

## **Elysées Résidence 5**Rapport Annuel 2017

22 Rue Chantepie Mancier L'Isle d'Adam (95)



## Elysées Résidence 5

### Rapport annuel 2017

#### **Edito**

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Au 31/12/2017, sur les 202 appartements qui composent le patrimoine de votre SCPI, 201 font l'objet d'un bail, soit 9 de plus en global comparé au 31/12/2016.

Le taux d'occupation financier annuel 2017 s'élève à 97,16 %, en légère progression comparé à celui de l'exercice précédent à 94,46 %. Le taux de recouvrement des loyers sur l'année 2017 s'élève à 98,51 %, également en hausse par comparaison à celui de l'année 2016 (96 %). Ces taux sont satisfaisants pour de l'immobilier résidentiel.

Les expertises 2017 du patrimoine de la SCPI ont été effectuées par Crédit Foncier Expertise. L'estimation globale du patrimoine hors frais au 31/12/2017, s'élève à 51, 18 M€, en hausse de 1,17 % par rapport à celle du 31/12/2016, ce qui apparaît cohérent compte tenu des prix moyens relevés en Ile-de-France sur le marché secondaire. La valeur de réalisation est de 1 079,90 €/ part au 31/12/2017 (+1,3 % par rapport à celle de 2016).

Ces résultats ont permis le versement d'un dividende de 26 € par part au titre de l'année 2017, stable par rapport à 2016. Le taux de rendement brut 2017 avant fiscalité s'établit ainsi à 2,17 % en ligne avec celui de 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 », plus de la moitié du revenu distribué par Elysées Résidence 5 n'est ni assujetti à l'impôt sur le revenu, ni aux prélèvements

sociaux. De ce fait, la majoration du taux de la CSG de 1,7 point, portant les prélèvements sociaux à 17,2 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ne concernera qu'une partie des revenus qui vous sont distribués.

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 2,77 % du montant de la souscription par an jusqu'en 2017 pour les associés ayant souscrit en 2009 et jusqu'en 2018 pour ceux ayant souscrit en 2010.

Lors de l'Assemblée Générale du 2 juin 2017, la prorogation de ces dispositifs a été votée pour une période de 3 années supplémentaires 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 a été ramené à 2 % par an, et l'abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts est maintenu.

Vous trouverez dans ce rapport annuel toutes les informations relatives à l'activité de votre SCPI au cours de l'année 2017.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.

## Assemblée Générale Ordinaire Du 1<sup>er</sup> juin 2018

## 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	4
Modalités du marché secondaire	4
Fiscalité	5
Patrimoine immobilier	6
Situation locative au 31 décembre 2017	8
Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2017	9
Comptes de l'exercice	11
Organisation et contrôle	23
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	24
Rapport spécial du Commissaire aux comptes	
sur les conventions et engagements réglementés	26
Rapport du Conseil de Surveillance	27
Assemblée générale ordinaire du 1er juin 2018	29
Texte des résolutions	30

### 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	<b>Jean-François CROSET</b> 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	Julien COQUET Chief Operating Officer – HSBC Global Asset Management France
	Julien DELORME Directeur Proposition Client – RBWM   HSBC France
	Eric EMORE Directeur Général – HSBC Assurances Vie (France)
	Mathieu GAUDIN Responsable du Contrôle de Gestion – Direction Financière HSBC FRANCE
	Arnaud MALEZIEUX Directeur Lending and Transaction Management – CMB   HSBC France
	Philippe RENAULT Directeur Ventes et développement Patrimonial – 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
	<b>Jean-Luc POTIER</b> Président de la Société AMSTRIME
	Georges PUPIER Directeur Honoraire de Banque
Commissaire aux comptes	MAZARS représenté par Mme Odile COULAUD Tour Exaltis – 61 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE
Expert immobilier	CREDIT FONCIER EXPERTISE

## Rapport de la Société de Gestion

## Assemblée Générale Ordinaire du 1er juin 2018

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 2017 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 2017.

#### Le marché immobilier

Sur le marché du logement neuf, le bilan 2017 reste très positif sans connaître le développement de 2016.

Après une augmentation de l'ordre de 20 % en 2016, le niveau des ventes et réservations a connu en 2017 une progression de l'ordre de 2 % atteignant ainsi un très haut niveau de performance.

Le secteur de la construction de logement a été très dynamique, les mises en chantier / mises en ventes ont connu une forte progression avec 419.800 logements tous types confondus, ce qui a permis d'absorber la progression de la demande ; ainsi le stock de logements neufs en fin d'année est resté stable.

Sur le marché de la vente aux particuliers, les taux de crédits demeurent attractifs, avec un taux d'emprunt moyen de 1,53 % en décembre 2017.

Dans ce contexte les valeurs vénales en Ile-de-France ont augmenté de 6,5 % pour atteindre 4.276€/m² en moyenne.

En région Auvergne Rhône-Alpes la progression moins spectaculaire qu'en lle-de-France n'en demeure pas moins importante avec une augmentation de 5,3 %.

Enfin le marché locatif est en retrait par rapport aux autres secteurs de l'activité immobilière résidentielle. En 2017 les loyers ont reculé de 0,8 % dans le neuf et de 1,2 % en moyenne tous types de logements confondus. La mobilité des locataires a été plus faible cette année que les années précédentes.

### Evolution du capital et du prix de la part

#### Capital social

Au 31 décembre 2017, 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<sup>ème</sup> mardi de chaque mois à 11 heures.

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Il est exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et correspond à la somme revenant au vendeur. Si plusieurs prix peuvent au même instant être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

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

Le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification le cas échéant de la périodicité des prix d'exécution sont 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 :

- Iors 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.

