																																																																												
		5	T4																																																																																																																																																																																																																												
ANDRESY																																																																																																																																																																																																																															
47 Rue de l'Eglise et 2 Rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	14	T3	1 641	29/06/2011	27/06/2014	7 812 480																																																																																																																																																																																																																								
		11	T2		19/09/2011 et																																																																																																																																																																																																																										
		6	T1		26/02/2014																																																																																																																																																																																																																										
		1	T4																																																																																																																																																																																																																												
		202		11 957*			49 600 789																																																																																																																																																																																																																								

* m² contractuels

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2015, le patrimoine immobilier de la SCPI Elysées Résidence 5, exclusivement à usage d'habitation, se compose de 202 lots répartis sur 11 sites différents.

Etat du patrimoine

Au 31 décembre 2015, 192 appartements avaient été livrés. Le dernier programme non livré au 31/12/2015 se situe à L'Isle Adam. Il sera livré au cours du 2^{ème} semestre 2016.



Saint-Ouen-l'Aumône (95)



L'Isle-Adam (95)



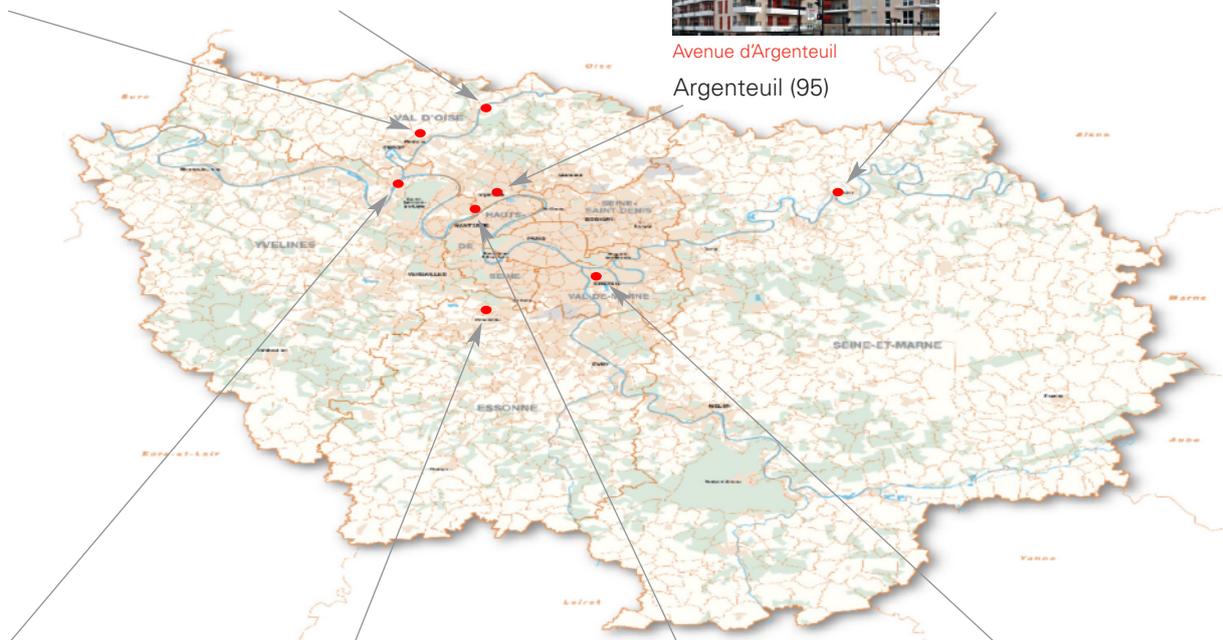
Grande Ceinture



Avenue d'Argenteuil
Argenteuil (95)



Meaux (77)



Andrésy (78)



Massy (91)



Bezons (95)



Alfortville (94)

Situation locative au 31 décembre 2015

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	1	16
St Ouen l'Aumône	Cœurville	95	13	13	0	3	10
Argenteuil	Aquarelle	95	11	11	0	0	11
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	4	39
Andrésy	Clos des Vignes	78	32	32	0	1	31
Massy	Ampère	91	27	27	0	1	26
			202	192	10	11	181

Au 31/12/2015, sur les 192 appartements livrés, 181 étaient occupés et 11 en cours de relocation.

Evolution des loyers

A la clôture de l'exercice, les produits de l'activité immobilière atteignaient 2.218 K€.

Les loyers et charges facturées en 2015 étaient encaissés à hauteur de 96,08 au 29/02/2016. Le coût des impayés depuis les premières mises en location du patrimoine représente 165 K€, constaté par des provisions sur créances douteuses estimées prudemment.

