

Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2019

Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2019

Edito

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Comme vous le savez, la pandémie du Coronavirus a donné lieu à une crise sanitaire qui a déclenché une crise économique inédite.

Dès le 16 mars, HSBC REIM a activé son plan de continuité et toutes les équipes se sont organisées afin de poursuivre leur activité en télétravail. Au moment où nous finalisons cet édito, il est encore trop tôt pour mesurer les éventuels impacts du Covid-19 sur la gestion de votre SCPI.

Nous sommes cependant en mesure de vous informer que l'encaissement des loyers du 1^{er} semestre s'est effectué de façon satisfaisante et qu'en l'état actuel des choses, nous maintenons nos prévisions de distribution sur l'année 2020 à 26€ par part, équivalentes à la distribution de 2019, 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, soit environ 16 € par part, 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 » vous ayant permis une déduction de 31% (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, puis 2% par an durant les 3 années de la 1^{ère} prorogation).

La crise du Covid-19 nous a contraint à décaler la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le mercredi 2 septembre 2020 à Paris, au 109 avenue des Champs Elysées. Nous aurons le plaisir de vous détailler les résultats et les perspectives de votre SCPI. Nous évoquerons notamment la possibilité

de proroger pour la seconde et dernière fois l'engagement de location pendant 3 ans supplémentaires, permettant aux souscripteurs de 2009 de bénéficier des avantages fiscaux sur leurs revenus, jusqu'en 2023 et pour les souscripteurs de 2010 jusqu'en 2024. Ce projet de nouvelle prorogation pour une durée de 3 années a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de Surveillance et sera soumis à un vote lors de cette Assemblée Générale.

Dans ce cadre, le dispositif Scellier Intermédiaire prévoit une réduction d'impôt supplémentaire de 2% par an tout en profitant d'un abattement de 30% sur les revenus fonciers bruts. En contrepartie, les associés, qui souhaitent bénéficier de ces avantages, s'engagent à conserver leurs parts 3 années de plus. Parallèlement la SCPI prendra également l'engagement de conserver en location les appartements pendant une durée de 3 années supplémentaires.

Vous trouverez dans ce rapport annuel toutes les informations relatives à l'activité de votre SCPI au cours de l'année 2019.

Notamment, sur les 202 appartements qui composent le patrimoine de votre SCPI au 31/12/2019, 197 font l'objet d'un bail, 5 sont en cours de relocation.

Le taux d'occupation financier moyen annuel 2019 s'élève à 97,60%, en hausse de 0,7% comparé à celui de l'exercice précédent et le taux d'encaissement des loyers depuis la création de la SCPI s'élève à 97,7%. Ces taux sont satisfaisants pour de l'immobilier résidentiel.

Enfin, les expertises 2019 du patrimoine de la SCPI ont été effectuées par BNP Paribas Real Estate Valuation. Ainsi au 31/12/2019, l'estimation globale du patrimoine hors frais s'élève à 52,2 M€ et la valeur de réalisation est de 1 101,68 € / part.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Très cordialement,

Le Directoire.

Gouvernance et stratégie extra-financière

Avec l'adoption de la loi ELAN et la parution de son décret d'application, l'amélioration de la consommation énergétique des actifs immobiliers est un enjeu réglementaire et technique majeur des prochaines années.

HSBC REIM est pleinement impliquée dans l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du patrimoine géré et a mis en place une organisation et une gouvernance structurée.

Le « Comité RSE et Innovation », composé de la Direction Générale, de la Direction de l'Asset management et de la Direction du Property management, définit et déploie une stratégie extra-financière et environnementale tout au long du cycle de détention des actifs immobiliers, notamment à travers les actions suivantes :

- ◆ Définition d'un cahier des charges lors de la réalisation de travaux, dont l'objet est la mise en œuvre des matériaux offrant le meilleur rapport coûts / performances sur un plan énergétique et environnemental ;
- ◆ Etude des solutions de mobilité qui permettent de limiter l'émission de Co2 par les occupants des immeubles ;
- ◆ Obtention de labels sur les immeubles éligibles ;
- ◆ Collecte et consolidation de l'ensemble des données énergétiques des immeubles. Ces informations vont permettre d'avoir des échanges ciblés avec les locataires, générant la mise en œuvre d'actions concrètes qui seront sources d'économies d'énergies et financières pour chacun.

