



Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2016

Le clos des vignes – 47, rue de l'église
Andresy (78)

HSBC 

Elysées Résidence 5

Rapport annuel 2016

Edito

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Au 31/12/2016, la totalité du patrimoine de votre société a été livré et réceptionné soit un total de 202 appartements et l'ensemble du programme de l'Isle-Adam a été loué au 1^{er} mars 2017.

Le taux de recouvrement des loyers sur l'année 2016 s'élève à 96 %, stable par comparaison à celui de l'année 2015 et satisfaisant pour de l'immobilier résidentiel.

Les expertises 2016 du patrimoine de la SCPI ont été effectuées par Crédit Foncier Expertise. L'estimation globale du patrimoine hors frais au 31/12/2016, s'élève à 50,59 M€, stable par rapport à celle du 31/12/2015, ce qui apparaît cohérent compte tenu des prix moyens relevés en Ile de France sur le marché secondaire.

Ces résultats ont permis le versement d'un dividende 26 € au titre de l'année 2016. A noter que, grâce au mécanisme de l'abattement fiscal de 30 % sur les revenus fonciers bruts, régime pour lequel votre Société a opté dans le cadre du dispositif « Scellier logement intermédiaire », votre revenu imposable par part est de l'ordre de 13 €, le solde soit 13 € n'étant pas imposable à l'impôt sur le revenu, ni assujetti aux prélèvements sociaux.

Cet avantage vient en complément de la réduction d'impôt « Scellier » permettant une déduction de 25 % du montant de la souscription en numéraire répartie sur 9 ans à compter de l'année de la souscription (soit 2009 ou 2010), soit 2,77 % du montant de la souscription par an.

Ces dispositifs sont susceptibles en application de la réglementation en vigueur d'être prorogés pendant deux périodes successives de 3 années chacune sous réserve que la SCPI proroge son engagement de location et que l'associé s'engage à conserver les parts pendant la même période. Le taux de la réduction d'impôt est alors ramené à 2 % par an, l'abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts perdurant également.

Conformément aux engagements pris lors de la création de la SCPI ER5, nous soumettons à vos votes au cours de la prochaine Assemblée Générale qui aura lieu le vendredi 2 juin 2017 à 10h30, la prorogation pour une première période de 3 années de ce dispositif.

Vous trouverez dans ce rapport annuel (page 25) l'avis circonstancié de votre Conseil de Surveillance et sa recommandation de vote. Vous y trouverez également toutes les informations relatives à l'activité de votre SCPI au cours de l'année 2016.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.

Assemblée Générale Ordinaire du 02 juin 2017

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Assemblée Générale Ordinaire du 02 juin 2017	4
Marché immobilier	4
Evolution du capital social et du prix de la part	4
Modalités du marché secondaire	4
Fiscalité	5
Patrimoine immobilier	6
Situation locative au 31 décembre 2016	8
Comptes de l'exercice	9
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	22
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	23
Organisation et contrôle	24
Rapport du Conseil de Surveillance	25
Assemblée générale ordinaire du 02 juin 2017	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	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 Directeur Lending & Transaction Management – HSBC France Alexandra SERIZAY Head of CVM / Directeur marchés Particuliers, Professionnels et Gestion de Patrimoine - RBWM 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 214-118 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 Régault - 92400 COURBEVOIE
Expert immobilier	CREDIT FONCIER EXPERTISE

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 02 juin 2017

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 2016 et l'affectation des résultats.

Afin de faire bénéficier les associés de la réduction complémentaire prévue par la loi Scellier de 6 % répartie sur trois ans, soit 2 % par an, une résolution est proposée à l'Assemblée Générale pour proroger la durée de l'engagement de location pour une durée de trois ans.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché de l'immobilier d'habitation, nous commenterons la situation du capital social, de la fiscalité, du patrimoine immobilier et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Le marché immobilier

Sur le marché du logement neuf, le bilan 2016 est très positif et confirme ainsi la tendance de 2015.

Après une augmentation de l'ordre de 18 % en 2015, le niveau des ventes et réservations a connu en 2016 une augmentation de plus de 20 % avec 125.058 logements, atteignant ainsi un très haut niveau de performance.

Sur le marché de l'offre, les mises en vente ont elles aussi progressé de façon significative (+16 %), et en fin d'année le stock de logements neufs avait diminué de 5 %.

La diminution sur deux années consécutives du stock disponible en fin de période, et l'excellente tenue du marché de l'acquisition, ont induit une hausse des valeurs vénales dans le neuf de l'ordre de 3 %, et ont mathématiquement mis la pression sur le taux de rendement net immédiat, qui passe sous le seuil de 3 %.

Le contexte de taux très bas, et la perspective d'une remontée, ont eu pour conséquence une accélération du marché en fin d'année.

C'est ainsi que les valeurs vénales des appartements neufs en Ile-de-France ont dépassé le seuil de 4.800 €/m², pour atteindre 4.881€/m² retrouvant ainsi un niveau proche de 2011.