Le taux d'occupation moyen financier annuel, hors programme de l'Isle Adam non livré en 2015, est de 93,89 %. En outre le taux d'occupation en surface au 31 décembre 2015 est de 93,54 %.

Expertise des immeubles

Les expertises 2015 ont été effectuées par Crédit Foncier Expertise.

L'estimation globale du patrimoine hors frais, au 31/12/2015, est de 50,59 M€ en très légère progression par rapport au 31/12/2014.

Après prise en compte des montants restant à décaisser au 31/12/2015, cette valeur est de 49,88 M€.

Cette estimation du patrimoine est l'un des paramètres principaux pour le calcul de la valeur de réalisation de 1.066,22 € par part au 31/12/2015 (+0,02 % par rapport à l'an dernier).

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2015

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 2015	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
Assemblée générale ordinaire du 1^{er} juin 2016	28
Résolutions	29

État du Patrimoine

(en euros)

	31-12-2015		31-12-2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	47 469 483,00	47 640 000,00	47 469 483,00	47 720 000,00
Immobilisations en cours	2 131 306,50	2 239 622,77	2 131 308,73	2 139 564,47
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	49 600 789,50	49 879 622,77	49 600 791,73	49 859 564,47
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	7 336,57	7 336,57	0,00	0,00
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	170 988,00	170 988,00	131 817,38	131 817,38
Créances à recevoir sur augmentation capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Associés - Impôts retenus à la source	0,00	0,00	370,21	370,21
Autres créances	265 658,10	265 658,10	25 381,47	25 381,47
Provisions pour dépréciation des créances	-164 557,70	-164 557,70	-102 408,10	-102 408,10
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de roulement				
Autres disponibilités	1 847 134,07	1 847 134,07	2 492 588,14	2 492 588,14
DETTES				
Dettes financières	-175 008,12	-175 008,12	-171 511,48	-171 511,48
Dettes d'exploitation	-43 946,86	-43 946,86	-54 364,85	-54 364,85
Dettes diverses	-1 001 213,71	-1 001 213,71	-1 407 851,68	-1 407 851,68
TOTAL II	906 390,35	906 390,35	914 021,09	914 021,09
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	0,00	0,00		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	50 507 179,85		50 514 812,82	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		50 786 013,12		50 773 585,56
Nombre de parts**	47 632	47 632	47 632	47 632
Valeur unitaire par part	1 060,36	1 066,22	1 060,52	1 065,96

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L 214-78 et R 214-122 du code monétaire et financier

** Nombre de parts total souscrites

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

(en euros)

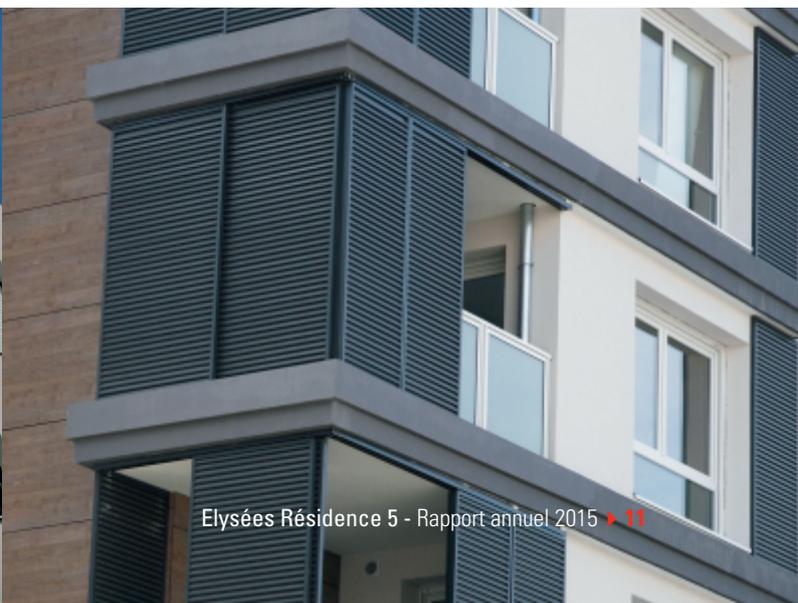
Capitaux propres comptables	Situation au 01-01-2015	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2015
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	50 013 600,00		0,00	50 013 600,00
Capital souscrit	50 013 600,00			50 013 600,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	479 769,27		1 635,47	481 404,74
Primes d'émission	1 448 012,80			1 448 012,80
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-968 243,53		1 635,47	-966 608,06
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				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus value				
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	21 443,55	0,00	0,00	21 443,55
Distribution de report à nouveau	0,00		-9 268,44	-9 268,44
Résultat de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	939 397,65	-939 397,65	1 229 163,56	1 229 163,56
Acomptes sur distribution	-939 397,65	939 397,65	-1 229 163,56	-1 229 163,56
TOTAL GENERAL	50 514 812,82		1 635,47	50 507 179,85