Par ailleurs HSBC REIM fait partie d'instances pleinement impliquées dans l'amélioration énergétique et environnementale des immeubles en étant :

- ◆ Membre du CIBI, le Conseil International de la Biodiversité & Immobilier, association conjuguant la biodiversité et l'immobilier permettant le retour de la nature en ville. Le CIBI délivre les labels Biodiversity® qui promeuvent les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de programmation, conception et construction du cadre bâti. Il valorise les projets d'aménagement urbain, les projets immobiliers et les sites existants prenant en compte la biodiversité et la relation homme-nature.
- ◆ Membre de la commission ISR de l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier. Cette commission participe à l'élaboration du label ISR appliqué aux fonds immobiliers, label qui sera le garant de la bonne prise en compte des paramètres extra-financiers au sein du patrimoine ;
- ◆ Membre de l'OID, Observatoire de l'Immobilier Durable, dont la vocation est de promouvoir le développement durable et l'innovation au sein de l'ensemble de la chaîne immobilière. L'OID consolide annuellement les consommations énergétiques d'un échantillon de 44 000 000 m² de bureaux en France, permettant un benchmark de la performance d'un patrimoine.

Assemblée Générale Ordinaire

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Marché immobilier	4
Evolution du capital social et du prix de la part	5
Modalités du marché secondaire	5
Fiscalité	5
Patrimoine immobilier	6
Comptes de l'exercice	11
Organisation et contrôle	20
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	22
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	24
Rapport du Conseil de Surveillance	26
Texte des résolutions	28
Convention de gestion	28
Texte des résolutions	35

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**
Président du Directoire HSBC REIM (France)

Membres

Patricia DUPONT-LIEVENS
Directeur Général HSBC REIM (France)

Jérôme COUTON
Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France)

Thomas TAIEB
Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France)

Florent MOUNGUIA
Secrétaire Général HSBC REIM (France)

Secrétaire **Rodolphe NEIL**

Secrétariat Général : **Florent MOUNGUIA**

Gestion et Commercialisation :

Gestion **Maria Helena BODEREAU**
Directeur Transformation Digitale
et Gestion des Associés

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
Directeur Financier –
HSBC Assurances Vie (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 et Mr Mathieu DELAFOY
Tour Exaltis – 61 rue Henri Régnauld –
92400 COURBEVOIE

Expert immobilier

BNP PARIBAS Real Estate Valuation

Rapport de la société de gestion

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 2 septembre 2020

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire, 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 2019 et l'affectation des résultats. Dans le contexte de l'épidémie de COVID-19 en ce début d'année, l'Assemblée Générale se réunira le 2 septembre 2020

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

Des résolutions seront également proposées à l'Assemblée Générale pour :

- ◆ permettre aux associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal, de recevoir les convocations et le matériel de vote aux Assemblées Générales par voie électronique, et de pouvoir voter également par voie électronique conformément à la réglementation en vigueur ;
- ◆ mettre en place une commission de cession sur actifs immobiliers assise sur le montant du prix de vente à chaque cession d'un actif immobilier détenu par la SCPI Elysées Résidence 5.

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 2019.

Evénements postérieurs à la clôture

Depuis le début de l'année 2020, l'Europe est confrontée à une crise sanitaire liée au COVID-19. Cette crise a continué à s'étendre au cours des derniers jours conduisant de nombreux

pays à prendre des mesures de plus en plus strictes pour tenter de ralentir le rythme d'expansion de l'épidémie.