En région Auvergne Rhône-Alpes, en affichant une valeur de 3.933€/m², le marché a atteint son plus haut niveau depuis huit ans.

Evolution du capital et du prix de la part

Capital social

Au 31 décembre 2016, 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 657 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 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

Dispositif Scellier Intermédiaire

Élysées Résidence 5 est une SCPI Scellier Intermédiaire.

L'acquisition des parts de la SCPI Élysées Résidence 5 a permis aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25 % du montant de la souscription en numéraire répartie sur 9 ans à compter de l'année de la souscription (soit 2009 ou 2010). Ce dispositif prévoit également au titre de l'imposition des revenus fonciers une déduction spécifique de 30 % sur les revenus bruts tirés de la location.

En contrepartie, de ces avantages fiscaux :

- ▶ *la SCPI a pris l'engagement de louer dans le secteur intermédiaire les logements financés par les souscriptions pendant 9 ans. L'engagement est pris par logement. La durée de location 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'associé s'est engagé à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI. En conséquence, la période de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et 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.

Prorogation du dispositif

Dans l'hypothèse où les logements restent loués dans le secteur intermédiaire après cette période initiale de 9 ans, la réglementation permet au porteur de parts de la SCPI de bénéficier, par période de trois ans et dans la limite de six ans, d'un complément de réduction d'impôt égale à 2 % par an du montant de leur souscription et de continuer à bénéficier de la déduction spécifique de 30 %.

Ce complément d'avantage est subordonné à la condition que la SCPI proroge son engagement initial de location de neuf ans pendant l'une ou les deux périodes triennales et que le porteur de parts s'engage à conserver ses titres pendant la même période.

En cas de cession des parts 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 seraient remises en cause.

Afin de faire bénéficier les associés de ces avantages fiscaux complémentaires, une résolution est proposée à l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 juin prochain pour proroger pour une première période de trois ans la durée de l'engagement de location de la SCPI.

Si cette résolution est validée, la prorogation de l'engagement de location pour trois ans de la SCPI et l'engagement des associés de conserver leurs parts pendant la même période seront formalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Rapport de la Société de Gestion

Patrimoine immobilier au 31 décembre 2016

Lieu géographique	Département	Nombre de lots	Type d'appartement	m ²	Date de signature	Livraison	Valeurs comptables au 31/12/2016 (en euros)
LYON GARIBALDI							
4 rue Marcel Teppaz, 10 route de Vienne 69007 LYON	Rhône (69)	5	T2	862	27/12/2010	12/10/2012	2 961 761
		10	T3				
LYON CORDERIE							
10 rue de la Corderie 69009 LYON	Rhône (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 Jaurès, 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				
MASSY							
9 Rue Ampère et 27 rue Léonard de Vinci 91300 MASSY	Essonne (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 BEZONS	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 19/09/2011 et 26/02/2014	27/06/2014	7 812 480
		11	T2				
		6	T1				
		1	T4				
ISLE ADAM							
22 Rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val-d'Oise (95)	8	T3	570	27/06/2011 et 19/09/2011	03/08/2016	2 841 742
		2	T2				
		202			11 957*	50 311 225	

* m² contractuels

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2016, 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 2016, la totalité des 202 logements ont été livrés, la livraison des 10 derniers étant intervenue au cours du 3^{ème} trimestre de l'année 2016.



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 2016

Immeuble	Programme	Dpt	Lots livrés	Lots Vacants	Lots occupés
Lyon 7 ^{ème}	Via Nova	69	15	0	15
Lyon 9 ^{ème}	Villa Corderie	69	9	0	9
Meaux	Cap Meldea	77	5	0	5
Argenteuil	Aquarelle	95	11	0	11
Argenteuil	Vill'Actuel	95	17	1	16
St Ouen l'Aumône	Cœurville	95	13	0	13
Alfortville	Crescendo	94	20	1	19
Massy	Ampère	91	27	1	26
Bezons	Emile Zola	95	43	3	40
Andrésy	Clos des Vignes	78	32	0	32
Isle Adam	Clos Bergeret	95	10	4	6
			202	10	192

Sur les 202 appartements livrés, 192 faisaient l'objet d'un bail au 31 décembre 2016.

Evolution des loyers

A la clôture de l'exercice, les produits de l'activité immobilière atteignaient 2.251 K€.

Les loyers et charges facturées en 2016 étaient encaissés à hauteur de 96,05 % au 31 décembre 2016.

Le taux d'occupation moyen financier annuel en 2016, hors programme de l'Isle Adam livré en août 2016, est de 96,31 % comparé à 93,89 % en 2015.

Après prise en compte d'Isle Adam livré en août 2016, le taux d'occupation financier moyen annuel est de 94,46 %. En outre le taux d'occupation en surface au 31 décembre 2016 est de 97,83 %.

Expertise des immeubles

Les expertises 2016 ont été effectuées par Crédit Foncier Expertise.

