

Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2018



Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2018

Edito

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Au 31 décembre 2018, sur les 202 appartements qui composent le patrimoine de votre SCPI, 193 font l'objet d'un bail.

Le taux d'occupation financier moyen annuel 2018 s'élève à 97,08 %, en ligne comparé à celui de l'exercice précédent.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'année 2018 s'élève à 95,42 %.

L'estimation globale du patrimoine, réalisée par Crédit Foncier Expertise s'élève à 51,83 M€ hors frais au 31 décembre 2018, en hausse de 1,27 % par rapport à celle du 31 décembre 2017, ce qui apparaît cohérent compte tenu des prix moyens relevés en Ile-de-France sur le marché secondaire.

La valeur de réalisation est de 1 093,81 € par part au 31 décembre 2018 (+1,3 % par rapport à celle de 2017).

En 2018, le montant net versé au titre des revenus, a représenté 26 € par part pour chaque associé de la SCPI, exclusivement composé de produits fonciers, soit un rendement brut avant fiscalité de 2,17 %.

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 assujéti 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^{er} janvier 2018, ne concerne 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 pour une durée identique. 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. Plus concrètement, les souscripteurs de 2009 bénéficient de l'avantage fiscal jusqu'en 2020 et les souscripteurs de 2010 bénéficient de l'avantage fiscal jusqu'en 2021. Il est à noter que le dispositif Scellier Intermédiaire prévoit la possibilité de proroger une seconde fois l'avantage fiscal de 3 ans supplémentaires, sous réserve d'un vote en Assemblée Générale.

Vous trouverez dans ce rapport annuel toutes les informations relatives à l'activité de votre SCPI au cours de l'année 2018.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.

Assemblée Générale Ordinaire du 3 juin 2019

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 | 5 |
| Fiscalité | 5 |
| Patrimoine immobilier | 6 |
| Situation locative au 31 décembre 2018 | 7 |
| Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2018 | 8 |
| 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 3 juin 2019 | 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 : 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) Jérôme COUTON Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France) Florent MOUNGUIA Secrétaire Général HSBC REIM (France) Thomas TAIEB Directeurs des Investissements et des Arbitrages HSBC REIM (France) |
| Secrétaire | Rodolphe NEIL |
| Secrétariat Général : | Florent MOUNGUIA |
| 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 | 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 RBWM 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

Elysées 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 PUIPIER

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 3 juin 2019

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 2018 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 2018.

Le marché immobilier

Sur le marché du logement neuf, le bilan 2018 est mitigé comparé à 2017.

Sur l'année 2018, 127 964 logements ont été réservés ce qui représente une baisse du nombre de réservations de -1 % par rapport à l'année 2017. Dans le détail, 118 534 appartements et 9 430 maisons ont été réservés soit une baisse respective de -1 % et -10 % comparé à 2017. Toutefois le marché 2018 demeure supérieur à la moyenne.

Après une année 2017 exceptionnelle pour le secteur de la construction de logement, l'année 2018 accuse une nette baisse. Les mises en chantier ont diminué de l'ordre de -5 % atteignant 356 109 logements commencés. Les autorisations

ont baissé de -7,3 % avec 455 171 permis de construction délivrés en 2018. Cela se traduit par une pression à la hausse sur les prix.

Sur le marché de la vente aux particuliers, les taux de crédits sont très attractifs, avec un taux d'emprunt moyen de 1,43 % au T4 2018.

Dans ce contexte les valeurs vénales en Ile-de-France ont augmenté de 4,2 % pour atteindre 5.970 €/m² en moyenne.

En région Rhône-Alpes la progression des prix est moins spectaculaire qu'en Ile-de-France mais n'en demeure pas moins importante avec une augmentation de 3,9 % au T3 2018 (les chiffres du T4 n'étant pas encore disponibles).

Enfin le marché locatif est stable par rapport à l'année 2017. En 2018, les loyers restent équilibrés +0,3 % en moyenne tous types de logements confondus. La hausse des loyers est constatée principalement dans les grandes métropoles.

Evolution du capital et du prix de la part

Capital social

Au 31 décembre 2018, 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 658 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

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.

Rappelons que 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 bénéficiera de la réduction complémentaire de 6 % répartie sur trois ans (soit 2 % par an), sous réserve de la notification à l'administration fiscale de l'engagement de conservation des parts pour un délai supplémentaire de 3 ans.

Rapport de la société de gestion

Patrimoine immobilier au 31 décembre 2018

| Lieu géographique | Département | Nombre de lots | Type d'appartement | m ² carrez | Date de signature | Livraison | Valeurs comptables au 31/12/2018 (en euros) |
|---|---------------------|----------------|----------------------|-----------------------|--|----------------------------|---|
| LYON GARIBALDI 4, rue Marcel Teppaz, 10, route de Vienne 69007 LYON | Rhône (69) | 15 | T2 T3 | 869 | 27/12/10 | 12/10/12 | 2 961 761 |
| LYON CORDERIE 10, rue de la Corderie 69009 LYON | Rhône (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 Jaurès, 1, avenue d'Argenteuil 95100 ARGENTEUIL | Val-d'Oise (95) | 11 | T3 T4 | 701 | 20/06/11 | 17/12/12 | 2 533 363 |
| ARGENTEUIL 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 95310 SAINT OUEN L'AUMONE | Val-d'Oise (95) | 13 | T3 | 858 | 15/06/11 | 28/12/12 et 29/03/13 | 3 495 201 |
| ALFORTVILLE 51-53, rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE | Val-de-Marne (94) | 20 | T1 T2 T3 T4 | 1 136 | 23/09/11 | 14/03/13 | 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 |
| BEZONS 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 | 29/06/11 19/09/11 et 26/02/14 | 27/06/14 | 7 812 480 |
| ISLE ADAM 22, rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM | Val-d'Oise (95) | 10 | T2 T3 | 568 | 27/06/11 et 19/09/11 | 03/08/16 | 2 841 742 |
| | | 202 | | 11 978 | | | 50 311 225 |