Aucun impact lié à cette crise sanitaire n'est pris en compte dans les états financiers au 31 décembre 2019.

Il est à ce jour extrêmement difficile d'apprécier l'impact que cette crise pourrait avoir sur l'activité de la SCPI Elysées Résidence 5 pour l'exercice en cours.

Cependant, compte tenu du fait que le patrimoine est intégralement loué à des particuliers, nous ne prévoyons pas d'impact significatif dans les comptes de l'exercice 2020.

Le marché immobilier

Le marché immobilier résidentiel dans l'ancien a été relativement dynamique cette année. En effet, le volume de transactions réalisées sur les douze derniers mois poursuit sa progression, et à fin octobre 2019, il a atteint ainsi 1 063 000 mutations. Les résultats sont plus mitigés dans le neuf ou les ventes ont baissé de 2 % lors des neuf derniers mois. Toutefois, dans l'ensemble, les ventes se situent légèrement au-dessus de la moyenne de long terme.

Dans ce contexte, les prix des logements que cela soit dans le neuf ou dans l'ancien, ont augmenté de façon mesurée et contrastée en fonction des secteurs géographiques. Dans l'ancien, selon les dernières données de la chambre des notaires, on constate une hausse moyenne de 3,2 % pour toute la France déclinée en +6,1 % pour Paris, +3,5 % en Ile-de-France et +2,9 % en région. Dans le neuf, la hausse moyenne est de +4,6 %. Les conditions très favorables de financement et notamment le niveau historiquement bas des taux d'intérêt portent pour l'instant cette tendance.

Dans le même temps, les loyers ont connu une évolution très hétérogène en fonction de la zone géographique. Les villes de Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon arrivent en tête des progressions, les autres métropoles régionales ont augmenté moins sensiblement, stagné, voire baissé à l'instar de Montpellier. Les loyers moyens dans les secteurs concernés par notre SCPI sont quant à eux restés stables avec en Ile-de-France 19,4 €/m² et 11,7 €/m² en région Rhône-Alpes, identiques donc à l'année passée.

Evolution du capital et du prix de la part

Capital social

Au 31 décembre 2019, le capital social de la SCPI ELYSÉES RÉSIDENCE 5 s'élève à 50 013 600 € divisé en 47 632 parts d'une valeur nominale de 1 050 €, réparties entre 660 associés.

Marché secondaire

Au cours de l'exercice clos, aucune part n'a été cédée.

Un ordre de vente de 125 part a été enregistré le 07 janvier 2019 au prix de 951 €. Celui-ci n'a pas trouvé d'acheteur et a expiré le 08 janvier 2020.

Un second ordre de vente de 25 parts a été enregistré le 23 janvier 2020 au prix de 720 €. Les 25 parts ont été cédées le 14/04/2020 au prix de 786,25 €.

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.reim.hsbc.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 Intermédiaire » 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 initiale 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 peut bénéficier 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 2019

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier de la SCPI Elysées Résidence 5, exclusivement à usage d'habitation, se compose de 202 lots répartis sur 11 sites différents.