La valeur d'expertise reste stable par rapport au 31 décembre 2016 et s'élève à 50,59 M€.

La valeur de réalisation est de 1.066,32 € par part au 31 décembre 2016 (+0,01 % par rapport à l'an dernier).

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2016

Sommaire

Etat 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 2016	14
Annexe	16
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	19
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	22
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	23
Organisation et contrôle	24
Rapport du Conseil de Surveillance	25
Assemblée générale ordinaire du 02 juin 2017	28
Résolutions	29

État du Patrimoine

(en euros)

	31-12-2016		31-12-2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	50 311 225,10	50 590 000,00	47 469 483,00	47 640 000,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	2 131 306,50	2 239 622,77
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	50 311 225,10	50 590 000,00	49 600 789,50	49 879 622,77
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	7 336,57	7 336,57
Créances				
Locataires et comptes rattachés	220 223,47	220 223,47	170 988,00	170 988,00
Créances à recevoir sur augmentation capital				
Associés - Impôts retenus à la source	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	429 607,88	429 607,88	265 658,10	265 658,10
Provisions pour dépréciation des créances	-214 521,06	-214 521,06	-164 557,70	-164 557,70
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de roulement				
Autres disponibilités	1 326 980,72	1 326 980,72	1 847 134,07	1 847 134,07
Dettes				
Dettes financières	-181 002,40	-181 002,40	-175 008,12	-175 008,12
Dettes d'exploitation	-122 470,28	-122 470,28	-43 946,86	-43 946,86
Dettes diverses	-1 265 277,25	-1 265 277,25	-1 001 213,71	-1 001 213,71
TOTAL II	200 877,65	200 877,65	906 390,35	906 390,35
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	50 512 102,75		50 507 179,85	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		50 790 877,65		50 786 013,12
Nombre de parts**	47 632,00	47 632,00	47 632,00	47 632,00
Valeur unitaire par part	1 060,47	1 066,32	1 060,36	1 066,22

* 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)

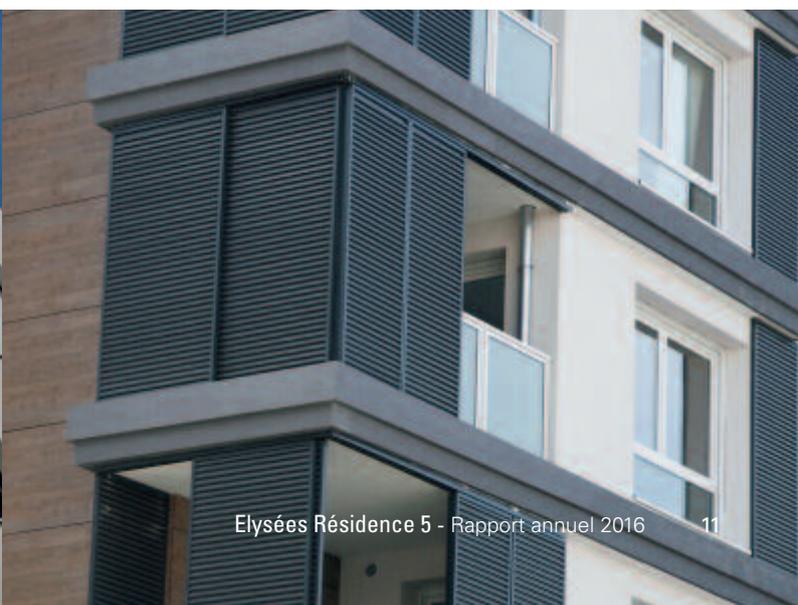
Capitaux propres comptables	Situation au 01-01-2016	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2016
Evolution au cours de l'exercice				
Capital	50 013 600,00		0,00	50 013 600,00
Capital souscrit	50 013 600,00		0,00	50 013 600,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	481 404,74		0,00	481 404,74
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	-966 608,06		0,00	-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	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	21 443,55	-9 268,44	0,00	12 175,11
Distribution de report à nouveau	-9 268,44	9 268,44		0,00
Résultat de l'exercice	0,00	0,00	4 922,90	4 922,90
Résultat de l'exercice	1 229 163,56	-1 229 163,56	1 243 354,90	1 243 354,90
Acomptes sur distribution	-1 229 163,56	1 229 163,56	-1 238 432,00	-1 238 432,00
TOTAL GENERAL	50 507 179,85		4 922,90	50 512 102,75

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

Lyon (69) - Corderie



Lyon (69) - Garibaldi



Compte de Résultat

(en euros)