Situation locative au 31 décembre 2018

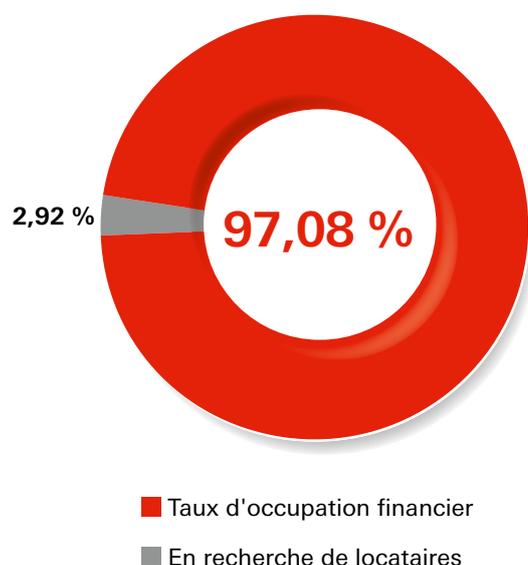
| Immeuble | Programme | Dpt. | Nbre de lots | Lots vacants | Lots occupés |
|-----------------------|-----------------|------|--------------|--------------|--------------|
| Lyon 7 ^{ème} | Via Nova | 69 | 15 | 0 | 15 |
| Lyon 9 ^{ème} | Villa Corderie | 69 | 9 | 1 | 8 |
| Meaux | Cap Meldea | 77 | 5 | 0 | 5 |
| Argenteuil | Vill'Actuel | 95 | 17 | 0 | 17 |
| St Ouen l'Aumône | Coeurville | 95 | 13 | 1 | 12 |
| Argenteuil | Aquarelle | 95 | 11 | 0 | 11 |
| Isle Adam | Clos Bergeret | 95 | 10 | 0 | 10 |
| Alfortville | Crescendo | 94 | 20 | 1 | 19 |
| Bezons | Emile Zola | 95 | 43 | 3 | 40 |
| Andrésy | Clos des Vignes | 78 | 32 | 2 | 30 |
| Massy | Ampère | 91 | 27 | 1 | 26 |
| | | | 202 | 9 | 193 |

Sur les 202 appartements livrés, 193 font l'objet d'un bail au 31 décembre 2018.

Evolution des loyers et taux d'occupation

Les loyers facturés en 2018 ont été encaissés à hauteur de 95,42 % au 31 décembre 2018.

Le taux d'occupation moyen financier annuel en 2018 est de 97,08 % comparé à 97,16 % en 2017.



Expertise des immeubles

Les expertises 2018 ont été effectuées par Crédit Foncier Expertise.

La valeur d'expertise au 31 décembre 2018 s'élève à 51,83 M€.

La valeur de réalisation est de 1 093,81 € par part au 31 décembre 2018 (+1,3 % par rapport à l'an dernier).

Isle Adam

Nous vous présentons les dernières évolutions de la procédure en cours pour les lots de l'immeuble de L'Isle Adam.

Pour rappel, à la livraison le 3 août 2016 des 10 lots dont nous nous sommes portés acquéreur, nous avons effectué le règlement des échéances dues contractuellement après la déduction d'une pénalité de retard que nous avons estimé à 290 654 €.

L'administrateur judiciaire de la SCCV vendeuse, nous a assigné devant le TGI, et un jugement en notre défaveur a été rendu à la fin de l'année 2017 entraînant le paiement dans un premier temps de 190 000 euros et d'intérêts de retard.

Nous avons fait appel de ce jugement, la procédure devant la cour d'appel de Versailles se poursuit, la clôture est fixée au 25 juin et l'audience de plaidoirie est fixée au 14 octobre 2019.

Nous vous tiendrons informés des évolutions à venir sur cette procédure.

En outre le taux d'occupation en surface au 31 décembre 2018 est de 95,26 % comparé à 99,58 % au 31 décembre 2017.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu - Exercice 2018

| Article D. 441 I.-1° : | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------------|
| Factures <u>reçues</u> 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 | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | 10 | | | | | 37 |
| Montant total des factures concernées TTC (en euros) | 5 531,09 | 25 724,47 | 7 362,29 | -167,26 | 33 316,67 | 66 236,17 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC) | 0,86 | 4,01 | 1,15 | -0,03 | 5,20 | 10,33 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC) | | | | | | |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | | 0 | | |
| Montant total des factures exclues (TTC) | | | | 0 | | |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce) | | | | | | |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements | Délais légaux | | | | | |

| Article D. 441 I.-2° : | | | | | | |
|---|--|--------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------------|
| Factures <u>émises</u> 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 | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | | | | | | 434 |
| Montant total des factures concernées TTC (en euros) | - | 27 616,47 | 16 417,47 | 23 198,22 | 253 726,18 | 320 958,34 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC) | | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC) | - | 1,17 | 0,70 | 0,98 | 10,75 | 13,59 |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | | 0 | | |
| Montant total des factures exclues (TTC) | | | | 0 | | |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce) | | | | | | |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements | Délais contractuels : sur la base des baux | | | | | |