Etat du patrimoine

Lieu géographique	Dpt.	Nbre de lots	Type d'appart.	m ² contractuel	m ² carrez	Date de signature	Date de Livraison	Date de 1 ^{ère} location du dernier logement	Valeurs comptables au 31/12/2019 (en euros)
LYON GARIBALDI 4, rue Marcel Teppaz, 10, route de Vienne 69007 LYON	Rhône (69)	15	T2 T3	862	869	27/12/10	12/10/12	15/07/2013	2 961 761
LYON CORDERIE 10, rue de la Corderie 69009 LYON	Rhône (69)	9	T2 T3	484	494	30/12/10	29/10/12	29/06/2013	1 664 087
MEAUX 50, rue Cornillon 77100 MEAUX	Seine et Marne (77)	5	T3 T4	361	360	27/05/11	14/12/12	24/04/2013	1 015 832
ARGENTEUIL 347, avenue Jean Jaurès, 1, avenue d'Argenteuil 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	11	T3 T4	693	701	20/06/11	17/12/12	27/09/2013	2 533 363
ARGENTEUIL 3-7, rue de la grande Ceinture 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	17	T3 T4	1 115	1 108	27/05/11	20/12/12	21/09/2013	4 392 050
SAINT OUEN L'AUMONE 29, rue du Général Leclerc 95310 SAINT OUEN L'AUMONE	Val-d'Oise (95)	13	T3	854	858	15/06/11	28/12/12 et 29/03/13	26/10/2013	3 495 201
ALFORTVILLE 51-53, rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val-de- Marne (94)	20	T1 T2 T3 T4	1 129	1 136	23/09/11	14/03/13	03/09/2013	6 335 050
MASSY 9, rue Ampère, 27, rue Léonard de Vinci 91300 MASSY	Essonne (91)	27	T2 T3 T4 T5	1 744	1 726	29/06/11	20/11/13	25/10/2014	7 080 599
BEZONS 55-57, rue Emile Zola 95870 BEZONS	Val-d'Oise (95)	43	T2 T3 T4	2 504	2 528	30/06/11	17/01/14	15/01/2015	10 179 059
ANDRESY 47, rue de l'Eglise et 2, rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	32	T1 T2 T3 T4	1 641	1 632	29/06/11 19/09/11 et 26/02/14	27/06/14	24/06/2015	7 812 480
ISLE ADAM 22, rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val-d'Oise (95)	10	T2 T3	570	568	27/06/11 et 19/09/11	03/08/16	01/03/2017	2 841 742
		202		11 957	11 978				50 311 225

Situation locative au 31 décembre 2019

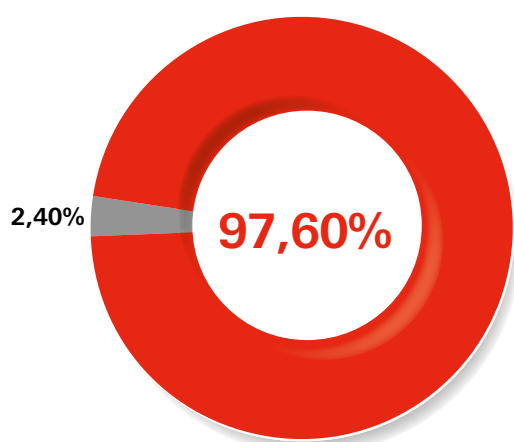
Immeuble	Programme	Dpt.	Nbre de lots	Lots vacants	Lots occupés
Lyon 7 ^{ème}	Via Nova	69	15	0	15
Lyon 9 ^{ème}	Villa Corderie	69	9	0	9
Meaux	Cap Meldea	77	5	0	5
Argenteuil	Aquarelle	95	11	0	11
Argenteuil	Vill'Actuel	95	17	0	17
St Ouen l'Aumône	Coeurville	95	13	0	13
Alfortville	Crescendo	94	20	1	19
Massy	Ampère	91	27	0	27
Bezons	Emile Zola	95	43	3	40
Andrésy	Clos des Vignes	78	32	1	31
Isle Adam	Clos Bergeret	95	10	0	10
			202	5	197

Sur les 202 appartements livrés, 197 font l'objet d'un bail au 31 décembre 2019.

Evolution des loyers et taux d'occupation

Les loyers facturés en 2019 ont été encaissés à hauteur de 94,55% au 31 décembre 2019.

Le taux d'occupation moyen financier annuel en 2019 est de 97,60% comparé à 97,08% en 2018.



■ Taux d'occupation financier annuel 2019

■ En recherche de locataires

Expertise des immeubles

Les expertises 2019 ont été effectuées par BNP PARIBAS Real Estate Valuation.

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise s'élève à 52,25 M€.