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

Lyon (69) - Corderie



Lyon (69) - Garibaldi



Compte de Résultat

(en euros)

	31-12-2015	31-12-2014
Charges		
Charges immobilières	540 950,36	450 602,29
Charges ayant leur contrepartie en produits	275 993,79	185 252,81
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières	264 956,57	265 349,48
Charges d'exploitation de la société	458 682,78	408 343,58
Diverses charges d'exploitation	385 391,05	337 553,69
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation	73 289,26	70 789,89
- Provisions pour créances douteuses	73 289,26	70 789,89
- Provisions pour grosses réparations		
Autres charges	2,47	0,00
Charges financières	0,00	652,45
Frais Financiers divers	0,00	652,45
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Total Charges	999 633,14	859 598,32
Solde créditeur = bénéfice	1 229 163,56	939 397,65
TOTAL GENERAL	2 228 796,70	1 798 995,97
Produits		
Produits de l'activité immobilière	2 217 657,04	1 794 982,11
Produits de l'activité immobilière	2 217 657,04	1 686 317,06
- Loyers	1 941 663,25	1 501 064,25
- Charges facturées	275 993,79	185 252,81
Produits Annexes	0,00	108 665,05
Autres produits d'exploitation	11 139,66	0,00
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	11 139,66	0,00
- Provisions pour créances douteuses	11 139,66	0,00
- Provisions pour grosses réparations		
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits		
Produits financiers	0,00	4 013,86
Produits financiers	0,00	4 013,86
Reprises de provisions sur charges financières		
Produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	2 228 796,70	1 798 995,97
Solde débiteur = perte		
TOTAL GENERAL	2 228 796,70	1 798 995,97

Tableau récapitulatif des Placements Immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31-12-2015		31-12-2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	47 469 483,00	47 640 000,00	47 469 483,00	47 720 000,00
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	47 469 483,00	47 640 000,00	47 469 483,00	47 720 000,00
Immobilisations en cours				
Habitations	2 131 306,50	2 239 622,77	2 131 308,73	2 139 564,47
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	2 131 306,50	2 239 622,77	2 131 308,73	2 139 564,47
TOTAL GENERAL	49 600 789,50	49 879 622,77	49 600 791,73	49 859 564,47

Bilan au 31 décembre 2015

Actif

(en euros)	Situation au 31-12-2015		31-12-2014	
	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	49 600 789,50	0,00	49 600 789,50	49 600 791,73
Terrains et constructions locatives	47 469 483,00		47 469 483,00	47 469 483,00
Immobilisations en cours	2 131 306,50		2 131 306,50	2 131 308,73
Travaux				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	7 336,57		7 336,57	0,00
TOTAL I	49 608 126,07	0,00	49 608 126,07	49 600 791,73
Actif circulant				
Créances	436 646,10	164 557,70	272 088,40	55 160,96
Locataires et comptes rattachés	170 988,00	164 557,70	6 430,30	29 409,28
Créances fiscales et sociales				
Associés - Impôts retenus à la source	0,00		0,00	370,21
Créances à recevoir sur augmentation capital				
Autres créances	265 658,10		265 658,10	25 381,47
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	1 847 134,07		1 847 134,07	2 492 588,14
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 847 134,07		1 847 134,07	2 492 588,14
TOTAL II	2 283 780,17	164 557,70	2 119 222,47	2 547 749,10
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	51 891 906,24	164 557,70	51 727 348,54	52 148 540,83

Passif

(en euros)	31-12-2015 Valeur nette	31-12-2014 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	481 404,74	479 769,27
- Prime d'émission	1 448 012,80	1 448 012,80
- (-) Prélèvements sur prime d'émission	-966 608,06	-968 243,53
Ecart d'évaluation		
- Ecart de réévaluation		
- Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs		
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		
Plus ou moins valeurs réalisées sur cession d'immeubles locatifs		
Report à nouveau	21 443,55	21 443,55
Distribution report à nouveau	-9 268,44	
Résultat de l'exercice :		
Résultat	1 229 163,56	939 397,65
(-) Acomptes de l'exercice	-1 229 163,56	-939 397,65
TOTAL I	50 507 179,85	50 514 812,82
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	1 220 168,69	1 633 728,01
Dettes financières	175 008,12	171 511,48
- Dépôts de garantie	175 008,12	171 511,48
- Emprunts		
Dettes d'exploitation :	43 946,86	54 364,85
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	43 946,86	54 364,85
Dettes diverses :	1 001 213,71	1 407 851,68
- Dettes fiscales et sociales	0,00	370,20
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	221 195,87	748 503,77
- Dettes envers les associés	636 291,28	577 804,84
- Autres dettes diverses	143 726,56	81 172,87
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
TOTAL III	1 220 168,69	1 633 728,01
TOTAL GENERAL I + II+ III	51 727 348,54	52 148 540,83

Annexes

Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015 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, au 31 décembre, les différentes valeurs de la Société : valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

A/ Analyse des états financiers

1. Les capitaux propres

Les capitaux propres de la SCPI au 31/12/2015 s'élèvent à 50.507.179,85 €.