▲ 55-57, rue Emile ZOLA - BEZONS (95)



Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2018

Sommaire

| | |
|--|----|
| Tableau récapitulatif des placements immobiliers | 12 |
| Etat du patrimoine (en euros) | 13 |
| Compte de résultat | 14 |
| Etat hors bilan au 31 décembre 2018 | 15 |
| Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres | 15 |
| Bilan au 31 décembre 2018 | 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 3 juin 2019 | 29 |
| Résolutions | 30 |

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

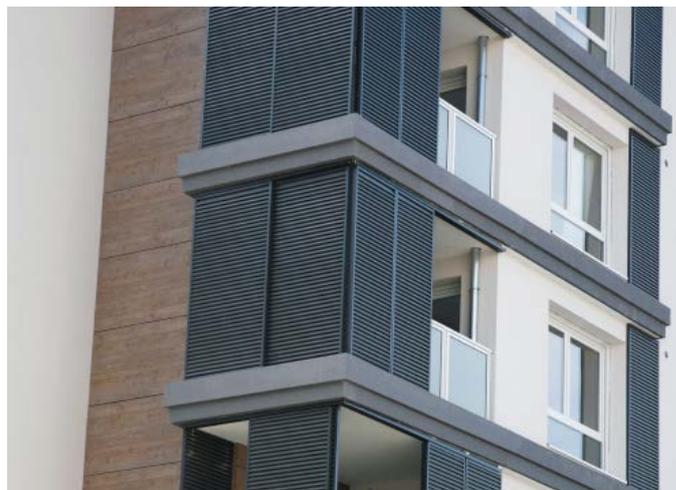
(en euros)

| Placements immobiliers | 31-12-2018 | | 31-12-2017 | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Habitations | 50 311 225,10 | 51 830 000,00 | 50 311 225,10 | 51 180 000,00 |
| Bureaux | | | | |
| Bureaux professionnels | | | | |
| Locaux d'activité | | | | |
| Commerces | | | | |
| Entrepôts | | | | |
| Hôtels | | | | |
| TOTAL | 50 311 225,10 | 51 830 000,00 | 50 311 225,10 | 51 180 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Habitations | | | | |
| Bureaux | | | | |
| Bureaux professionnels | | | | |
| Locaux d'activité | | | | |
| Commerces | | | | |
| Entrepôts | | | | |
| Hôtels | | | | |
| TOTAL | - | - | - | - |
| TOTAL GENERAL | 50 311 225,10 | 51 830 000,00 | 50 311 225,10 | 51 180 000,00 |

▲ Lyon (69) - Corderie



▲ Lyon (69) - Garibaldi



Etat du patrimoine

(en euros)

| | 31-12-2018 | | 31-12-2017 | |
|--|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Placements immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 50 311 225,10 | 51 830 000,00 | 50 311 225,10 | 51 180 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| TOTAL I (Placements immobiliers) | 50 311 225,10 | 51 830 000,00 | 50 311 225,10 | 51 180 000,00 |
| Immobilisations financières | | | | |
| Immobilisations financières | 12 611,17 | 12 611,17 | 12 611,17 | 12 611,17 |
| TOTAL II (Immobilisations financières) | 12 611,17 | 12 611,17 | 12 611,17 | 12 611,17 |
| Actifs d'exploitation | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 309 745,98 | 309 745,98 | 249 285,27 | 249 285,27 |
| Autres créances | 683 296,07 | 683 296,07 | 893 479,49 | 893 479,49 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -297 890,39 | -297 890,39 | -236 663,47 | -236 663,47 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de roulement | | | | |
| Autres disponibilités | 956 191,37 | 956 191,37 | 823 269,16 | 823 269,16 |
| TOTAL III (Actifs d'exploitation) | 1 651 343,03 | 1 651 343,03 | 1 729 370,45 | 1 729 370,45 |
| Passifs d'exploitation | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -185 805,26 | -185 805,26 | -187 316,11 | -187 316,11 |
| Dettes d'exploitation | -58 895,26 | -58 895,26 | -65 788,47 | -65 788,47 |
| Dettes diverses | -1 149 090,73 | -1 149 090,73 | -1 231 049,09 | -1 231 049,09 |
| TOTAL IV (Passifs d'exploitation) | -1 393 791,25 | -1 393 791,25 | -1 484 153,67 | -1 484 153,67 |
| 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 |
| Capitaux propres comptables | 50 581 388,05 | | 50 569 053,05 | |
| Valeur estimée du patrimoine* | | 52 100 162,95 | | 51 437 827,95 |
| Nombre de parts** | 47 632 | 47 632 | 47 632 | 47 632 |
| Valeur unitaire par part | 1 061,92 | 1 093,81 | 1 061,66 | 1 079,90 |

* 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

Compte de résultat

(en euros)