	31-12-2016	31-12-2015
Charges		
Charges immobilières	638 287,86	540 950,36
Charges ayant leur contrepartie en produits	280 876,82	275 993,79
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières	357 411,04	264 956,57
Charges d'exploitation de la société	475 390,40	458 682,78
Diverses charges d'exploitation	402 250,04	385 391,05
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	73 140,36	73 289,26
- Provisions pour créances douteuses	73 140,36	73 289,26
- Provisions pour grosses réparations		
Autres charges	0,00	2,47
Charges financières	0,00	0,00
Frais Financiers divers	0,00	0,00
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Total Charges	1 113 678,26	999 633,14
Solde créditeur = bénéfice	1 243 354,90	1 229 163,56
TOTAL GENERAL	2 357 033,16	2 228 796,70
Produits		
Produits de l'activité immobilière	2 251 051,01	2 217 657,04
Produits de l'activité immobilière	2 251 051,01	2 217 657,04
- Loyers	1 970 174,19	1 941 663,25
- Charges facturées	280 876,82	275 993,79
Produits Annexes		0,00
Autres produits d'exploitation	105 982,15	11 139,66
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	23 177,00	11 139,66
- Provisions pour créances douteuses	23 177,00	11 139,66
- Provisions pour grosses réparations		
Transfert de charges d'exploitation	82 805,15	
Autres produits		
Produits financiers	0,00	0,00
Produits financiers	0,00	0,00
Reprises de provisions sur charges financières		
Produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	2 357 033,16	2 228 796,70
Solde débiteur = perte		
TOTAL GENERAL	2 357 033,16	2 228 796,70

Tableau récapitulatif des Placements Immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31-12-2016		31-12-2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	50 311 225,10	50 590 000,00	47 469 483,00	47 640 000,00
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	50 311 225,10	50 590 000,00	47 469 483,00	47 640 000,00
Immobilisations en cours				
Habitations	-	-	2 131 306,50	2 239 622,77
Bureaux				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
TOTAL	-	-	2 131 306,50	2 239 622,77
TOTAL GENERAL	50 311 225,10	50 590 000,00	49 600 789,50	49 879 622,77

Bilan au 31 décembre 2016

Actif

(en euros)	Situation au 31-12-2016		31-12-2015	
	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.	50 311 225,10	0,00	50 311 225,10	49 600 789,50
Terrains et constructions locatives	50 311 225,10		50 311 225,10	47 469 483,00
Immobilisations en cours	0,00		0,00	2 131 306,50
Travaux				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	7 336,57		7 336,57	7 336,57
TOTAL I	50 318 561,67	0,00	50 318 561,67	49 608 126,07
Actif circulant				
Créances	649 831,35	214 521,06	435 310,29	272 088,40
Locataires et comptes rattachés	220 223,47	214 521,06	5 702,41	6 430,30
Créances fiscales et sociales				
Associés - Impôts retenus à la source	0,00		0,00	0,00
Créances à recevoir sur augmentation capital				
Autres créances	429 607,88		429 607,88	265 658,10
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	1 326 980,72		1 326 980,72	1 847 134,07
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 326 980,72		1 326 980,72	1 847 134,07
TOTAL II	1 976 812,07	214 521,06	1 762 291,01	2 119 222,47
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	52 295 373,74	214 521,06	52 080 852,68	51 727 348,54

Passif

(en euros)	31-12-2016 Valeur nette	31-12-2015 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	481 404,74
- Prime d'émission	1 448 012,80	1 448 012,80
- (-) Prélèvements sur prime d'émission	-966 608,06	-966 608,06
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	12 175,11	21 443,55
Distribution report à nouveau		-9 268,44
Résultat de l'exercice :		
Résultat	1 243 354,90	1 229 163,56
(-) Acomptes de l'exercice	-1 238 432,00	-1 229 163,56
TOTAL I	50 512 102,75	50 507 179,85
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	1 568 749,93	1 220 168,69
Dettes financières	181 002,40	175 008,12
- Dépôts de garantie	181 002,40	175 008,12
- Emprunts		
Dettes d'exploitation :	122 470,28	43 946,86
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	109 934,88	43 946,86
- Avances Clients	12 535,40	0,00
Dettes diverses :	1 265 277,25	1 001 213,71
- Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	497 687,55	221 195,87
- Dettes envers les associés	637 691,79	636 291,28
- Autres dettes diverses	129 897,91	143 726,56
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
TOTAL III	1 568 749,93	1 220 168,69
TOTAL GENERAL I + II+ III	52 080 852,68	51 727 348,54

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016

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 2016 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 2016.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

A/ Analyse des états financiers

1. Les capitaux propres

Les capitaux propres de la SCPI au 31/12/2016 s'élèvent à 50.512.102,75 €.

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 1.243.354,90 €, distribué aux associés au titre d'acomptes sur le revenu 2016 pour 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 2016 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 2016 est de 50.790.877,65 €, soit 1066,32 € par part.

2.1. Placements immobiliers

La valeur des actifs immobiliers s'élève à 50.590.000 € au 31 décembre 2016, et tient compte de la valeur déterminée par l'expert immobilier.

2.2 Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation est de 200.877,65 € au 31 décembre 2016.

Les immobilisations financières correspondent au fonds de roulement versé au gérant technique des immeubles de la SCPI et représentent 7.336,57 € au 31/12/2016.