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.

La résolution proposant la prorogation du délai de location a recueilli un vote favorable à l'Assemblée Générale du 2 juin 2017. Aussi chaque associé devra déposer l'attestation de conservation des parts pour un délai supplémentaire de 3 ans afin de bénéficier de la réduction complémentaire de 6 % répartie sur trois ans (soit 2 % par an).

La Société de gestion a adressé avec l'attestation fiscale de fin d'année à chaque associé une attestation type de conservation des parts à adresser à l'administration fiscale.

## Rapport de la Société de Gestion

#### Patrimoine immobilier au 31 décembre 2017

Lieu géographique	Département	Nombre de lots	Type d'appartement	m² carrez	Date de signature	Livraison	Valeurs comptables au 31/12/2017 (en euros)
LYON GARIBALDI							
4, rue Marcel Teppaz, 10, route de Vienne 69007 LYON	Rhône 7° (69)	15	T2 T3	869	27/12/10	12/10/12	2 961 761
LYON CORDERIE 10, rue de la Corderie 69009 LYON	Rhône 9° (69)	9	T2 T3	494	30/12/10	29/10/12	1 664 087
MEAUX 50, rue Cornillon 77100 MEAUX	Seine et Marne (77)	5	T3 T4	360	27/05/11	14/12/12	1 015 832
ARGENTEUIL 347, avenue Jean Jaures, 1, avenue d'Argenteuil 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	11	T3 T4	701	20/06/11	17/12/12	2 533 363
<b>ARGENTEUIL</b> 3-7, rue de la grande Ceinture 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	17	T3 T4	1 108	27/05/11	20/12/12	4 392 050
SAINT OUEN L'AUMONE 29, rue du Général Leclerc	Val-d'Oise (95)	13	Т3	858	15/06/11	28/12/2012	0.405.004
95310 SAINT OUEN L'AUMONE ALFORTVILLE 51-53, rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val-de-Marne (94)	20	T1 T2 T3 T4	1 136	23/09/11	et 29/03/2013 14/03/13	3 495 201 6 335 050
MASSY 9, rue Ampère, 27, rue Léonard de Vinci 91300 MASSY	Essonne (91)	27	T2 T3 T4 T5	1 726	29/06/11	20/11/13	7 080 599
<b>BEZONS</b> 55-57, rue Emile Zola 95870 BEZONS	Val-d'Oise (95)	43	T2 T3 T4	2 528	30/06/11	17/01/14	10 179 059
ANDRESY 47, rue de l'Eglise et 2, rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	32	T1 T2 T3 T4	1 632	29/06/2011 19/09/2011 et 26/02/2014	27/06/14	7 812 480
ISLE ADAM 22, rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val-d'Oise (95)	10	T2 T3	568	27/06/2011 et 19/09/11	03/08/16	2 841 742
		202		11 978			50 311 225

#### Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2017, le patrimoine immobilier de la SCPI Elysées Résidence 5, exclusivement à usage d'habitation, se compose de 202 lots répartis sur 11 sites différents.



#### Situation locative au 31 décembre 2017

Immeuble	Programme	Dpt	Nbre de lots	Lots Vacants	Lots occupés
Lyon 7 <sup>ème</sup>	Via Nova	69	15	0	15
Lyon 9 <sup>ème</sup>	Villa Corderie	69	9	0	9
Meaux	Cap Meldea	77	5	0	5
Argenteuil	Vill'Actuel	95	17	0	17
St Ouen l'Aumône	Coeurville	95	13	0	13
Argenteuil	Aquarelle	95	11	0	11
Isle Adam	Clos Bergeret	95	10	0	10
Alfortville	Crescendo	94	20	0	20
Bezons	Emile Zola	95	43	0	43
Andrésy	Clos des Vignes	78	32	1	31
Massy	Ampère	91	27	0	27
			202	1	201

Sur les 202 appartements livrés, 201 font l'objet d'un bail au 31 décembre 2017.

### Evolution des loyers et taux d'occupation

A la clôture de l'exercice, les produits de l'activité immobilière atteignaient 2 430 K€.

Les loyers facturés en 2017 ont été encaissés à hauteur de 98,51 % au 31/12/2017.

Le taux d'occupation moyen financier annuel en 2017 est de 97,16 % comparé à 94,46% avec prise en compte de l'Isle Adam en 2016 et 96,31% hors l'Isle Adam en 2016.

Pour rappel, l'Isle Adam avait été livré en août 2016. En outre le taux d'occupation en surface au 31 décembre 2017 est de 99,58% comparé à 97,83% au 31 décembre 2016.

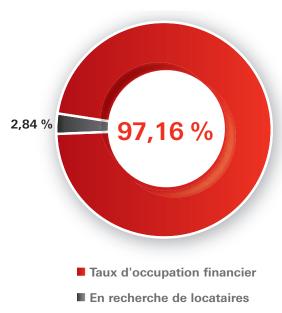
#### Expertise des immeubles

Les expertises 2017 ont été effectuées par Crédit Foncier Expertise.

La valeur d'expertise au 31/12/2017 s'élève à 51,18 M€.

La valeur de réalisation est de 1 079,90 €/ part au 31/12/2017 (+1,3 % par rapport à l'an dernier).