Au 31 décembre 2019, la valeur de réalisation est de 1 101,68 €/part (+ 0,72% 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 porté 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.

l'audience de plaidoirie initialement fixée le 13 mars a été reportée à cause de la crise sanitaire.

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

En outre le taux d'occupation en surface au 31 décembre 2019 est de 97,34% comparé à 95,26% au 31 décembre 2018.

Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (TTC)

	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	-	-	-	-	-	19
Montant total des factures concernées	-	2 808	-	532	13 298	16 638
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	0,23%	0,00%	0,04%	1,09%	1,37%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-
(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 : 45 jours à réception de facture, sauf contrat stipulant une délai plus court					

Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (HT)

	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	-	-	-	-	-	674
Montant total des factures concernées	-	72 077	33 518	9 334	290 382	40 5311
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	2,94%	1,37%	0,38%	11,85%	16,54%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-
(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 : selon bail					

Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2019

Sommaire

Tableau récapitulatif des placements immobiliers	10
Etat du patrimoine	11
Tableau de variation des capitaux propres	12
Etat hors bilan	12
Compte de résultat	13
Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	14
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	18

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31-12-2019		31-12-2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	50 311 225	52 250 000	50 311 225	51 830 000
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
TOTAL	50 311 225	52 250 000	50 311 225	51 830 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	50 311 225	52 250 000	50 311 225	51 830 000

▲ Lyon (69) - Corderie



▲ Lyon (69) - Garibaldi



Etat du patrimoine

(en euros)

	31-12-2019		31-12-2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	-	-	-	-
Immobilisations locatives	50 311 225	52 250 000	50 311 225	51 830 000
Terrains et constructions locatives	50 311 225	52 250 000	50 311 225	51 830 000
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	52 250 000	50 311 225	51 830 000
Immobilisations financières	-	-	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Actifs d'exploitation	22 030	22 030	12 611	12 611
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	22 030	22 030	12 611	12 611
Créances	802 437	802 437	695 152	695 152
Locataires et comptes rattachés	405 311	405 311	309 746	309 746
Autres créances	771 983	771 983	683 296	683 296
Provisions pour dépréciation des créances	-374 858	-374 858	-297 890	-297 890
Valeurs de placement et disponibilités	919 296	919 296	956 191	956 191
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de roulement	-	-	-	-
Autres disponibilités	919 296	919 296	956 191	956 191
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 743 762	1 743 762	1 663 954	1 663 954
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-1 570 322	-1 570 322	-1 393 791	-1 393 791
Dettes financières	-190 811	-190 811	-185 805	-185 805
Dettes d'exploitation	-241 684	-241 684	-58 895	-58 895
Dettes diverses	-1 137 828	-1 137 828	-1 149 091	-1 149 091
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-1 570 322	-1 570 322	-1 393 791	-1 393 791
Comptes de régularisation actif et passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	76 281	76 281	-	-
Produits constatés d'avance	-24 385	-24 385	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	51 896	51 896	-	-
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	50 536 562	-	50 581 388	-
Valeur estimée du patrimoine*	-	52 475 336	-	52 100 163
Nombre de parts**	47 632	47 632	47 632	47 632
Valeur unitaire par part	1 060,98	1 101,68	1 061,92	1 093,81

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

** nombre de parts total souscrites

Tableau de variation des capitaux propres⁽¹⁾

(en euros)

	Situation au 01-01-2019	Affectation résultat N - 1 31-12-2018	Autres mouvements	Situation au 31-12-2019
Capital	50 013 600	-	-	50 013 600
Capital souscrit	50 013 600	-	-	50 013 600
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	484 102	-	-	484 102
Primes d'émission	1 448 013	-	-	1 448 013
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-963 911	-	-	-963 911
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus values réalisées sur cessions	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	71 351	12 335	-	83 686
Report de l'exercice	1 250 767	-1 250 767	1 193 606	1 193 606
Acomptes sur distribution	-1 238 432	1 238 432	-1 238 432	-1 238 432
TOTAL GENERAL	50 581 388	0	-44 826	50 536 562