Les créances de la SCPI comprennent :

- ▶ des créances sur les locataires pour un montant de 220.223,47 € provisionnées à hauteur de 214.521,06 €

- ▶ d'autres créances pour un montant de 429.607,88 € composées principalement des produits à recevoir au titre des charges récupérables.
- ▶ Au 31/12/2016, la SCPI n'a aucune créance sur les associés.

Les disponibilités, correspondant à la trésorerie sur le compte courant de la SCPI, représentent 1.326.980,72 €.

Les dettes de la SCPI de 1.568.749,93 € sont constituées :

- ▶ des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 181.002,40 €,
- ▶ des dettes d'exploitation ou dettes fournisseurs pour 122.470,28 €, comprenant, notamment des provisions pour complément d'honoraires de gestion pour 67.263,63 €, pour honoraires du commissaire aux comptes de 16.800 €, pour avocats de 12.000 €, des provisions pour frais de publications légales et de convocations à l'assemblée générale de 13.871,25 €, et des avances locataires pour 12.535,40 €.
- ▶ et des dettes diverses pour un montant global de 1.265.277,25 € composées :
 - des dettes sur immobilisations de 497.687,55 € représentant les retenues de garanties sur les programmes livrés, en hausse de 276.491,68 € par rapport au 31/12/2015,
 - des dettes vis-à-vis des associés d'un montant de 637.691,79 € constituées principalement de la distribution à verser aux associés au titre du 2^{ème} semestre 2016,
 - et de charges à payer ou créditeurs divers pour un montant de 129.897,91 € représentant en grande partie des charges locatives à régulariser pour 102.343,30 €.

3. Renseignements concernant les éléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

La SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 n'a reçu aucun engagement au 31 décembre 2016.

3.2. Engagements donnés

Les 13 programmes immobiliers acquis par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5, faisant l'objet d'une VEFA, représentent un montant global d'investissement de 50.311.225,10 € TTC (hors droits).

Au 31 décembre 2016, la SCPI a décaissé 49.813.537,55 € 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 deux 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 497.687,55 €.

4. Le compte de résultat

Les produits de l'exercice s'élèvent à 2.357.033,16 € et les charges à 1.113.678,26 €.

Le résultat de l'exercice est de 1.243.354,90 €.

4.1. Analyse des produits

Sur les 202 logements acquis en l'état futur d'achèvement représentant 11 980 m² (loi Carrez), la totalité a été livrée au 31 décembre 2016.

Au 31/12/2016, 192 appartements font l'objet d'un bail, comparé à 181 au 31/12/2015. Le montant des loyers constatés sur l'exercice, en progression de 1,5 % par rapport au 31/12/2015, est de 1.970.174,19 € et celui des charges refacturées de 280.876,82 €.

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 357.411,04 € correspondent principalement aux charges locatives non récupérables par nature. Les charges locatives non récupérables pour cause d'absence de locataire représentent 16.524,89 €.

Les charges d'exploitation de la société d'un montant de 475.390,40 € comprennent les provisions pour créances douteuses à hauteur de 73.140,36 € et les charges diverses d'exploitation détaillées ci-dessous :

Autres charges diverses d'exploitation (en euros)	31/12/2016	31/12/2015
Honoraires de commercialisation	37 108,70 €	37 384,24 €
Honoraires Divers	0 €	904,93 €
Honoraires d'expertises	9 738,00 €	5 940,00 €
Honoraires d'avocats et huissiers	59 050,42 €	39 970,60 €
Honoraires de la société de gestion	239 784,45 €	252 693,72 €
Honoraires des commissaires aux comptes	16 825,20 €	16 956,00 €
Frais de publications légales	16 764,94 €	18 002,32 €
Autres charges d'exploitation (Cotisation AMF, Jetons de présence, Frais des membres du conseil de surveillance ...)	22 978,33 €	13 539,24 €
	402 250,04	385 391,05

La SCPI n'a pas eu de charge financière sur l'exercice 2016. Les frais de fonctionnement des comptes bancaires de la SCPI qui représentent 517,50 € 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 2016.

5. Valeur vénale des immeubles

La valeur des immeubles à la clôture est de 50.590.000 €.

6. Valeurs de la Société

- ▶ La valeur comptable de la Société est de 50.512.102,75 €, soit 1.060,47 € par part.
- ▶ La valeur de réalisation s'établit à 50.790.877,65 €, soit 1.066,32 € par part.
- ▶ Et la valeur de reconstitution ressort à 60.629.931,86 €, soit 1.272,88 € 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 1.243.354,90 € est réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2016	1.243.354,90 €
Report à nouveau	<u>12.175,11 €</u>

Bénéfice distribuable	1.255.530,01 €
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2016 et janvier 2017)	- 1.238.432,00 €
Report à nouveau au 31 décembre 2016	17.098,01 €
(Après distribution du 2 ^{ème} acompte)	

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 fonciers 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

31/12/2016	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France		90,25 %					
Régions		9,75 %					
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)
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	-	-
2016	50 013 600	-	47 632	657	-	-