Taux d'occupation financier annuel 2017



## Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2017

	Article D. 441 l1°: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est écl					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						97
Montant total des factures concernées TTC (en euros)	-2 469	5 169	-1	-319	17 552	22 401
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC		0,89 %	0,00 %	-0,06 %	3,04 %	3,45 %
(B) Factures exclues du (A) relativ	es à des dettes	et créances li	tigieuses ou n	on comptabili	sées	
Nombre de factures exclues				0		
Montant total des factures exclues T	TC			0		
(C) Délais de paiement de référence	utilisés (contracti	uel ou délai lég	al - article L. 44	1-6 ou article l	L. 443-1 du co	ode de commerce
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais légaux					
	Factures émis	ses non réglée		441 I2° : clôture de l'ex	ercice dont l	e terme est échu
	0 jour	1 à	31 à	61 à	91 jours	Total

	Article D. 441 l2°: Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours		Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						474
Montant total des factures concernées TTC (en euros)	15 713	11 418	-5 250	6 184	207 901	220 253
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC		0,49 %	-0,23 %	0,27 %	8,92 %	10,13 %
(B) Factures exclues du (A) relativ	es à des dettes	et créances li	tigieuses ou ne	on comptabilis	sées	
Nombre de factures exclues Montant total des factures exclues T	TC			0		
(C) Délais de paiement de référence	utilisés (contractu	uel ou délai léga	al - article L. 441	1-6 ou article L.	443-1 du cod	le de commerce)
Délais de paiement utilisés pour le caclcul des retards de paiements	Délais contract	tuels : sur la bas	se des baux			

## Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2017

## Sommaire

Tableau recapitulatii des placements infinobiliers	_ 12
Etat du patrimoine	_ 13
Compte de résultat	_14
Etat hors bilan au 31 décembre 2017	_ 15
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	_ 15
Bilan au 31 décembre 2017	16
Annexe	_ 18
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	_21
Organisation et contrôle	_ 23
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	_ 24
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	_ 26
Rapport du Conseil de Surveillance	_ 27
Assemblée générale ordinaire du 1er juin 2018	_ 29
Résolutions	_ 30

## Tableau récapitulatif des Placements Immobiliers (en euros)

	3.	1-12-2017	31-12-2016		
Placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées	
Terrains et constructions locatives					
Habitations	50 311 225,10	51 180 000,00	50 311 225,10	50 590 000,00	
Bureaux					
Bureaux professionnels					
Locaux d'activité					
Commerces					
Entrepôts					
Hôtels					
TOTAL	50 311 225,10	51 180 000,00	50 311 225,10	50 590 000,00	
Immobilisations en cours					
Habitations					
Bureaux					
Bureaux professionnels					
Locaux d'activité					
Commerces					
Entrepôts					
Hôtels					
TOTAL					
TOTAL GENERAL	50 311 225,10	51 180 000,00	50 311 225,10	50 590 000,00	

Lyon (69) - Corderie Lyon (69) - Garibaldi



#### État du Patrimoine

(en euros)

Placements immobiliers Immobilisations locatives Terrains et constructions locatives Immobilisations en cours Provisions liées aux placements immobiliers Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives Gros entretiens Provisions pour risques et charges	Valeurs bilantielles 0 311 225,10 311 225,10 12 611,17 12 611,17	Valeurs estimées  51 180 000,00  51 180 000,00  12 611,17  12 611,17	Valeurs bilantielles  50 311 225,10  50 311 225,10  7 336,57 7 336,57	Valeurs estimées 50 590 000,00 50 590 000,00 7 336,57 7 336,57
Immobilisations locatives Terrains et constructions locatives Immobilisations en cours Provisions liées aux placements immobiliers Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives Gros entretiens Provisions pour risques et charges TOTAL I (Placements immobiliers) Immobilisations financières Immobilisations financières TOTAL II (Immobilisations financières)	311 225,10 12 611,17	<b>51 180 000,00</b> 12 611,17	50 311 225,10 7 336,57	50 590 000,00 7 336,57
Terrains et constructions locatives Immobilisations en cours  Provisions liées aux placements immobiliers Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives Gros entretiens Provisions pour risques et charges TOTAL I (Placements immobiliers) Immobilisations financières Immobilisations financières TOTAL II (Immobilisations financières)	311 225,10 12 611,17	<b>51 180 000,00</b> 12 611,17	50 311 225,10 7 336,57	50 590 000,00 7 336,57
Immobilisations en cours  Provisions liées aux placements immobiliers  Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives  Gros entretiens  Provisions pour risques et charges  TOTAL I (Placements immobiliers) 50  Immobilisations financières  Immobilisations financières  TOTAL II (Immobilisations financières)	311 225,10 12 611,17	<b>51 180 000,00</b> 12 611,17	50 311 225,10 7 336,57	50 590 000,00 7 336,57
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives Gros entretiens Provisions pour risques et charges  TOTAL I (Placements immobiliers) 50  Immobilisations financières Immobilisations financières TOTAL II (Immobilisations financières)	12 611,17	12 611,17	7 336,57	7 336,57
Gros entretiens Provisions pour risques et charges  TOTAL I (Placements immobiliers) 50  Immobilisations financières  Immobilisations financières  TOTAL II (Immobilisations financières)	12 611,17	12 611,17	7 336,57	7 336,57
Immobilisations financières Immobilisations financières TOTAL II (Immobilisations financières)	12 611,17	12 611,17	7 336,57	7 336,57
Immobilisations financières  TOTAL II (Immobilisations financières)		·	·	· .
TOTAL II (Immobilisations financières)		·	·	· .
	12 611,17	12 611,17	7 336,57	7 336,57
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés Associés capital souscrit non appelé Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés Autres créances Provisions pour dépréciation des créances	249 285,27 893 479,49 -236 663,47	249 285,27 893 479,49 -236 663,47	220 223,47 429 607,88 -214 521,06	220 223,47 429 607,88 -214 521,06
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement Fonds de roulement	000 000 10	000 000 10	4 000 000 70	1 000 000 70
Autres disponibilités	823 269,16	823 269,16	1 326 980,72	1 326 980,72
TOTAL III (Actifs d'exploitation) 1	729 370,45	1 729 370,45	1 762 291,01	1 762 291,01
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières Dettes d'exploitation Dettes diverses	-187 316,11 -65 788,47 1 231 049,09	-187 316,11 -65 788,47 -1 231 049,09	-181 002,40 -122 470,28 -1 265 277,25	-181 002,40 -122 470,28 -1 265 277,25
	484 153,67	-1 484 153,67	-1 568 749,93	-1 568 749,93
Comptes de régularisation actif et passif Charges constatées d'avance Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V (Comptes de régularisation)	0.00	0.00	0.00	0,00
	569 053,05	0,00	50 512 102,75	0,00
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE*	303 033,03	51 437 827,95	30 312 102,73	50 790 877,65
Nombre de parts** Valeur unitaire par part	47 632,00 1 061,66	47 632,00 1 079,90	47 632,00 1 060,47	47 632,00 1 066,32