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---------------------|---------------------|
| Produits immobiliers | 2 423 351,52 | 2 442 054,43 |
| Produits de l'activité immobilière | 2 423 351,52 | 2 430 065,22 |
| - Loyers | 2 110 187,66 | 2 100 555,90 |
| - Charges facturées | 313 163,86 | 329 509,32 |
| Produits Annexes | 0,00 | 11 989,21 |
| Charges de l'activité immobilière | 668 144,14 | 691 819,25 |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 313 163,86 | 329 509,32 |
| Travaux de gros entretien | 0,00 | 0,00 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 0,00 | 0,00 |
| Autres charges immobilières | 354 980,28 | 362 309,93 |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | 0,00 | 0,00 |
| RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE | 1 755 207,38 | 1 750 235,18 |
| Produits d'exploitation | 70 706,04 | 43 259,29 |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | 0,00 | 0,00 |
| Reprises de provisions d'exploitation | 0,00 | 0,00 |
| Reprise provisions pour créances douteuses | 60 163,19 | 43 259,29 |
| Transfert de charges d'exploitation | 10 542,85 | 0,00 |
| Charges d'exploitation | 575 146,42 | 477 557,88 |
| Commissions de la société de gestion | 275 404,54 | 275 269,73 |
| Diverses charges d'exploitation | 178 351,77 | 136 886,45 |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | 0,00 | 0,00 |
| Dotation aux provisions d'exploitation | 0,00 | 0,00 |
| Dépréciation des créances douteuses | 121 390,11 | 65 401,70 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE | - 504 440,38 | - 434 298,59 |
| Produits financiers | 0,00 | 0,00 |
| Produits d'intérêts des comptes courants | 0,00 | 0,00 |
| Reprises de provisions sur charges financières | 0,00 | 0,00 |
| Charges financières | 0,00 | 23 251,60 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | 0,00 | 23 251,60 |
| Dépréciations | 0,00 | 23 251,60 |
| RESULTAT FINANCIER | 0,00 | - 23 251,60 |
| Produits exceptionnels | 0,00 | 0,00 |
| Charges exceptionnelles | 0,00 | 0,00 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 0,00 | 0,00 |
| RESULTAT NET | 1 250 767,00 | 1 292 684,99 |

Etat hors bilan au 31 décembre 2018

(en euros)

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|--------------------|------------|------------|
| Dettes garanties | - | - |
| Engagements donnés | 325 125,49 | 325 125,49 |
| 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 01-01-2018 | Affectation résultat N - 1 31-12-2017 | Autres mouvements | Situation au 31-12-2018 |
|--|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Evolution au cours de l'exercice | | | | |
| Capital | 50 013 600,00 | 0,00 | 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 | 484 102,05 | 0,00 | 0,00 | 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 | -963 910,75 | | | -963 910,75 |
| Ecarts d'évaluation | 0,00 | 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 | 0,00 |
| Plus values réalisées sur cessions | 0,00 | 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 | 0,00 |
| Report à nouveau | 17 098,01 | 54 252,99 | 0,00 | 71 351,00 |
| Distribution de report à nouveau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Résultat de l'exercice | 54 252,99 | -54 252,99 | 12 335,00 | 12 335,00 |
| Résultat de l'exercice | 1 292 684,99 | -1 292 684,99 | 1 250 767,00 | 1 250 767,00 |
| Acomptes sur distribution | -1 238 432,00 | 1 238 432,00 | -1 238 432,00 | -1 238 432,00 |
| TOTAL GENERAL | 50 569 053,05 | 0,00 | 12 335,00 | 50 581 388,05 |

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

Bilan au 31 décembre 2018

(en euros)

| Actif | Situation au 31-12-2018 | | | 31-12-2017 |
|--|-------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | 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 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| - Autres immobilisations corporelles | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| Immobilisations financières | 12 611,17 | | 12 611,17 | 12 611,17 |
| TOTAL I | 50 323 836,27 | 0,00 | 50 323 836,27 | 50 323 836,27 |
| Actif circulant | | | | |
| Créances | 993 042,05 | 297 890,39 | 695 151,66 | 906 101,29 |
| - Locataires et comptes rattachés | 309 745,98 | 297 890,39 | 11 855,59 | 12 621,80 |
| - Créances fiscales et sociales | | | | |
| - Autres créances | 683 296,07 | 0,00 | 683 296,07 | 893 479,49 |
| Valeurs mobilières de placement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Disponibilités | 956 191,37 | | 956 191,37 | 823 269,16 |
| - Fonds de remboursement | | | | |
| - Autres disponibilités | 956 191,37 | | 956 191,37 | 823 269,16 |
| TOTAL II | 1 949 233,42 | 297 890,39 | 1 651 343,03 | 1 729 370,45 |
| Comptes de régularisation | | | | |
| - Charges constatées d'avance | | | | |
| TOTAL III | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL I + II+ III | 52 273 069,69 | 297 890,39 | 51 975 179,30 | 52 053 206,72 |