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)
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-

IV - Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	-	-	-	-	-
Dividende versé au titre de l'année	11,96 €	10,34 €	20,54 €	26,00 €	26,00 €
dont dividende net d'impôt à la source sur produits financiers	4,50 €	10,00 €	20,50 €	26,00 €	26,00 €
Rentabilité de la part (1)	-	-	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier	13,54 €	4,90 €	1,27 €	0,45 €	0,26 €

(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	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	-	-	14,70	95,45 %	37,68	99,78 %	46,56	100,00 %	47,26	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	5,11	100,00 %	0,70	4,55 %	0,08	0,22 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	5,11	100,00 %	15,41	100,00 %	37,77	100,00 %	46,56	100,00 %	47,26	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,61	11,96 %	1,71	11,09 %	4,35	11,52 %	5,31	11,39 %	3,66	7,86 %
Charges locatives non récupérées et divers	0,24	4,78 %	1,81	11,76 %	5,57	14,75 %	5,56	11,95 %	7,50	16,12 %
Charges locatives récupérables	-	-	1,73	11,22 %	3,89	10,30 %	5,79	12,45 %	5,90	12,67 %
Autres	0,94	18,33 %	2,79	18,09 %	2,75	7,28 %	2,79	5,98 %	3,05	6,55 %
Sous-total charges externes	1,79	35,07 %	8,04	52,17 %	16,56	43,85 %	19,45	41,77 %	20,11	43,19 %
Provisions :										
• pour travaux et risques divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• autres	-	-	0,66	4,31 %	1,49	3,93 %	1,30	2,80 %	1,05	2,25 %
Sous-total charges internes	-	-	0,66	4,31 %	1,49	3,93 %	1,30	2,80 %	1,05	2,25 %
TOTAL	1,79	35,07 %	8,70	56,47 %	18,05	47,78 %	20,75	44,57 %	21,16	45,44 %
RESULTAT COURANT	3,32	64,93 %	6,71	43,53 %	19,72	52,22 %	25,81	55,43 %	26,10	56,07 %
Revenus distribués avant prélèvements obligatoires ⁽¹⁾	11,96 €	-	10,34 €	-	20,54 €	-	26,00 €	-	26,00 €	-
Revenus distribués après prélèvements obligatoires ⁽²⁾	4,50 €	-	10,00 €	-	20,50 €	-	26,00 €	-	26,00 €	-

(1) Les revenus distribués en 2012, 2013, 2014 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 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
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	(49 600 789,50)	(710 435,60)	(50 311 225,10)
- frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission	(966 608,06)		(966 608,06)
- travaux d'investissements			
- distribution plus value			
Sommes restant à investir	894 215,24	(710 435,60)	183 779,64

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} juin 2016, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 ;
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert externe en évaluation. Leur valeur à l'actif à la clôture 2016 correspond à l'estimation réalisée par l'expert immobilier indépendant FONCIER EXPERTISE. 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 10 avril 2017,

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 2016

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 2016, la rémunération versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la Société de Gestion, au titre de la commission de gestion, s'élève à 239 784,45 € 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 2016, 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 10 avril 2017,

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, de la Conformité Lutte contre la Criminalité Financière, 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 2016, 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'exercice 2016 afin de vous rendre compte des divers contrôles que nous avons pu exercer conformément à la mission qui nous est dévolue par la loi. Nous 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

Comme chaque année, nous ne développerons pas abondamment cet aspect, notre rapport venant en complément de celui de la société de gestion qui nous paraît suffisamment clair et détaillé.

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. Si vos pas vous mènent à Lyon, Andrésey, Bezons, Alfortville, ... nous vous invitons à constater par vous-mêmes la qualité des biens appartenant à notre SCPI dont vous trouverez les adresses complètes à la page 6.

Contrairement aux années antérieures, nous n'aurons pas à commenter longuement « l'affaire de l'Isle-Adam ». En effet, nous avons, en juin 2016, fait part de notre conviction que c'était la dernière fois que les péripéties de la construction de l'immeuble Clos Bergeret de la rue Chantepie-Mancier à l'Isle-Adam attiraient notre attention. Finalement, les 10 logements ont été livrés et réceptionnés l'été dernier ; au moment où nous rédigeons notre rapport, ils sont tous occupés par des locataires. Ceci étant, subsiste un litige avec l'administrateur judiciaire qui a saisi le tribunal à qui il demande de condamner la SCPI à lui verser 290 000 euros qui correspondent aux indemnités de retard contractuelles que celle-ci, en toute logique, a retenues. L'affaire suit son cours... celui de la justice.

A ce jour, les travaux du lot espaces verts devraient rapidement commencer : au début de l'été la résidence devrait ainsi avoir sa physionomie définitive.