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

<sup>\*\*</sup> nombre de parts total souscrites

## Compte de Résultat (en euros)

	31-12-2017	31-12-2016
Charges		
Produits immobiliers	2 442 054,43	2 251 051,01
Produits de l'activité immobilière	2 430 065,22	2 251 051,01
- Loyers	2 100 555,90	1 970 174,19
- Charges facturées	329 509,32	280 876,82
Produits Annexes	11 989,21	0,00
Charges de l'activité immobilière	691 819,25	638 287,86
Charges ayant leur contrepartie en produits	329 509,32	280 876,82
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Autres charges immobilières	362 309,93	357 411,04
Dotations aux provisions pour gros entretien		
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	1 750 235,18	1 612 763,15
Produits d'exploitation	43 259,29	105 982,15
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provisions d'exploitation		
Reprise provisions pour créances douteuses	43 259,29	23 177,00
Transfert de charges d'exploitation	0,00	82 805,15
Charges d'exploitation	477 557,88	475 390,40
Commissions de la société de gestion	275 269,73	239 784,45
Diverses charges d'exploitation	136 886,45	162 465,59
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	65 401,70	73 140,36
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	- 434 298,59	- 369 408,25
Produits financiers	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Reprises de provisions sur charges financières		
Charges financières	23 251,60	0,00
Charges d'intérêts des comptes courants		0,00
Dépréciations	23 251,60	
RESULTAT FINANCIER	- 23 251,60	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00
RESULTAT NET	1 292 684,99	1 243 354,90

#### Etat hors bilan au 31 décembre 2017

(en euros)

	31-12-2017	31-12-2016
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	325 125,49	497 687,55
Engagements reçus	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

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

Capitaux propres comptables	Situation au 01-01-2017	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2017
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		2 697,31	484 102,05
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		2 697,31	-963 910,75
Ecarts d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat	distribuable 0,00		0,00	0,00
Plus values réalisées sur cessions	0,00		0,00	0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'in	nmeubles			
Distribution de plus value				
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	12 175,11	4 922,90	0,00	17 098,01
Distribution de report à nouveau	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	4 922,90	-4 922,90	54 252,99	54 252,99
Résultat de l'exercice	1 243 354,90	-1 243 354,90	1 292 684,99	1 292 684,99
Acomptes sur distribution	-1 238 432,00	1 238 432,00	-1 238 432,00	-1 238 432,00
TOTAL GENERAL	50 512 102,75		56 950,30	50 569 053,05

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

#### Bilan au 31 décembre 2017

#### Actif (en euros)

		Situation au 31-12		31-12-2016
	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 immo.	50 311 225,10	0,00	50 311 225,10	50 311 225,10
Terrains et constructions locatives	50 311 225,10		50 311 225,10	50 311 225,10
Immobilisations en cours	0,00		0,00	0,00
Travaux				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	12 611,17		12 611,17	7 336,57
TOTAL I	50 323 836,27	0,00	50 323 836,27	50 318 561,67
Actif circulant				
Créances	1 142 764,76	236 663,47	906 101,29	435 310,29
Locataires et comptes rattachés	249 285,27	236 663,47	12 621,80	5 702,41
Créances fiscales et sociales				
Autres créances	893 479,49		893 479,49	429 607,88
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	823 269,16		823 269,16	1 326 980,72
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	823 269,16		823 269,16	1 326 980,72
TOTAL II	1 966 033,92	236 663,47	1 729 370,45	1 762 291,01
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL I + II+ III	52 289 870,19	236 663,47	52 053 206,72	52 080 852,68

#### Passif (en euros)

	31-12-2017 Valeur nette	31-12-2016 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	484 102,05	481 404,74
- Prime d'émission	1 448 012,80	1 448 012,80
- (-) Prélèvements sur prime d'émission	-963 910,75	-966 608,06
Ecart d'évaluation		
- Ecart de réevaluation		
- Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs		
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles locatifs		
Report à nouveau	17 098,01	12 175,11
Distribution report à nouveau		
Résultat de l'exercice :		
Résultat	1 292 684,99	1 243 354,90
(-) Acomptes de l'exercice	-1 238 432,00	-1 238 432,00
TOTAL I	50 569 053,05	50 512 102,75
Provisions nous risques et charges	·	

#### 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

, taties previousle pour noques et enarges		
TOTAL II	0,00	0,00
Dettes	1 484 153,67	1 568 749,93
Dettes financières	187 316,11	181 002,40
- Dépôts de garantie	187 316,11	181 002,40
- Emprunts		
. Dettes d'exploitation :	65 788,47	122 470,28
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	51 518,72	109 934,88
- Avances Clients	14 269,75	12 535,40
. Dettes diverses :	1 231 049,09	1 265 277,25
- Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	325 125,49	497 687,55
- Dettes envers les associés	645 514,69	637 691,79
- Autres dettes diverses	260 408,91	129 897,91
Comptes de regularisation		
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
TOTAL III	1 484 153,67	1 568 749,93
TOTAL GENERAL I + II+ III	52 053 206,72	52 080 852,68

### Annexe

#### Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017

#### 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 régies par l'arrêté du 26 avril 1995, modifiées par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables, homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016.