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 966.608,06 € ;

- le report à nouveau de 12.175,11 €,
- et le résultat de l'exercice de 1.229.163,56 €, totalement distribué aux associés au titre d'acomptes sur le revenu 2015, distribution complétée par un prélèvement sur le report à nouveau de 9.268,44 € pour atteindre un montant total de 1.238.432,00 €, soit 26,00 € par part, soumis 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 acquises en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) situées sur 11 sites différents. L'évaluation de ce patrimoine au 31 décembre 2015 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'AG 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 2015 est de 50.786.013,12 €, soit 1066,22 € par part.

2.1. Placements immobiliers

La valeur des actifs immobiliers s'élève à 49.879.622,77 € au 31 décembre 2015, 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 906.390,35 € au 31 décembre 2015.

Les immobilisations financières correspondent au fonds de roulement versé au gérant technique des immeubles de la SCPI et représentent 7.336,57 € au 31/12/2015.

Les immobilisations financières ont un solde nul au 31/12/2014 car le fonds de roulement avait été remboursé dans le cadre du changement de mandataire au 1^{er} janvier 2015.

Les créances de la SCPI comprennent :

- des créances sur les locataires pour un montant de 170.988 € provisionnées à hauteur de 164.557,70 €
- d'autres créances pour un montant de 265.658,10 € composées principalement des produits à recevoir au titre des charges récupérables.
- Au 31/12/2015, la SCPI n'a aucune créance sur les associés.

Les disponibilités, correspondant à la trésorerie sur le compte courant de la SCPI, représentent 1.847.134,07 €.

Les dettes de la SCPI de 1.220.168,69 € sont constituées :

- des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 175.008,12 €,
- des dettes d'exploitation ou dettes fournisseurs pour 43.946,86 €, comprenant, notamment des provisions pour complément d'honoraires de gestion pour 18.840,46 €, pour honoraires du commissaire aux comptes de 14.450,40 € et des provisions pour frais de publications légales de 7.156 €,
- et des dettes diverses, en baisse de 28,9 %, pour un montant global de 1.001.213,71 € composées :
 - des dettes sur immobilisations de 221.195,87 € représentant les retenues de garanties sur les programmes livrés, en baisse de 527.307,90 € par rapport au 31/12/2014,
 - des dettes vis-à-vis des associés d'un montant de 636.291,28 € constituées principalement de la distribution à verser aux associés au titre du 2^{ème} semestre 2015,
 - et de charges à payer ou créditeurs divers pour un montant de 143.726,56 € représentant en grande partie des charges locatives à régulariser pour 131.643,56 €.

3. Renseignements concernant les Eléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

La SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 n'a reçu aucun engagement au 31 décembre 2015.

3.2. Engagements donnés

Les 11 programmes immobiliers acquis par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5, faisant l'objet d'une VEFA, représentent un montant global d'investissement de 50.311.166,23 € TTC (hors droits).

Depuis sa création, la SCPI a décaissé 49.379.534,84 € TTC (hors droits). La SCPI a obtenu en 2014 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 en 2014 2 lots supplémentaires sur le programme d'Andrésy pour un montant TTC (hors droits) de 370.000 €. Le solde global restant à payer sur ces programmes immobiliers est de 931.631,39 €.

4. Le compte de résultat

Les produits de l'exercice s'élèvent à 2.228.796,70 € et les charges à 999.633,14 €.

Le résultat de l'exercice est de 1.229.163,56 €.

4.1. Analyse des produits

Sur les 202 logements acquis en l'état futur d'achèvement représentant 11 980 m² (loi Carrez), 192 logements sont livrés au 31 décembre 2015.

Au 31/12/2015, 181 appartements font l'objet d'un bail, comparé à 175 au 31/12/2014, et 11 logements sont en cours de relocation. Le montant des loyers constatés sur l'exercice, en progression de 29,4 % par rapport au 31/12/2014, est de 1.941.663,25 € et celui des charges refacturées de 275.993,79 €.

La SCPI n'a pas de produits financiers sur l'exercice compte tenu des taux d'intérêts négatifs sur les placements de trésorerie à court terme de faible montant.