| Passif | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|--|----------------------|----------------------|
| | Valeur nette | 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 | 484 102,05 |
| - Prime d'émission | 1 448 012,80 | 1 448 012,80 |
| (-) Prélèvements sur prime d'émission | -963 910,75 | -963 910,75 |
| Ecart d'évaluation | | |
| - Ecart de réévaluation | | |
| - Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | |
| Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles locatifs | | |
| Report à nouveau | 71 351,00 | 17 098,01 |
| Distribution report à nouveau | | 0,00 |
| Résultat de l'exercice | 1 250 767,00 | 1 292 684,99 |
| (-) Acomptes de l'exercice | -1 238 432,00 | -1 238 432,00 |
| TOTAL I | 50 581 388,05 | 50 569 053,05 |
| Provisions pour risques et charges | | |
| - Provision pour risques et éventualités diverses | | |
| - Provisions pour gros entretien | | |
| TOTAL II | 0,00 | 0,00 |
| Dettes | 1 393 791,25 | 1 484 153,67 |
| Dettes financières | 185 805,26 | 187 316,11 |
| - Dépôts de garantie | 185 805,26 | 187 316,11 |
| - Emprunts | | |
| Dettes d'exploitation : | 58 895,26 | 65 788,47 |
| - Gérance, fournisseurs et comptes rattachés | 46 285,00 | 51 518,72 |
| - Avances Clients | 12 610,26 | 14 269,75 |
| Dettes diverses : | 1 149 090,73 | 1 231 049,09 |
| - Dettes fiscales et sociales | 0,00 | 0,00 |
| - Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 325 125,41 | 325 125,49 |
| - Dettes envers les associés | 653 723,69 | 645 514,69 |
| - Autres dettes diverses | 170 241,63 | 260 408,91 |
| Comptes de régularisation | | |
| Produits constatés d'avance | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL III | 1 393 791,25 | 1 484 153,67 |
| TOTAL GENERAL I + II+ III | 51 975 179,30 | 52 053 206,72 |

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018

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.

Rappelons que l'un des principaux changements apportés par le nouveau plan comptable SCPI, entré au 1^{er} janvier 2017, 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 2018 et 2017.

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 2018 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 2018.

Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

A/ Analyse des états financiers

1. Les capitaux propres

Les capitaux propres de la SCPI au 31 décembre 2018 s'élèvent à 50.581.388,05 €.

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 963.910,75 € ;
- ◆ le report à nouveau de 71.351,00 €,
- ◆ et le résultat de l'exercice de 1.250.767,00 €, distribué à hauteur de 99,00 % aux associés au titre d'acomptes sur le revenu 2018 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 2018 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 2018 est de 52.100.162,95 €, soit 1.093,81 € par part.

2.1. Placements immobiliers

La valeur des actifs immobiliers s'élève à 51.830.000 € au 31 décembre 2018, et tient compte de la valeur déterminée par l'expert immobilier. La valeur comptable des actifs est de 50.311.225,10 euros.

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 31/12/2018.

2.3. Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation est de 257.551,78 € au 31 décembre 2018.

Les créances de la SCPI comprennent :

- ♦ des créances sur les locataires pour un montant de 309.745,98 € provisionnées à hauteur de 297.890,39 €

| Créances locataires (en euros) | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Créances locataires | 309 745,98 | 249 285,27 |
| Créances douteuses | - | - |
| Dépréciation des créances locataires | -297 890,39 | -236 663,47 |
| TOTAL | 11 855,59 | 12 621,80 |

| Evolution des dépréciations (en euros) | 31/12/2017 | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | 31/12/2018 |
|--|------------|------------------------|-----------------------|------------|
| Dépréciation des créances locataires | 236 663,47 | 121 390,11 | 60 163,19 | 297 890,39 |

- ♦ d'autres créances pour un montant de 683.296,07 € composées essentiellement des fonds versés au titre du programme situé à l'Isle Adam pour 337 148,30 € qui font l'objet d'un recours judiciaire et des produits à recevoir au titre des charges récupérables pour 248 947,22 €.

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 956.191,37 €.

Les dettes de la SCPI de 1.393.791,25 € sont constituées :

- ♦ des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 185 805,26€,
- ♦ des dettes d'exploitation ou dettes fournisseurs pour 58.895,26 €, comprenant, les provisions pour honoraires du commissaire aux comptes de 17.000 €, pour frais d'avocats de 18.800 €, des provisions pour frais de publications légales et convocations à l'assemblée générale de 10.485,00 € et des avances locataires pour 12.610,26 €.
- ♦ et des dettes diverses pour un montant global de 1.149.090,73 € composées :
 - des dettes sur immobilisations de 325.125,41 € représentant les retenues de garanties sur les programmes livrés, stable par rapport au 31/12/2017,
 - des dettes vis-à-vis des associés d'un montant de 653.723,69 € constituées principalement de la distribution à verser aux associés au titre du 2^{ème} semestre 2018,
 - et de charges à payer ou créditeurs divers pour un montant de 170.241,63 € représentant en grande partie des charges locatives à régulariser pour 92.764,47 €.

3. Renseignements concernant les Eléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

La SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 n'a reçu aucun engagement au 31 décembre 2018.

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 2018, 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 2.494.057,56 € et les charges à 1.243.290,56 €.

Le résultat de l'exercice est de 1.250.767,00 €.

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 décembre 2018, 193 appartements font l'objet d'un bail, comparé à 201 au 31 décembre 2017. Le montant des loyers constatés sur l'exercice, en progression de 0,46 % par rapport au 31 décembre 2017, est de 2.110.187,66 € et celui des charges refacturées de 313.163,86 €.

Les charges immobilières de la SCPI de 354.980,28 € correspondent principalement aux charges non récupérables par nature pour 100 049,96 €, aux impôts fonciers pour 186 345,00 € et aux travaux d'entretien pour 52.653,06 €. Les charges locatives non récupérables pour cause d'absence de locataire représentent 8.287,28 €.