L'un des principaux changements apportés par le nouveau plan comptable SCPI est le remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE). Les règles de détermination de la PGE sont définies aux articles 141-22 et 141-23 du règlement n°2016-03. Compte tenu de la construction récente du patrimoine de la SCPI aucune provision n'a été constatée à ce titre en 2016 et 2017. Par conséquent, l'entrée en vigueur du nouveau plan comptable SCPI au 1 er janvier 2017 n'a eu aucune incidence financière sur la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5. En revanche, la présentation des comptes a été revue pour se conformer à ce nouveau plan comptable.

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 2017 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 gros entretien. 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 2017.

#### Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

#### A/ Analyse des états financiers

#### 1. Les capitaux propres

Les capitaux propres de la SCPI au 31/12/2017 s'élèvent à 50.569.053,05 €.

Ils sont constitués par :

- ► le capital social souscrit par les membres fondateurs de la SCPI pour un montant de 760.200 €;
- I'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 963.910,75 €;
- ▶ le report à nouveau de 17.098,01 €,
- ▶ et le résultat de l'exercice de 1.292.684,99 €, distribué à hauteur de 95,8 % aux associés au titre d'acomptes sur le revenu 2017 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 202 appartements situés sur 11 sites différents. L'évaluation de ce patrimoine au 31 décembre 2017 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 2017 est de 51.437.827,95 €, soit 1.079,90 € par part.

#### 2.1. Placements immobiliers

La valeur des actifs immobiliers s'élève à 51.180.000 € au 31 décembre 2017, et tient compte de la valeur déterminée par l'expert immobilier.

#### 2.2. Les immobilisations financières

Les immobilisations financières correspondent au fonds de roulement versé au gérant technique des immeubles de la SCPI et représentent 12.611,17 € au 31/12/2017.

#### 2.3. Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation est de  $257.827,95 \in$  au 31 décembre 2017.

Les créances de la SCPI comprennent :

des créances sur les locataires pour un montant de 249.285,27 € provisionnées à hauteur de 236.663,47 €

Créances locata	ires (En euros	31/	12/2017	31/12/2016
Créances locataire	es	2	49 285,27	220 223,47
Dépréciation des	Dépréciation des créances locatair		36 663,47	-214 521,06
TOTAL		1:	2 621,80	5 702,41
Evolution des dépréciation	31/12/16 ons	Dotation de	Reprise de	
(En euros)		l'exercice	l'exercice	
Dépréciation				
des créances locataires	214 521,06	65 401,70	43 259,29	236 663,47

d'autres créances pour un montant de 893.479,49 € composées essentiellement des fonds versés au titre du programme situé à l'Isle Adam pour 337 K€ qui font l'objet d'un recours judiciaire, des produits à recevoir au titre des charges récupérables pour 213 K€ et de la trésorerie à recevoir du gestionnaire pour un montant de 250 K€, principalement au titre des encaissements de loyers de décembre 2017.

La règle générale de dépréciation des créances clients est la suivante :

- Impayé d'une échéance trimestrielle, provisionné à 25 %,
- Impayés de 2 échéances trimestrielles, provisionnés à 50 %,
- Impayés de 3 échéances trimestrielles, provisionnés à 75 %,

► Impayés de 4 échéances trimestrielles, provisionnés à 100 %.

Les disponibilités, correspondant à la trésorerie sur le compte courant de la SCPI, représentent 823.269,16 €.

Les dettes de la SCPI de 1.484.153,67 € sont constituées :

- ▶ des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 187.316,11 €,
- des dettes d'exploitation ou dettes fournisseurs pour 65.788,47 €, comprenant, les provisions pour complément d'honoraires de gestion de 7.549,72 €, pour honoraires du commissaire aux comptes de 16.800 €, pour frais d'avocats de 15.000 €, pour honoraires d'expertises de 6.000,00 €, des provisions pour frais de publications légales et convocations à l'assemblée générale de 6.169,00 € et des avances locataires pour 14.269,75 €.
- ► et des dettes diverses pour un montant global de 1.231.049,09 € composées :
  - des dettes sur immobilisations de 325.125,49 € représentant les retenues de garanties sur les programmes livrés, en baisse de 172.562,06 € par rapport au 31/12/2016,
  - des dettes vis-à-vis des associés d'un montant de 645.514,69 € constituées principalement de la distribution à verser aux associés au titre du 2ème semestre 2017,
  - et de charges à payer ou créditeurs divers pour un montant de 260.408,91 € représentant en grande partie des charges locatives à régulariser pour 203.628.44 €.

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

#### 3.1. Engagements reçus

La SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 n'a reçu aucun engagement au 31 décembre 2017.

#### 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 2017, la SCPI a décaissé 49.986.099,61 € TTC (hors droits). Le solde global restant à payer sur ces programmes immobiliers est de 325.125,49 €.

#### 4. Le compte de résultat

Les produits de l'exercice s'élèvent à 2.485.313,72 € et les charges à 1.192.628,73 €.

Le résultat de l'exercice est de 1.292.684,99 €.