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

Etat hors bilan au 31 décembre 2019

(en euros)

	31-12-2019	31-12-2018
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	325 125	325 125
Engagements reçus	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat

(en euros)

	31-12-2019	31-12-2018
Produits de l'activité immobilière	2 450 334	2 423 352
- Loyers	2 143 576	2 110 188
- Charges facturées	306 758	313 164
Produits Annexes	-	-
Reprises de provisions	-	-
TOTAL I (Produits immobiliers)	2 450 334	2 423 352
Charges de l'activité immobilière	799 206	668 144
Charges ayant leur contrepartie en produits	306 758	313 164
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	492 449	354 980
TOTAL II (Charges immobilières)	799 206	668 144
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II	1 651 128	1 755 207
Produits d'exploitation	264 479	70 706
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Reprises provisions pour créances douteuses	229 355	60 163
Autres produits d'exploitation	33 124	-
Transfert de charges d'exploitation	2 000	10 543
TOTAL I (Produits d'exploitation)	264 479	70 706
Charges d'exploitation	722 002	575 146
Commissions de la société de gestion	283 785	275 405
Charges d'exploitation de la société	131 895	178 352
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	306 322	121 390
TOTAL II (Charges d'exploitation)	722 002	575 146
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II	- 457 522	- 504 440
Produits financiers	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (Produits financiers)	-	-
Charges financières	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL II (Charges financières)	-	-
RESULTAT FINANCIER C + I - II	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I (Produits exceptionnels)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL D= I - II	-	-
RESULTAT NET (A+B+C+D)	1 193 606	1 250 767

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019

Règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

La SCPI ELYSÉES RÉSIDENCE 5 a été créée en juin 2009 sous le régime du dispositif Scellier Intermédiaire tel que décrit dans l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008.

L'exercice comptable a une durée de 12 mois et est clôturé le 31 décembre 2019.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris et ne font pas l'objet d'amortissement ou de dépréciation.

La SCPI ELYSÉES RÉSIDENCE 5 a pris l'option à sa constitution d'amortir les frais d'acquisition des immeubles sur la prime d'émission.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal. Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision. Les immeubles étant toujours sous garantie décennale, il n'a pas été constitué de provision.

La Société de Gestion arrête chaque année les différentes valeurs de la Société : valeur comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution.

Événements postérieurs à la clôture

Depuis le début de l'année 2020, l'Europe est confrontée à une crise sanitaire liée au COVID-19.

Cette crise a continué à s'étendre au cours des derniers jours conduisant de nombreux pays à prendre des mesures de plus en plus strictes pour tenter de ralentir le rythme d'expansion de l'épidémie.

Aucun impact lié à cette crise sanitaire n'est pris en compte dans les états financiers au 31 décembre 2019.

Il est à ce jour extrêmement difficile d'apprécier l'impact que cette crise pourrait avoir sur l'activité de la SCPI Elysées Résidence 5 pour l'exercice en cours.

Cependant, compte tenu du fait que le patrimoine est intégralement loué à des particuliers, nous ne prévoyons pas d'impact significatif dans les comptes de l'exercice 2020.

Analyse des états financiers

1. Les capitaux propres

Les capitaux propres de la SCPI au 31 décembre 2019 s'élèvent à 50 537 K€.

Ils sont constitués par :

- ◆ le capital social souscrit par les membres fondateurs de la SCPI pour un montant de 760 K€ ;
- ◆ l'augmentation de capital de 49 253 K€ ;
- ◆ la prime d'émission versée par les membres fondateurs et les associés ayant souscrit à l'augmentation de capital s'élève à 1 448 K€, de laquelle ont été déduits les frais de caution bancaire, de publications légales et d'acquisition d'immeubles pour un montant global de 964 K€ ;
- ◆ le report à nouveau de 84 K€ ;
- ◆ le résultat de l'exercice de 1 194 K€ ;
- ◆ et des acomptes sur dividende pour un montant total de 1 238 K€, 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 ELYSÉES RÉSIDENCE 5 est constitué de 202 appartements situés sur 11 sites différents. L'évaluation de ce patrimoine au 31 décembre 2019 a été réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation nommé en qualité d'expert immobilier de la SCPI par l'assemblée générale du 3 juin 2019.