Dès l'année dernière, nous nous étions interrogés sur les conséquences du retard de livraison du Clos Bergeret. Au point de vue strictement financier, nous ne devrions pas être perdants : les indemnités contractuellement prévues s'élevant, comme nous venons de le voir, à 290 000 euros. En ce qui concerne la durée minimale – 9 ans – de mise en location de ces appartements, elle a commencé à courir au moment de la signature du « dernier bail » de cet immeuble, le 1^{er} mars 2017.

L'activité locative et les revenus de la SCPI

Lors de chacune de nos réunions, nous procédons avec HSBC REIM à un examen approfondi de la situation locative, immeuble par immeuble, ainsi que des dossiers contentieux qui nous sont présentés, commentés et mis en perspective.

2017 sera « l'année plateau », c'est-à-dire celle où, à quelques appartements près, l'intégralité du patrimoine sera en location 12 mois sur 12, ce qui n'était pas le cas en 2016, l'Isle-Adam n'ayant été livré qu'en août.

Les loyers hors charges se sont élevés à 1 970 000 euros ; en 2017, ils seront en très légère augmentation puisque l'Isle-Adam sera loué sur près de 12 mois. Toutefois cette augmentation des recettes sera pratiquement contrebalancée par la hausse du poste taxes foncières après la traditionnelle période d'exonération. En d'autres termes, le résultat par part qui était de 26,10 euros en 2016 ne devrait pas sensiblement varier à l'avenir.

Rappelons à ce sujet que nous bénéficions d'un avantage fiscal au niveau des revenus de notre SCPI. En effet, seuls 70 % des loyers bruts sont imposables. C'est-à-dire qu'en tenant compte d'un taux de charges de 43 %, sur 100 euros de loyers perçus par notre SCPI, seuls 27 euros sont finalement soumis à imposition. Il est à noter que cet avantage fiscal n'a pas été maintenu dans les formules qui ont succédé au « Scellier » (Duflot, Pinel...) confirmant ainsi, si besoin était, la pertinence de notre choix de la SCPI Élysées Résidence 5.

Pour ce qui est des contentieux, nous confirmons que tous les dossiers sont suivis de près et parfaitement maîtrisés de bout en bout par la société de gestion. Au 31 décembre 2016 étaient ouverts 31 dossiers d'impayés, dont 26 en contentieux, 18 d'entre eux concernant des locataires ayant quitté les lieux. Afin d'avoir une vision globale, nous avons demandé à la société de gestion un récapitulatif reprenant les dossiers depuis la création de notre SCPI. Il en ressort que, sur un total de près de 7 millions d'euros de loyers facturés les loyers impayés cumulés ne représentent que 3,03 % (3,57 % en 2015).

En mars 2012 nous pensions que le taux de rendement brut initial serait de l'ordre de 3,75 %. Finalement, nous constatons que cette hypothèse n'était pas assez... optimiste car il ressortait à 4,19 % en 2015 et à 4,22 % en 2016. A ce propos, il est utile de relever que rares sont les SCPI de logements qui atteignent un tel ratio.

2017 : année de la prorogation ?

Nous revenons sur cette question abordée dans la lettre que vous avez reçue en avril dernier et développée par ailleurs dans le rapport de la société de gestion en page 5. Élysées Résidence 5 est une SCPI Scellier Intermédiaire. À ce titre nous bénéficions, depuis notre souscription, d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25 %, répartie sur 9 ans, soit 2,77 % par an. La particularité de notre SCPI est d'avoir statutairement opté pour le cadre « Scellier social ». Cette option originelle autorise les associés, au moyen d'une simple décision d'assemblée générale, à prolonger de 3 années l'avantage fiscal qui est, dans ce cas, porté à 2 % par an. En raison de ces conditions avantageuses, les membres de votre conseil se sont unanimement prononcés à l'unanimité en faveur de l'inscription à notre ordre du jour d'une résolution – la onzième en l'occurrence – proposant une telle prorogation.

Permettez-nous d'illustrer notre propos par des données plus « parlantes » : pour 100 000 euros investis, la réduction d'impôt sur le revenu est de 2 777 euros par an pendant 9 ans. Si l'assemblée générale décide de la prorogation que nous vous invitons vivement à approuver, elle sera annuellement de 2 000 euros pendant 3 ans. Au total, sur 12 années, ce sont 31 000 euros qui auront été, en quelque sorte, *remboursés par l'administration fiscale...*

Comme l'indique HSBC REIM en page 5 la prorogation entraîne deux obligations. D'une part, la SCPI elle-même doit s'engager à maintenir en location les logements pendant 3 années supplémentaires. D'autre part, pour ce qui nous concerne en tant qu'associés, la date à laquelle nous pourrions mettre nos parts en vente est parallèlement repoussée de 3 ans. Toutefois, en cas de cession de parts pendant les 3 années de prorogation, l'avantage fiscal lié à la première période de 9 ans (25 %) demeure acquis. Par conséquent, en cas de rupture de l'engagement individuel de conservation des parts, seul serait perdu l'avantage lié à la période triennale additionnelle.