4.2. Analyse des charges

Les charges immobilières de la SCPI de 264.956,57 € correspondent principalement aux charges locatives non récupérables par nature. Les charges locatives non récupérées pour cause d'absence de locataire représentent 12.569,43 €.

Les charges d'exploitation de la société d'un montant de 458.682,78 € comprennent les provisions pour créances douteuses à hauteur de 73.289,26 € et les charges diverses d'exploitation détaillées ci-dessous :

Autres charges diverses d'exploitation (en euros)	31/12/2015	31/12/2014
Honoraires de commercialisation	37 384,24 €	62 456,49 €
Honoraires Divers	904,93 €	0,00 €
Honoraires d'expertises	5 940,00 €	7 880,40 €
Honoraires d'avocats et huissiers	39 970,60 €	9 150,64 €
Honoraires de la société de gestion	252 693,72 €	207 249,34 €
Honoraires des commissaires aux comptes	16 956,00 €	16 886,40 €
Frais de publications légales	18 002,32 €	22 282,09 €
Autres charges d'exploitation (Cotisation AMF, Jetons de présence, Frais des membres du conseil de surveillance ...)	13 539,24 €	11 648,33 €
	385 391,05	337 553,69

La SCPI n'a pas eu de charge financière sur l'exercice 2015. Les frais de fonctionnement des comptes bancaires de la SCPI qui représentent 762,62 € sont compris dans les charges diverses d'exploitation.

4.3. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2015.

5. Valeur vénale des immeubles

La valeur des immeubles à la clôture est de 49.879.622,77 €.

6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 50.507.179,85 €, soit 1.060,36 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 50.786.013,12 €, soit 1.066,22 € par part.
- Et la valeur de reconstitution ressort à 60.565.350,25 €, soit 1.271,53 € 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 1.229.163,56 € est réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2015	1.229.163,56 €
Report à nouveau	<u>21.443,55 €</u>

Bénéfice distribuable	1.250.607,11 €
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2015 et janvier 2016)	- 1.238.432,00 €
Report à nouveau au 31 décembre 2015 (Après distribution du 2 ^{ème} acompte)	12.175,11 €

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

31/12/2015	Hôtels	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France		90,12 %					
Régions		9,88 %					
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 (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)
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	-	-
2015	50 013 600	-	47 632	654	-	-

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)
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-

IV - Évolution du prix de la part

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	-	-	-	-	-
Dividende versé au titre de l'année	-	11,96 €	10,34 €	20,54 €	26,00 €
dont dividende net d'impôt à la source sur produits financiers	-	4,50 €	10,00 €	20,50 €	26,00 €
Rentabilité de la part (1)	-	-	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier	4,02 €	13,54 €	4,90 €	1,27 €	0,45 €

(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	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	-	-	-	-	14,70	95,45%	37,68	99,78%	46,56	100,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	12,16	100,00%	5,11	100,00 %	0,70	4,55%	0,08	0,22 %	-	0,00 %
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	12,16	100,00%	5,11	100,00%	15,41	100,00%	37,77	100,00%	46,56	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	1,45	11,94%	0,61	11,96%	1,71	11,09%	4,35	11,52%	5,31	11,39%
Charges locatives non récupérées et divers	-	-	0,24	4,78%	1,81	11,76%	5,57	14,75%	5,56	11,95%
Charges locatives récupérables	-	-	-	-	1,73	11,22%	3,89	10,30%	5,79	12,45%
Autres	1,19	9,79%	0,94	18,33%	2,79	18,09%	2,75	7,28%	2,79	5,98%
Sous-total charges externes	2,64	21,73%	1,79	35,07%	8,04	52,17%	16,56	43,85%	19,45	41,77%
Provisions :										
• pour travaux et risques divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• autres	-	-	-	-	0,66	4,31%	1,49	3,93%	1,30	2,80%
Sous-total charges internes	-	0,00 %	-	-	0,66	4,31%	1,49	3,93%	1,30	2,80%
TOTAL	2,64	21,73%	1,79	35,07%	8,70	56,47%	18,05	47,78%	20,75	44,57%
RESULTAT COURANT	9,52	78,27%	3,32	64,93%	6,71	43,53%	19,72	52,22%	25,81	55,43%
Revenus distribués avant prélèvements obligatoires ⁽¹⁾	-	-	11,96 €	-	10,34 €	-	20,54 €	-	26,00 €	-
Revenus distribués après prélèvements obligatoires ⁽²⁾	-	-	4,50 €	-	10,00 €	-	20,50 €	-	26,00 €	-