La valeur comptable de la SCPI ELYSÉES RÉSIDENCE 5 au 31 décembre 2019 est de 50 536 562 €, soit 1 060,98 € par part.

La valeur de réalisation de la SCPI ELYSÉES RÉSIDENCE 5 au 31 décembre 2019 est de 52 475 336 €, soit 1 101,68 € par part.

2.1. Placements immobiliers

La valeur des actifs immobiliers déterminée par l'expert immobilier s'élève à 52 250 K€ au 31 décembre 2019. La valeur comptable des actifs est de 50 311 K€. Le tableau récapitulatif des placements immobiliers et l'inventaire détaillé est présenté en 1^{ère} partie du rapport annuel au § patrimoine immobilier.

Aucune acquisition ou cession n'a été réalisée pendant l'exercice 2019.

Variation de l'actif immobilisé

(en euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Terrains et constructions locatives	50 311 225	-	-	50 311 225
Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL	50 311 225	-	-	50 311 225

- ◆ Plan pluriannuel des gros entretiens tel que prévu dans le plan quinquennal, les immeubles étant toujours sous garantie décennale, il n'a pas été constitué de provision.

2.2. Les immobilisations financières

La SCPI n'a pas de prise de participation dans d'autre société.

2.3. Autres actifs et passifs d'exploitation

Les créances locatives s'élèvent à 405 K€, elles font l'objet d'une provision pour créances douteuses de 375 K€.

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

- ◆ Impayés d'une échéance mensuelle, provisionnés à 25%,
- ◆ Impayés de 2 échéances mensuelles, provisionnés à 50%,
- ◆ Impayés de 3 échéances mensuelles, provisionnés à 75%,
- ◆ Impayés de 4 échéances mensuelles, provisionnés à 100%.

Créances locataires

(en euros)	31/12/2018	31/12/2019
Locataires et comptes rattachés	309 746	405 311
Dépréciation des créances	-297 890	-374 858
TOTAL	11 856	30 453

Provision des créances locatives

(en euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Provision sur créances locatives	297 890	306 322	-229 355	374 858
TOTAL	297 890	306 322	-229 355	374 858

Les autres actifs sont constitués des fonds de roulement versés pour 22 K€, et d'autres créances pour un montant de 772 K€, composées de fonds versés à la Carpa pour 338 K€ au titre du programme situé à l'Isle Adam qui fait l'objet d'un recours judiciaire, d'indemnités d'assurance à percevoir pour 83 K€ et de produits à recevoir au titre et des charges récupérables et des loyers encaissés pour 347 K€.

Autres actifs

(en euros)	31/12/2018	31/12/2019
Autres immobilisations financières	12 611	22 030
Autres débiteurs	683 296	771 983
TOTAL	695 907	794 013

Disponibilités

(en euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	956 191	-	-36 895	919 296
TOTAL	956 191	-	-36 895	919 296

Comptes de régularisation

(en euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Charges constatées d'avance	-	76 281	-	76 281
Produits constatés d'avance	-	24 385	-	24 385

Les dettes de la SCPI s'élèvent à 1 570 K€, elles sont constituées :

- ◆ des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 191 K€ ;
- ◆ des dettes d'exploitation, pour 242 K€, qui sont constituées des provisions pour honoraires du commissaire aux comptes 17 K€, des commissions de gestion 2019 non versées pour 212 K€, des frais de publications légales et convocations à l'assemblée générale pour 6 K€ et des honoraires d'expertises pour 6 K€ ;
- ◆ des dettes diverses pour un montant global de 1 138 K€ composées :
 - de retenues de garanties sur les programmes immobiliers livrés pour 325 K€ ;
 - de l'acompte sur dividende du second semestre 2019 pour 610 K€ et des dividendes bloqués pour 49 K€ ;
 - de charges à payer ou créditeurs divers pour 153 K€ dont des charges locatives à régulariser pour 121 K€.
- ◆ La SCPI n'a pas d'emprunt en cours.