#### 4.1. Analyse des produits et charges de l'activité immobilière

Sur les 202 logements acquis en l'état futur d'achèvement représentant 11 978 m² (loi Carrez), la totalité a été livrée au 31 décembre 2016.

Au 31/12/2017, 201 appartements font l'objet d'un bail, comparé à 192 au 31/12/2016. Le montant des loyers constatés sur l'exercice, en progression de 6,6 % par rapport au 31/12/2016, est de 2.100.555,90 € et celui des charges refacturées de 329.509,32 €.

Les charges immobilières de la SCPI de 362.309,93 € correspondent principalement aux charges non récupérables par nature et à la quote-part des impôts fonciers. Les charges locatives non récupérables pour cause d'absence de locataire représentent 10.187,69 €.

#### 4.2. Analyse des produits et charges d'exploitation

Les charges d'exploitation de la société d'un montant de 477.557,88 € comprennent les provisions pour créances douteuses à hauteur de 65.401,70 €, les honoraires de la société de gestion pour 275 269,73 € et les charges diverses d'exploitation détaillées ci-dessous :

Autres charges diverses d'exploitation (en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Honoraires de commercialisation	35 144,16 €	37 108,68 €
Honoraires d'expertises	6 000,00€	9 738,00 €
Honoraires d'avocats et huissiers	47 957,05 €	59 050,42 €
Honoraires des commissaires aux comptes	17 265,36 €	16 825,20 €
Frais de publications légales	12 538,89 €	16 764,93 €
Autres charges d'exploitation (Cotisation AMF, Jetons de présence,		
Frais des membres du conseil de surveillance)	17 980,99 €	22 978,36 €
1	136 886,45 €	162 465,59 €

#### 4.3. Analyse du résultat financier

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.

La charge financière de l'exercice de 23.251,60 € correspond à une provision pour pénalité de retard dans le règlement du solde des appels de fonds sur l'immeuble de l'Isle Adam, lequel est contesté par la SCPI.

#### 4.4. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2017.

#### 5. Valeur vénale des immeubles

La valeur des immeubles à la clôture est de 51.180.000 €

#### 6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 50.569.053,05 €, soit 1.061,66 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 51.437.827,95 €, soit 1.079,90 € par part.
- ▶ Et la valeur de reconstitution ressort à 61.397.676,27 €, soit 1.289,00 € 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 1.292.684,99 € est réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable	
de l'exercice 2017	1.292.684,99 €
Report à nouveau	17.098,01 €
Bénéfice distribuable	1.309.783,00 €
D ( (()       )   (	

Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2017 et janvier 2018) - 1.238.432,00 €

au 31 décembre 2017

Report à nouveau

71.351,00 €

(Après distribution du 2<sup>ème</sup> 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,
- ▶ une attestation de conservation des parts à transmettre à l'administration fiscale afin de bénéficier de la réduction complémentaire de 6 % répartie sur trois ans (soit 2 % par an).

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

31/12/2017	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France		90,13 %					
Régions		9,87 %					
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)	
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	-	-
2017	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 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions (en € H T)
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-

#### IV - Évolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix d'exécution net vendeur au 1er janvier	-	-	-	-	-
Dividende versé au titre de l'année dont dividende net d'impôt à la source sur produits financiers	10,34 € 10,00 €	20,54 € 20,50 €	26,00 € 26,00 €	26,00 € 26,00 €	26,00 € 26,00 €
Rentabilité de la part (1)	-	-	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part au 1er janvier	4,90 €	1,27 €	0,45 €	0,26 €	0,36 €

<sup>(1)</sup> 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	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	14,70	95,45 %	37,68	99,78 %	46,56	100,00 %	47,26	100,00 %	51,27	100,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,70	4,55 %	0,08	0,22 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	15,41	100,00 %	37,77	100,00 %	46,56	100,00 %	47,26	100,00 %	51,27	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	1,71	11,09 %	4,35	11,52 %	5,31	11,39 %	5,03	10,65%	5,78	11,27%
Charges locatives non récupérées										
et divers	1,81	11,76 %	5,57	14,75 %	5,56	11,95 %	7,50	15,88%	7,61	14,84%
Charges locatives récupérables	1,73	11,22 %	3,89	10,30 %	5,79	12,45 %	5,90	12,48%	6,92	13,49%
Autres	2,79	18,09 %	2,75	7,28 %	2,79	5,98 %	1,67	3,54 %	3,36	6,56 %
Sous-total charges externes	8,04	52,17 %	16,56	43,85 %	19,45	41,77 %	20,11	42,55 %	23,67	46,16 %
Provisions:										
<ul> <li>pour travaux et risques divers</li> </ul>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• autres	0,66	4,31 %	1,49	3,93 %	1,30	2,80 %	1,05	2,22 %	0,46	0,91 %
Sous-total charges internes	0,66	4,31 %	1,49	3,93 %	1,30	2,80 %	1,05	2,22 %	0,46	0,91 %
TOTAL	8,70	56,47 %	18,05	47,78 %	20,75	44,57 %	21,16	44,77 %	24,13	47,07 %
RESULTAT COURANT	6,71	43,53 %	19,72	52,22 %	25,81	55,43 %	26,10	55,23 %	27,14	52,93 %
Revenus distribués avant prélèvements obligatoires (1)	10,34 €	-	20,54 €	-	26,00 €	-	26,00 €	_	26,00 €	-
Revenus distribués après prélèvements obligatoires (2)	10,00 €	-	20,50 €	-	26,00 €	-	26,00 €	_	26,00 €	-