(1) Les revenus distribués en 2012, 2013 et 2015 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 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	57 071 809,60	0	57 071 809,60
- commissions de souscription TTC	-5 610 196,80	0	-5 610 196,80
Fonds collectés nets	51 461 612,80	0	51 461 612,80
+ cessions d'immeubles			
- achats d'immeubles	-49 600 791,73	2,23	-49 600 789,50
- frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission	-968 243,50	1 635,47	-966 608,06
- travaux d'investissements			
- distribution plus value			
Sommes restant à investir	892 577,54	1 637,70	894 215,24

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, 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 et renouvelé à cette fonction par décision de l'AG du 16 juin 2014. 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'arrêté 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 2015 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 06 avril 2016,

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 2015

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 2015, la rémunération versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la Société de Gestion, au titre de la commission de gestion, s'élève à 251 961,44 € 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 2015, 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 06 avril 2016,

Le Commissaire aux comptes
MAZARS - ODILE COULAUD

Organisation et contrôle

Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

L'organisation du dispositif de contrôle permanent, retenue au sein de HSBC REIM (France) est conforme à celle retenue par le groupe HSBC France. Elle repose notamment sur

- une articulation claire des responsabilités des différents acteurs et des niveaux de contrôle ;
- la séparation des fonctions ;
- des équipes dédiées au contrôle interne et à la conformité ;
- des fonctions de risques transverses animées et supervisées par des fonctions centrales ;
- l'existence de procédures opérationnelles ;
- l'existence de cartographies de risques et de contrôles ;
- la gestion des incidents ;
- le suivi de la mise en œuvre des recommandations ...

Le contrôle permanent de HSBC REIM (France) s'articule autour :

- des contrôles réalisés par les équipes opérationnelles, lesquels sont destinés à s'assurer que l'activité est exercée conformément à l'ensemble des règles externes et internes et ;
- des travaux de la Conformité Réglementaire également Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité – RCCI, de la Conformité Crime Financier, du contrôle interne et du contrôle des risques.

De plus l'Audit interne du groupe HSBC France réalise des missions de contrôle périodique afin de s'assurer de la conformité des opérations, du niveau de risque effectivement encouru, du respect des procédures, de l'efficacité et du caractère approprié des dispositifs de contrôle mis en œuvre. Il s'agit d'enquêtes indépendantes conduites au niveau central par des agents dédiés à cet effet.

Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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,

Nous avons l'honneur et le plaisir de vous présenter notre rapport concernant l'année 2015. Durant l'exercice passé, nous nous sommes réunis à trois reprises ainsi que le 1^{er} avril 2016.

A l'occasion de chacune de ces réunions, la société de gestion commente et illustre l'activité de notre SCPI et répond à l'ensemble des questions que nous sommes amenés à lui poser en votre nom. En 2015, comme par le passé, les échanges par téléphone ou courriel sont fréquents entre HSBC REIM 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, les comptes de l'exercice ainsi que sur les résolutions qui nous sont proposées.

Le patrimoine de notre SCPI

Notre rapport n'étant qu'un complément à celui de la société de gestion, nous vous prions de prendre connaissance des informations qui vous sont apportées par cette dernière.

Le patrimoine de la SCPI acquis pour un montant d'un peu plus de 50 millions d'euros est composé de 202 lots représentant environ 12 000 m² Carrez. Le taux de rendement brut initial qui était annoncé en mars 2012 de 3,75 % ressort à 4.19 % en 2015.

Nous sommes, cette année encore, tenus de commenter « l'affaire de l'Isle-Adam » avec la conviction que c'est la dernière fois que l'immeuble Clos Bergeret situé 22, rue Chantepie-Mancier à l'Isle-Adam attire ainsi notre attention. Supposant que la majorité de nos coassociés ne se constituent pas une collection des rapports annuels d'Élysées Résidence 5, nous rappellerons que la Société de gestion, contrairement à certains copropriétaires particuliers du Clos Bergeret avait refusé de prendre livraison des appartements acquis par notre SCPI. Ce refus était motivé par d'importants manquements à la finition de l'immeuble : travaux d'étanchéité insuffisants, travaux de VRD (voirie et réseau divers) incomplets et abords et espaces verts non réalisés.

A l'origine, les appartements devaient nous être livrés en septembre 2013, date repoussée à février 2014 à la suite d'intempéries. Quelque temps après nous apprenions la cessation totale d'activité par le promoteur ; la société de gestion décidait alors de mettre en jeu la garantie financière d'achèvement. Une première décision de justice est intervenue en mars 2015, le Tribunal de grande instance de Nanterre nommant un administrateur de la Société Civile de Construction Vente avec pour mission de la gérer et de poursuivre les travaux jusqu'à leur achèvement. Nous vous faisons grâce du détail des diverses diligences et procédures engagées par HSBC REIM pour le compte de notre SCPI. Au jour où nous rédigeons ce rapport, la société de gestion nous a parfaitement rassurés ; c'est pourquoi nous pouvons affirmer que le dossier avance désormais de façon satisfaisante. HSBC REIM a été informée officiellement de la reprise des travaux le 29 février 2016 et ce pour une durée d'environ trois mois et demi.