Les valeurs de la part et le marché secondaire

Pour ce qui est de la valorisation des parts, les SCPI ont l'obligation de faire expertiser leur patrimoine afin de déterminer à la fin de chaque exercice une *valeur de réalisation* et une *valeur de reconstitution*. Il est demandé à l'assemblée générale annuelle des associés de prendre acte de ces deux valeurs et d'approuver la valeur comptable. Pour 2016, la valeur de réalisation est stable à 1.066,32 euros, ce montant reflétant la valeur patrimoniale intrinsèque de notre société.

Il est nécessaire de bien distinguer l'éventuel prix de la part sur le marché secondaire, de la valeur des immeubles et autres actifs qui appartiennent à la SCPI elle-même. Cette distinction peut avoir une incidence pour les associés d'Élysées Résidence 5 soumis à l'impôt sur la fortune...

S'agissant du report de 3 ans de la date de fin d'engagement de conservation des parts, nous tenons à rappeler chaque année dans le rapport du Conseil de Surveillance que la logique de ce type d'investissement est d'en « sortir » par la mise en vente progressive des logements, et non par la vente des parts. De fait, la date marquant la fin de notre engagement de conservation des parts nous paraît purement théorique car, d'expérience, le marché secondaire des SCPI fiscales ne s'établit que sur des décotes pouvant atteindre 50 %.

Pour ce qui est d'Élysées Résidence 5, à 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. De surcroît, le rendement de l'immobilier d'habitation étant inférieur à celui de l'immobilier commercial, l'éventuel acheteur de parts sur le marché secondaire des SCPI fiscales souhaitera en retirer un revenu comparable à celui des SCPI classiques – telle Élysées Pierre – ce qui, mathématiquement, a un impact négatif.

La rémunération de la société de gestion et les comptes annuels

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 près de 240 000 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 23 mars 2017.

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 membres dont le mandat arrive à échéance et qui se sont tous portés candidats.

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 2 avril 2017 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 02 juin 2017

Ordre du jour

- 1 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- 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 2016,
- 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 six membres du Conseil de Surveillance,
- 11 - Prorogation du délai de location de trois ans
- 12 - Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 02 Juin 2017

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 2016, 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 2016, s'élevant à 1.243.354,90 € comme suit :

		Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31.12.2016	1 243 354,90 €	26,10 €
Report à nouveau	12 175,11 €	0,26 €
Bénéfice distribuable	1 255 530,01 €	26,36 €
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2016 et janvier 2017)	-1 238 432,00 €	26,00 €
Report à nouveau au 31 décembre 2016 (Après distribution du 2 ^{ème} acompte)	17 098,01 €	0,36 €

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 2016.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de

Gestion s'élevant au 31 Décembre 2016 à 50 512 102,75 €, soit à 1.060,47 € 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 2016 à 50 790 877,65 €, soit à 1 066,32 € 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 2016 à 60 629 931,86 €, soit 1.272,88 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

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

- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Renaud GABAUDE
- Monsieur Fabien GROELLY
- Monsieur Alain PIRON
- Monsieur Georges PUIPIER

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

Candidats sortants :

- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Renaud GABAUDE
- Monsieur Fabien GROELLY
- Monsieur Alain PIRON
- Monsieur Georges PUIPIER

Nouveau candidat :

- Monsieur Hervé SIMON

les six candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix :

pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2020 statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

ONZIEME RESOLUTION

Afin de faire bénéficier les associés de la réduction complémentaire prévue par la loi Scellier de 6 % répartie sur trois ans, soit 2 % par an, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de proroger pour une première durée de trois ans la durée de l'engagement de location, soit jusqu'au 01 mars 2029.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer tous dépôts, formalités et publications partout où besoin sera, pour signer toutes les pièces et déclarations, et généralement faire le nécessaire.

Ce document est produit et diffusé par HSBC REIM (France). Toute reproduction ou utilisation non autorisée des commentaires et analyses de ce document engagera la responsabilité de l'utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites. Les commentaires et analyses reflètent l'opinion de HSBC REIM (France) sur le marché et son évolution, en fonction des informations connues à ce jour. Ils ne sauraient constituer un engagement de HSBC REIM (France). En conséquence, HSBC REIM (France) ne saurait être tenu responsable d'une décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base de ces commentaires et/ou analyses. Par ailleurs, les performances passées relatives aux valeurs de parts et aux revenus distribués ne préjugent pas des performances futures. Toutes les données sont issues de HSBC REIM (France) sauf avis contraire.

HSBC REIM (France) – 722 028 206 RCS Paris. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros. Filiale à 100 % de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France). Siège social et adresse postale : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08

Elysées Résidence 5 est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France), qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le 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. La note d'information d'Elysées Résidence 5, qui a obtenu le visa de l'AMF n° 09-11 en date du 3 juillet 2009, ainsi que ses statuts sont disponibles auprès de la Société de Gestion HSBC REIM (France) et sur le site Internet www.hsbc-reim.fr.

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>