<sup>(1)</sup> Les revenus distribués en 2013 et 2015 ont été prélevés en partie sur le report à nouveau

#### VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	57 071 809,60	=	57 071 809,60
- commissions de souscription TTC	-5 610 196,80	-	-5 610 196,80
Fonds collectés nets	51 461 612,80	-	51 461 612,80
+ cessions d'immeubles			
- achats d'immeubles	-50 311 225,10		-50 311 225,10
- frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission	-966 608,06	2 697,31	-963 910,75
- travaux d'investissements		-	
- distribution plus value		-	
Sommes restant à investir	183 779,64	2 697,31	186 476,95

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

## 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 et de la Conformité Lutte contre la Criminalité Financière (au sein de chaque filière de Conformité, des équipes en charges des revues spécifiques «Compliance monitoring and testing» qui assurent des missions de contrôles sur la base d'un plan de contrôle décliné pour l'entité en fonction d'une analyse et d'une priorisation des risques identifiés), 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 2017, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois.

Les convocations sont faites à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des Membres du Conseil est remis en séance et conservé dans les archives de la Société.

Les délibérations sont consignées dans un procès-verbal, adressé pour remarques au Président du Conseil de Surveillance. Il est ensuite adressé à tous les Membres du Conseil avec la convocation du Conseil de Surveillance suivant. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont reportés sur un registre paraphé, et signés par le Président et le Secrétaire. Le registre est conservé par la Société de Gestion.

Le Commissaire aux comptes assiste à la réunion du Conseil de Surveillance au cours de laquelle sont présentés les comptes de l'exercice clos, de telle sorte que les Membres puissent l'interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 9 Membres, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Tout au long de l'année, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle, à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

Les Membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou à tout acte de gestion ou d'administration.

# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

#### Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier ELYSEES RESIDENCE 5

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ELYSEES RESIDENCE 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

#### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Information sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe des comptes annuels concernant la première application, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, des dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 2. L'Etat du Patrimoine » de l'annexe, le patrimoine immobilier, présenté dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, est évalué à sa valeur actuelle. Cette valeur actuelle est arrêtée par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant FONCIER EXPERTISE, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

#### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

#### Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

#### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Courbevoie. le 18 avril 2018

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 2017

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 2017, la rémunération versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la société de gestion, au titre de la commission de gestion, s'élève à 275 269,73 € 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 ;
- $\bullet$  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 2017, 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.

Par ailleurs, la société de gestion HSBC REIM (France) a perçu un montant global de 300 euros hors taxes au titre des frais de traitement des successions et donations.

Fait à Courbevoie, le 18 avril 2018

Le Commissaire aux comptes MAZARS - ODILE COULAUD

## Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, chers coassociés d'Élysées Résidence 5

Ce 8<sup>ème</sup> rendez-vous annuel nous permet de vous faire part de notre opinion sur l'état de notre épargne, l'activité de la société de gestion, les comptes de l'exercice de notre SCPI, ainsi que sur les résolutions soumises à notre approbation.

#### Le patrimoine de notre SCPI

Rappelons que le patrimoine de la SCPI, composé de 202 lots couvrant environ 12 000 m² Carrez, a été acquis pour un montant d'un peu plus de 50 millions d'euros. Un beau patrimoine que vous pouvez découvrir « par morceaux » au fil des illustrations photographiques qui figurent dans les bulletins trimestriels d'information.

L'année dernière, nous nous félicitions de n'avoir bientôt plus à commenter « l'affaire de l'Isle-Adam ». Peut-être avionsnous fait preuve d'un excès d'optimisme ? Certes, les 10 logements ont été livrés et réceptionnés à l'été 2016 et sont tous loués à ce jour. Certes, les espaces verts ont été aménagés. Certes, la résidence a désormais sa physionomie définitive comme en témoigne la photo de la couveture.

Certes, mais...

Le litige avec l'administrateur judiciaire que nous évoquions voici 12 mois a continué de prospérer.

À l'origine, en septembre 2016, il était demandé au tribunal de condamner la SCPI à verser 290 000 euros, montant des indemnités de retard qui lui sont contractuellement dues. Élysées Résidence 5, en toute logique, avait conservé cette somme. Comme le développe la société de gestion dans son rapport, en décembre 2017, la justice a tranché... en faveur de l'administrateur judiciaire.

Toutefois, l'affaire n'est pas pour autant définitivement terminée, notre SCPI ayant fait appel de la décision. En ce 50ème anniversaire de mai 68 nous pouvons nous remémorer le désormais célèbre slogan : « Ce n'est qu'un début, continuons le combat »

Le Conseil de surveillance, unanime au côté de la société de gestion, l'encourage à persévérer dans la défense des droits d'Élysées Résidence 5. Affaire à suivre, par conséquent.

#### L'activité locative et les revenus de la SCPI

Situation très rare dans « le monde des SCPI de logement » : au 31 décembre dernier, 201 de nos 202 logements étaient occupés. C'est en effet loin d'être le cas de tous les patrimoines locatifs : il suffit de consulter les sites Internet consacrés aux SCPI pour constater que la situation de celui d'Élysées Résidence 5 est particulièrement enviable.

Rappelons à ce propos que l'inoccupation des logements n'entraîne pas seulement un manque à gagner. Elle conduit également la SCPI à prendre à son compte la partie des charges qui sont normalement imputables au locataire en place. Du fait de l'excellent taux d'occupation, sur l'année 2017, les charges locatives non récupérables pour cause d'absence de locataire n'ont donc pesé que pour 10.000 € dans nos comptes.