4.2. Analyse des produits et charges d'exploitation

Les charges d'exploitation de la société d'un montant de 575.146,42 € comprennent les provisions pour créances douteuses à hauteur de 121.390,11 €, les honoraires de la société de gestion pour 275.404,54 € et les charges diverses d'exploitation détaillées ci-dessous :

| Diverses charges d'exploitation (en euros) | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Honoraires de commercialisation | 33 552,00 | 35 144,16 |
| Honoraires d'expertises | 4 569,00 | 7 080,00 |
| Honoraires d'avocats et huissiers | 72 680,29 | 47 957,05 |
| Honoraires des commissaires aux comptes | 17 243,60 | 17 265,36 |
| Frais de publications légales | 21 718,42 | 12 538,89 |
| Autres charges d'exploitation (Cotisation AMF, Jetons de présence, Frais des membres du conseil de surveillance ...) | 28 588,46 | 16 900,99 |
| | 178 351,77 | 136 886,45 |

4.3. Analyse du résultat financier

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

Il n'y a pas de charge financière sur l'exercice 2018.

4.4. Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2018.

5. Valeur vénale des immeubles

La valeur des immeubles à la clôture est de 51.830.000 €.

6. Valeurs de la Société

- ◆ La valeur comptable de la Société est de 50.581.388,05 €, soit 1.061,92 € par part.
- ◆ La valeur de réalisation s'établit à 52.100.162,95 €, soit 1.093,81 € par part.
- ◆ Et la valeur de reconstitution ressort à 62.187.507,44 €, soit 1.305,58 € 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 1.250.767 € est réparti de la manière suivante :

| | |
|---|-----------------------|
| Bénéfice net comptable de l'exercice 2018 | 1.250.767,00 € |
| Report à nouveau | 71.351,00 € |
| Bénéfice distribuable | 1.322.118,00 € |
| Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2018 et janvier 2019) | - 1.238.432,00 € |
| Report à nouveau au 31 décembre 2018 (Après distribution du 2 ^{ème} acompte) | 83.686,00 € |

Déclaration Fiscale

Afin de permettre à chaque associé d'établir sa déclaration des revenus et ses droits à déduction fiscale, chaque associé a reçu individuellement :

- ◆ un état de ses investissements sur la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5
- ◆ et 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
- ◆ qu'il appartient à chaque associé de s'assurer du respect de ses obligations fiscales dans le cadre de la détention des parts de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 afin de bénéficier des droits à déduction fiscale associés à ce produit.

▲ 22, rue Chantepie Mancier - L'Isle d'Adam (95)



Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

| 31/12/2018 | Hôtelleries | Habitations | Entrepôts | Bureaux | Commerces | Activités industrielles | Total |
|---------------|-------------|-----------------|-----------|---------|-----------|-------------------------|-----------------|
| Paris | | | | | | | |
| Ile-de-France | | 90,22 % | | | | | |
| Régions | | 9,78 % | | | | | |
| Etranger | | | | | | | |
| TOTAL | | 100,00 % | | | | | 100,00 % |

II - Evolution du capital

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros) | Montant des capitaux apportés à la SCPI 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) |
|-------|--|--|--------------------------------|----------------------------------|---|---|
| 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 | - | - |
| 2018 | 50 013 600 | - | 47 632 | 658 | - | - |

III- Evolution 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) |
|-------|------------------------|--|---------------------------------------|--|--|
| 2014 | - | - | - | - | - |
| 2015 | - | - | - | - | - |
| 2016 | - | - | - | - | - |
| 2017 | - | - | - | - | - |
| 2018 | - | - | - | - | - |

IV- Evolution du prix de la part

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier | - | - | - | - | - |
| Dividende versé au titre de l'année | 20,54 € | 26,00 € | 26,00 € | 26,00 € | 26,00 € |
| dont dividende net d'impôt à la source sur produits financiers | 20,50 € | 26,00 € | 26,00 € | 26,00 € | 26,00 € |
| Rentabilité de la part (1) | - | - | - | - | - |
| Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier | 1,27 € | 0,45 € | 0,26 € | 0,36 € | 1,50 € |

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution sur le marché secondaire moyen de l'année

V - Evolution par part des résultats financiers

| Année | 2014 | % du total des revenus | 2015 | % du total des revenus | 2016 | % du total des revenus | 2017 | % du total des revenus | 2018 | % du total des revenus |
|--|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Revenus | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 37,68 | 99,78 % | 46,56 | 100,00 % | 47,26 | 100,00 % | 51,27 | 100,00 % | 50,88 | 100,00 % |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | 0,08 | 0,22 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % |
| Produits divers | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 37,77 | 100,00 % | 46,56 | 100,00 % | 47,26 | 100,00 % | 51,27 | 100,00 % | 50,88 | 100,00 % |
| Charges | | | | | | | | | | |
| Commissions de gestion | 4,35 | 11,52 % | 5,31 | 11,39 % | 5,03 | 10,65 % | 5,78 | 11,27 % | 5,78 | 11,36 % |
| Charges locatives non récupérées et divers | 5,57 | 14,75 % | 5,56 | 11,95 % | 7,50 | 15,88 % | 7,61 | 14,84 % | 7,45 | 14,65 % |
| Charges locatives récupérables | 3,89 | 10,30 % | 5,79 | 12,45 % | 5,90 | 12,48 % | 6,92 | 13,49 % | 6,57 | 12,92 % |
| Autres | 2,75 | 7,28 % | 2,79 | 5,98 % | 1,67 | 3,54 % | 3,36 | 6,56 % | 3,74 | 7,36 % |
| Sous-total charges externes | 16,56 | 43,85 % | 19,45 | 41,77 % | 20,11 | 42,55 % | 23,67 | 46,16 % | 23,55 | 46,30 % |
| Provisions : | | | | | | | | | | |
| • pour travaux et risques divers | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| • autres | 1,49 | 3,93 % | 1,30 | 2,80 % | 1,05 | 2,22 % | 0,46 | 0,91 % | 1,06 | 2,08 % |
| Sous-total charges internes | 1,49 | 3,93 % | 1,30 | 2,80 % | 1,05 | 2,22 % | 0,46 | 0,91 % | 1,06 | 2,08 % |
| TOTAL | 18,05 | 47,78 % | 20,75 | 44,57 % | 21,16 | 44,77 % | 24,13 | 47,07 % | 24,62 | 48,02 % |
| RESULTAT COURANT | 19,72 | 52,22 % | 25,81 | 55,43 % | 26,10 | 55,23 % | 27,14 | 52,93 % | 26,26 | 51,22 % |
| Revenus distribués avant prélèvements obligatoires (1) | 20,54 € | - | 26,00 € | - | 26,00 € | - | 26,00 € | - | 26,00 € | - |
| Revenus distribués après prélèvements obligatoires (2) | 20,50 € | - | 26,00 € | - | 26,00 € | - | 26,00 € | - | 26,00 € | - |