La durée totale des travaux n'est pas encore connue avec exactitude puisque nous ignorons encore combien de temps demandera la remise en état de trois appartements sinistrés suite à un dégât des eaux, lui-même dû à un défaut de l'étanchéité. De plus, il conviendra de mettre en œuvre les travaux du lot espaces verts qui ne sont pas pris en charge par la garantie financière d'achèvement. Nous avons bon espoir que, au début du quatrième trimestre de cette année, ces 10 appartements auront pu être enfin mis en location.

Le représentant de la société de gestion de notre SCPI a déjà pu vérifier sur place la reprise effective des travaux et une réunion est prévue sur le site le 6 avril pour constater leur avancement avec les intervenants et l'administrateur. A la date où vous prendrez connaissance de notre rapport, vous devriez avoir obtenu de plus fraîches informations via le bulletin trimestriel d'information.

Il est légitime de s'interroger sur les conséquences du retard de livraison du Clos Bergeret. Au point de vue strictement financier, nous ne sommes pas perdants : en lieu et place des loyers que nous aurions dû encaisser, nous obtiendrons les indemnités contractuellement prévues. En ce qui concerne la durée minimale – 9 ans – de mise en location de ces appartements, elle ne change pas, ce qui signifie qu'elle ne commencera à courir qu'au moment de la signature du dernier des baux de cet immeuble. En revanche (nous vous invitons à vous reporter au paragraphe fiscalité en page 5 du rapport de la société de gestion) l'engagement de conservation des parts sur 9, 12 ou 15 ans, dans le cadre du « Scellier intermédiaire » sera décalé d'autant. A nos yeux, ce n'est pas un inconvénient majeur puisque nous savons depuis le jour de notre souscription que la cession des parts de SCPI fiscales sur le marché secondaire, compte-tenu des décotes constatées, ne constitue pas la sortie naturelle de placement de ce type, qui se réalise dans les faits par la vente, au fil de l'eau, des logements, lorsque ce sera juridiquement¹ et économiquement réalisable et la dissolution de la SCPI.

Dans l'hypothèse où, une fois le dossier de l'Isle-Adam définitivement bouclé et soldé financièrement, il resterait un reliquat de quelques dizaines de milliers d'euros à investir, le conseil de surveillance a suggéré à la société de gestion d'étudier la faisabilité d'une acquisition complémentaire soit sous forme d'immobilier « en dur » de type parkings dans les immeubles où nous avons déjà acquis des logements, soit, de préférence, sous forme de pierre papier. L'insignifiance de la rémunération des liquidités que nous connaissons actuellement incite en effet à rechercher, dans les limites légales permises aux SCPI, des placements alternatifs rémunérateurs.

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. Ces valeurs sont reprises aux résolutions 7 à 9. La valeur de réalisation de 1.066,22 €, qui reflète la valeur patrimoniale intrinsèque de notre société, est quasiment stable.

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, depuis la création de notre SCPI, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire, ce qui n'a rien d'anormal puisque l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié lors de notre souscription n'est pas transmissible à un éventuel acheteur de parts.

Lors des assemblées générales des années 2014 et 2015, la question du financement à crédit des parts de notre SCPI et du poids des remboursements par rapport aux revenus encaissés avait été abordée. Nous avons alors suggéré de profiter de la faiblesse des taux que nous constatons depuis ces derniers mois pour tenter une renégociation des prêts. Si ce n'est pas encore le cas, il est peut-être encore temps.

L'activité locative et les revenus de la SCPI

Lors de chacune de nos réunions, nous procédons avec HSBC REIM à un examen approfondi des dossiers contentieux qui nous sont présentés et commentés. Nous pouvons affirmer que tous ces dossiers sont parfaitement maîtrisés par la société de gestion, le « timing » étant suivi de près pour ce qui est des procédures à initier et suivre. Ceux d'entre nous qui gèrent un patrimoine immobilier pour leur compte savent que la pire des situations est celle du locataire dans les lieux mais qui ne paie plus de loyer. Sur les 192 appartements loués, nous n'avons que 9 locataires dans ce cas-là. Ils nous devaient, fin février 2016, 52 000 euros. Quant à la dette globale des locataires « difficiles »... mais ayant quitté nos locaux – quelquefois grâce à l'appui de la force publique – elle s'élevait à 129 000 euros.