Nous vous disions en juin dernier que 2017 serait la première année pleine d'exploitation de l'intégralité de nos appartements. En 2016, les loyers hors charges s'étaient élevés à 1 970 000 euros ; en 2017, ils ont été de 2 100 000 euros (+ 6,6 %) et devraient se stabiliser à ce niveau dans l'avenir puisque nous sommes désormais en « vitesse de croisière ». Comme prévu, le résultat par part qui était de 26,10 euros en 2016 n'a pas sensiblement varié : ce sont 26 euros qui nous ont été distribués sous forme de deux acomptes, en juillet 2017 et janvier 2018.

Autorisez-nous à attirer une fois encore votre attention sur le « petit plus » d'Élysées Résidence 5 : nous bénéficions d'un avantage fiscal au niveau des revenus de notre SCPI, seuls 70 % des loyers bruts étant imposables dans le cadre du régime Scellier intermédiaire. De fait, sur les 26 euros encaissés par part, nous n'en déclarons que 11,29 à l'administration fiscale.

Par décision de l'Assemblée Générale réunie en juin dernier, cet avantage a été prorogé pour une première période de trois ans. Cette prorogation nous permet également, chacune de ces trois années, de déduire de notre impôt sur le revenu 2 % du montant de notre souscription d'origine, tous frais compris, soit 24 euros par part.

En ce qui concerne les dossiers contentieux, nous pouvons vous assurer que nous vérifions qu'ils sont parfaitement maîtrisés par HSBC REIM, et ce dès le premier loyer impayé. Au 31 décembre 2017 la société de gestion suivait ainsi

31 dossiers d'impayés, dont 30 en contentieux, 19 d'entre eux concernant des locataires ayant quitté les lieux. La société de gestion a actualisé le récapitulatif reprenant les dossiers depuis la création de notre SCPI. Il en ressort que, sur un total 9,2 millions d'euros de loyers facturés, les impayés cumulés ne représentent que 2,38 % (3,03 % en 2016).

En mars 2012 nous estimions que le taux de rendement brut initial pourrait être de l'ordre de 3,75 %. Il s'agit là du rapport entre le montant des produits immobiliers perçus et le prix de souscription d'une part. Finalement, nous devons faire amende honorable car nous avions fait preuve, cette fois-ci, d'un excès de pessimisme : ce ratio ressortait à 4,19 % en 2015, 4,22 % en 2016 et à 4,30 % en 2017. Rares sont les SCPI de logements qui peuvent se prévaloir d'un tel constat.

#### Les valeurs de la part et le marché secondaire

Pour 2017, la valeur de réalisation de la part est de 1.079,90 euros, en très légère progression (1.066,22 euros en 2016), ce montant reflétant la valeur patrimoniale intrinsèque de notre société.

Pour ce qui est du marché secondaire, il est inexistant. Il n'y a eu aucun échange de parts en 2017 et aucun ordre de vente ou d'achat n'est inscrit sur le carnet d'ordres à ce jour. Rien que de plus normal, la logique de ce type d'investissement étant une sortie au fil de l'eau par la mise en vente progressive des logements, et non par la vente des parts. D'ailleurs, d'expérience, le marché secondaire des SCPI fiscales s'équilibre en comportant des décotes pouvant atteindre, voire dépasser, 50 % du prix de souscription.

#### 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, proportionnels aux loyers encaissés, figurent au compte de résultat de l'exercice pour un montant de près de 275 300 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 ayant fait l'objet des précisions apportées par la société de gestion lors de la réunion du Conseil de Surveillance de mars 2018.

#### L'assemblée annuelle

Dans la mesure où elles n'appellent pas d'observations ou de remarques de notre part, nous vous invitons à approuver les résolutions qui nous sont présentées et vous remercions de la confiance que vous nous avez témoignée en reconduisant l'année dernière les mandats de tous les membres du Conseil de surveillance.

Mesdames et Messieurs, chers coassociés d'Élysées Résidence 5, nous vous remercions de votre attention en vous incitant à participer à notre Assemblée Générale annuelle soit, de préférence, en y assistant, soit en exprimant vos choix par correspondance.

Pour le Conseil de Surveillance Le Président Serge Blanc (serge.blancbert@laposte.net)

Nota: les membres du Conseil de Surveillance élus par les associés pour les représenter, restent naturellement à l'entière disposition de ces derniers afin de leur fournir si nécessaire toute précision dans le domaine de compétence du Conseil. Le service Gestion des associés (téléphone 01.40.70.72.53) est autorisé à communiquer leurs coordonnées personnelles à tout associé qui en ferait la demande. La liste des membres du Conseil de surveillance se trouve en page 3.

Achevé de rédiger et approuvé le 23 mars 2018.

## Assemblée générale ordinaire du 1<sup>er</sup> juin 2018

#### Ordre du jour

- 1 Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
- 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 2017,
- 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 Pouvoirs pour formalités.

### Résolutions

#### Soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 1er juin 2018

#### 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 2017, 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 2017, s'élevant à 1 292 684,99 € comme suit :

Pánáfico not comptable		Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31.12.2017	1 292 684,99 €	27,14€
Report à nouveau	17 098,01 €	0,36€
Bénéfice distribuable	1 309 783,00 €	27,50€
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2017 et janvier 2018)	-1 238 432,00 €	26,00€
Report à nouveau au 31 décembre 2017		
(Après distribution du 2 <sup>ème</sup> acompte)	71 351,00 €	1,50€

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 10 000 € pour 2017.

#### SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2017 à 50 569 053,05 €, soit 1 061,66 € 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 2017 à 51 437 827,95 €, soit 1.079,90 € 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 2017 à 61 397 676,27 €, soit 1.289,00 € par part.

#### **DIXIEME RESOLUTION**

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

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