(1) Les revenus distribués en 2014 et 2015 ont été prélevés en partie sur le report à nouveau

(2) Le taux du prélèvement obligatoire appliqué aux produits financiers de la SCPI était de 24 % en 2014 et le taux des prélèvements sociaux de 15,5 %.

VI - Emploi des fonds

| (en euros) | Total au 31/12/2017 | Durant l'année 2018 | Total au 31/12/2018 |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|
| 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 | -963 910,75 | - | -963 910,75 |
| - travaux d'investissements | | - | |
| - distribution plus value | | - | |
| Sommes restant à investir | 186 476,95 | | 186 476,95 |

Organisation et contrôle

Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

Organisation générale du dispositif de contrôle :

Le Groupe HSBC a adopté une structure de gestion des risques et de contrôle interne, organisée en trois lignes de défense.

L'organisation retenue au sein de HSBC REIM (France) est conforme à celle retenue par le Groupe et repose notamment sur :

- ◆ Un processus d'identification des risques dit « end to end » au travers d'une cartographie des risques qui intègre tous les contrôles couverts toutes les fonctions ou métiers, pour le compte de HSBC REIM (France) ;
- ◆ Une taxonomie des risques et de contrôles unique pour tout le Groupe HSBC, avec différents niveaux de granularité ;
- ◆ La mise en œuvre d'une matrice de cotation des risques dite RPM (Risk Priorisation Matrix) ;
- ◆ La mise en place d'un outil de gestion du risque opérationnel commun à toutes les entités du Groupe.

Caractéristiques des 1^{ères}, 2^{ème} et 3^{ème} lignes de défense :

Responsabilités définies au sein de la première ligne de défense :

- ◆ Les propriétaires des risques, « Risk owners », sont situés dans le métier et sont responsables de la définition du « risk appetite », de l'identification et de la gestion des risques opérationnels ;
- ◆ Les propriétaires de contrôle, « Control owners », qui peuvent faire partie du métier ou d'une fonction, sont responsables de l'évaluation du bon fonctionnement des processus, des activités ou des systèmes dans leur périmètre ;
- ◆ Les équipes de gestion des risques et de contrôle interne, fournissent des conseils sur la gestion des risques opérationnels et réalisent des plans de contrôle de second niveau dans leur périmètre ;

Articulation des rôles au sein de la seconde ligne de défense :

- ◆ Les Risk stewards, dont font partie les équipes de Conformités Réglementaire et de Lutte contre la Criminalité Financière, jouent le rôle d'experts dans la supervision des activités de la première ligne de défense pour un type de risque donné ;
- ◆ La fonction Operational Risk prodigue des conseils sur le dispositif de contrôle et de gestion du risque opérationnel et porte un regard critique sur l'efficacité du dispositif constitué par les deux premières lignes de défense.

La troisième ligne de défense est l'Audit Interne :

- ◆ Son rôle est de fournir au Directoire et au Conseil de surveillance de HSBC REIM (France), une vision indépendante sur la conception et le fonctionnement de la gestion des risques, de la gouvernance et des processus de contrôle interne.

Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, 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^{er} janvier 2018 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.

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 CREDIT 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 spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ♦ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur,

car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- ♦ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ♦ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie, le 26 avril 2019

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 2018

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 2018, la rémunération versée par la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 à la société de gestion, au titre de la commission de gestion, s'élève à 275 404,54 € 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 2018, 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 26 avril 2018

Le Commissaire aux comptes
MAZARS - ODILE COULAUD

Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur

Chers associés de la SCPI Élysées Résidence 5

Ce rapport annuel du Conseil de surveillance est le 9^{ème} que nous avons à la fois l'honneur et le plaisir de vous délivrer. L'honneur car, au fil des ans et des élections, la communauté des associés nous a renouvelé sa confiance, ce dont nous vous remercions. Le plaisir aussi car, au sein de la « famille » des SCPI d'habitation, Élysées Résidence 5 occupe une place de choix.

1. Les points forts de l'année 2018

Le rapport de la société de gestion HSBC REIM étant particulièrement clair et complet, nous ne présenterons ici que les quelques rares sujets méritant des commentaires émanant des épargnants non-professionnels de l'immobilier que nous sommes.