Si l'on met en perspective les loyers facturés depuis la création de notre SCPI et le poids des créances impayées, on constate que le taux moyen réel d'impayés cumulés est de 3.57 %. Nous avons pris acte du taux de provisionnement des loyers impayés pratiqué par la société de gestion sous contrôle du commissaire aux comptes.

Nous écrivions l'année dernière : « les produits immobiliers bruts 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 ». Dans la réalité, ils se sont élevés à 1 942 K€ pour l'exercice 2015, générant un résultat distribuable de 25,80 euros. Pour les prochaines années au-delà de 2017, notamment du fait de la mise en location du Clos Bergeret fin 2016, le rendement de chaque part pourrait se situer dans une fourchette de 2.20 % à 2.30 %, hors tout avantage fiscal.

¹ Rappel : sous réserve d'une décision favorable de l'assemblée générale des associés, à l'issue de la période de location initiale de neuf ans, si le patrimoine reste loué, les associés d'Élysées Résidence 5 pourront bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt égal à 5 % du prix de revient pour 1 ou 2 périodes triennales. Cela équivaut à un supplément de réduction annuelle de 1,66 %. De plus, les associés bénéficieraient également d'une déduction spécifique de 30 % à valoir sur les revenus bruts durant toute la période triennale d'engagement.

La rémunération de la société de gestion et les comptes annuels,

Nous n'avons pas de commentaire particulier sur ces points : 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 252 693.72 euros. Pour ce qui est des comptes, ils 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 1^{er} avril 2016. Nous vous engageons à renouveler votre confiance au cabinet Mazars dont le mandat arrive à échéance cette année, et à Madame Odile Coulaud qui le représente depuis l'origine.

L'assemblée annuelle

Comme chaque année, votre Conseil de surveillance se permet d'attirer votre attention : l'assemblée générale d'une SCPI est un moment fort et, surtout, une importante et rare caractéristique de cette forme d'épargne collective. C'est pourquoi, nous vous remercions par avance de participer 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 et, pour ce qui est du conseil de surveillance, à marquer votre confiance aux trois membres dont le mandat arrive à échéance et qui se sont portés candidats.

Enfin, nous ne concluons pas sans remercier publiquement Madame Elisabeth Thorigny qui a décidé de faire valoir ses droits à la retraite. Collaboratrice juridique de HSBC REIM et secrétaire de notre conseil, Madame Thorigny nous a toujours accompagnés avec une compétence et une affabilité que nous regretterons. Les membres du conseil forment pour elle des vœux d'excellente retraite.

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 1^{er} avril 2016 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.

Assemblée générale ordinaire du 1^{er} juin 2016

Ordre du jour

- 1 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015,
- 2 - Quitus à la Société de Gestion,
- 3 - Quitus au Conseil de Surveillance,
- 4 - Approbation de l'affectation du résultat,
- 5 - Approbation 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,
- 6 - Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance pour 2015,
- 7 - Approbation de la valeur comptable de la Société,
- 8 - Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
- 9 - Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
- 10 – Renouvellement du mandat de trois membres du Conseil de Surveillance,
- 11 – Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire,
- 12 – Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant,
- 13 - Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} juin 2016

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 2015, 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 2015, s'élevant à 1.229.163,56 € comme suit :

		Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31.12.2015	1.229.163,56 €	25,80 €
+ Report à nouveau 2014	21 443,55 €	0,45 €
Bénéfice distribuable	1.250.607,11 €	26,25 €
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2015 et janvier 2016)	1.238.432,00 €	26,00 €
Affectation au Report à nouveau 2015	12.175,11 €	0,25 €

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 9 000 € pour 2015.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2015 à 50 507 179,85 €, soit à 1 060,36 € 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 2015 à 50 786 013,12 €, soit à 1 066,22 € 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 2015 à 60.565.350,25 €, soit 1.271,53 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

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

- M.Emmanuel CHAGNAUD-FORAIN,
- M.Christophe PERONI,
- M.Jean-Luc POTIER

arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée, qu'ils en ont sollicité le renouvellement et qu'aucune nouvelle candidature n'a été enregistrée.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de renouveler les mandats des trois candidats dans les conditions suivantes :

- M.Emmanuel CHAGNAUD-FORAIN, parvoix,
 - M.Christophe PERONI, parvoix,
 - M.Jean-Luc POTIER, parvoix,
- pour une durée de trois ans, expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2019 statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de MAZARS, Société Anonyme d'Expertise et de Commissariat aux comptes – 61 rue Henri REGNAULT – 92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX, pour six exercices.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle en qualité de Commissaire aux comptes suppléant pour la durée du mandat du Commissaire aux comptes titulaire MAZARS, M.Franck BOYER.

TREIZIEME 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>