- ◆ Un excellent taux d'occupation physique de près de 96 % : au 31 décembre, 193 de nos 202 logements étaient effectivement loués ;
- ◆ Un taux d'occupation financier annuel 2018 de plus de 97 % ;
- ◆ Une valorisation du patrimoine légèrement réévaluée de 1,3 % par notre expert immobilier, ce qui se traduit par une valeur de réalisation de la part portée à 1 093,81 euros ;
- ◆ Un résultat annuel d'exercice 2018 à hauteur de 1.250.767 euros distribué à hauteur de 99 % aux associés représentant un montant de 26 euros par part. Cette distribution aux associés est intervenue par moitié en juillet 2018 et en janvier 2019 sous forme d'un versement de 13 euros par part à chaque fois ;
- ◆ Une maîtrise des dossiers locatifs contentieux : le taux de recouvrement des loyers s'établit à 97,62 % depuis l'origine de la SCPI. En d'autres termes, sur 9 ans nous n'avons perdu « que » 2.38 % des loyers cumulés.

Ce ratio, s'il en était besoin, met notamment en exergue l'intérêt de la gestion collective de 202 logements, par rapport à un investissement unitaire personnel.

2. Le dossier judiciaire de l'immeuble de l'Isle Adam

Nous vous renvoyons, si vous le voulez bien aux rapports annuels précédents. Rappelons toutefois que les 10 lots de cet immeuble nous ont été livrés en août 2016 ; des réserves avaient été soulevées. La SCPI avait payé les échéances dues contractuellement après déduction des intérêts de retard. Assignée par l'administrateur judiciaire, en décembre 2017, la SCPI Élysées Résidence 5 a été condamnée à régler les pénalités et intérêts de retard. De fait, en janvier 2018 est intervenu, de la part de notre SCPI le règlement de 190 000 euros accompagnés de 35 224 euros d'intérêt de retard.

L'affaire est pendante devant la cour d'appel de Versailles ; une audience est prévue en octobre 2019. La société de gestion aura l'occasion de nous tenir au courant de la suite des événements judiciaires via le bulletin d'information à paraître en janvier 2020.

3. Petit retour en arrière... et regard sur l'avenir

L'Assemblée Générale du 2 juin 2017 a approuvé la résolution concernant la prorogation du délai de location. C'est sur la base de cette décision majoritaire que chacun d'entre nous bénéficie de la réduction complémentaire de 6 % répartie sur trois ans (soit 2 % par an) en contrepartie de l'engagement de conservation des parts pour un délai supplémentaire de 3 ans. Dans ces conditions, il sera nécessaire que, lors de l'Assemblée Générale de 2020 nous nous posions à nouveau la question de l'option pour une seconde (et dernière !) période triennale du double avantage fiscal :

- ◆ nous bénéficions d'un avantage non négligeable au niveau des revenus de notre SCPI, seuls 70 % des loyers bruts étant imposables dans le cadre du régime Scellier

intermédiaire. C'est ainsi que, cette année, bien qu'ayant réellement encaissé 26 euros par part, nous ne déclarons que 9,15 euros à l'administration fiscale.

- ◆ La prorogation votée en 2017 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. Cet avantage est valable même en 2018, année dite « fiscalement blanche ». Si la deuxième prorogation est votée l'année prochaine, cela porterait la réduction d'impôt à 37 % de notre investissement. Dans cette hypothèse, au terme des 15 ans, pour 10 000 euros investis en plus de la SCPI ELYSÉES RÉSIDENCE 5, ce sont 3 700 euros qui auront fait l'objet d'un remboursement par le fisc.

4. L'assemblée générale 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.

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 directement par correspondance en votant chacune des résolutions ou en donnant pouvoir à un autre associé. Toutefois, pour la désignation des membres du Conseil de surveillance, la réglementation exige que chaque associé vote lui-même au moyen du formulaire spécifique.

Pour le Conseil de Surveillance

Le Président

Serge Blanc

(serge.blancbert@laposte.net)

Assemblée générale ordinaire du 3 juin 2019

Ordre du jour

- 1- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
- 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 2018
- 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- Nomination de Membres du Conseil de Surveillance,
- 11- Nomination de l'Expert externe en évaluation,
- 12- Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 juin 2019

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 2018, 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 2018, s'élevant à 1 250 767 € comme suit :
Le bénéfice de l'exercice s'élevant à € est réparti de la manière suivante :

| | | Pour une part |
|--|-----------------------|------------------|
| Bénéfice net comptable de l'exercice 2018 | 1 250 767,00 € | 26,26 € |
| Report à nouveau | 71 351,00 € | 1,50 € |
| Bénéfice distribuable | 1 322 118,00 € | 27,76 € |
| Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2018 et janvier 2019) | - 1 238 432,00 € | 26,00 € |
| Report à nouveau au 31 décembre 2018 (Après distribution du 2 ^{ème} acompte) | 83 686,00 € | 1,76 € |

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 2018.

SEPTIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2018 à 50 581 388,05 €, soit 1 061,92 € 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 2018 à 52 100 162,95 €, soit 1 093,81 € 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 2018 à 62 187 507,44 €, soit 1 305,58 € par part.

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

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

arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée et nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance, parmi la liste des 5 candidats suivants :

Candidats sortants :

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

Nouveau candidat :

- ◆ Mme Pascale COUMES
- ◆ M. Hervé SIMON

les trois candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix, soit :

pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2022 statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

ONZIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, accepte la candidature de BNP Paribas Real Estate Valuation, et confère tous pouvoirs à la Société de gestion pour le nommer expert externe en évaluation, pour cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui en 2024 statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

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>