3. Renseignements concernant les Eléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

La SCPI ELYSÉES RÉSIDENCE 5 n'a reçu aucun engagement au 31 décembre 2019.

3.2. Engagements donnés

Les 13 programmes immobiliers acquis par la SCPI ELYSÉES RÉSIDENCE 5, faisant l'objet d'une VEFA, représentent

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



un montant global d'investissement de 50 311 K€ TTC (hors droits).

Au 31 décembre 2019, la SCPI a décaissé 49 986 K€ TTC (hors droits). Le solde global restant à payer sur ces programmes immobiliers est de 325 K€.

4. Le compte de résultat

Les produits de l'exercice s'élèvent à 2 715 K€ et les charges à 1 521 K€.

Le résultat de l'exercice est de 1 194 K€.

4.1. Produits et charges de l'activité immobilière

Les loyers facturés sur l'exercice s'élèvent à 2 144 K€, en progression de 1,58% par rapport à l'exercice précédent (2 110 K€). Les charges facturables sur 2019 sont de 307 K€ (313 K€ sur 2018).

Les charges immobilières de la SCPI, de 799 K€, correspondent aux charges récupérables pour 307 K€, aux charges non récupérables 2019 pour 107 K€ et 143 K€ pour les exercices antérieurs, aux charges sur locaux vacants pour 8 K€, aux impôts fonciers pour 190 K€, aux travaux d'entretien pour 42 K€ et aux créances irrécouvrables pour 2 K€.

4.2. Produits et charges d'exploitation

Le total des produits d'exploitation est de 264 K€.

Il se compose de reprises de provisions pour créances douteuses pour 229 K€, d'indemnités perçues sur la livraison

des immeubles pour 33 K€ et de remboursements d'assurance pour 2 K€.

Les charges d'exploitation de la société d'un montant de 722 K€ comprennent les honoraires de la société de gestion pour 284 K€, les dotations aux provisions pour créances douteuses pour 306 K€, et les charges d'exploitation détaillées ci-dessous pour 132 K€ :

Charges d'exploitation

(en euros)	31/12/2018	31/12/2019
Honoraires de commercialisation	33 552	34 965
Honoraires d'expertises	4 569	6 240
Honoraires d'avocats et huissiers	72 680	49 008
Honoraires des commissaires aux comptes	17 244	17 023
Frais de publications légales	21 718	9 049
Autres charges (Cotisation AMF, Jetons de présence, Frais des membres du conseil de surveillance ...)	28 588	15 609
TOTAL	178 352	131 895

4.3. Résultat financier

Il n'y a pas de produits et charges financières sur l'exercice.

4.4. Résultat exceptionnel

Il n'y a ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2019.

5. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la société de gestion et la SCPI.

Parties liées

(en euros)	31/12/2019
HSBC REIM Commission de gestion	283 785
TOTAL	283 785

6. Valeurs de la Société

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	31/12/2018	31/12/2019
Valeurs de la société	-	-
Valeur comptable	50 581 388	50 536 562
Valeur de réalisation	52 100 163	52 475 336
Valeur de reconstitution	62 187 507	62 639 216
Valeurs de la société ramenées à une part	-	-
Valeur comptable	1 061,92	1 060,98
Valeur de réalisation	1 093,81	1 101,68
Valeur de reconstitution	1 305,58	1 315,07

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 **1 193 606 €** est réparti de la manière suivante :

Affectation du résultat

(en euros)	31/12/2019	Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice 2019	1 193 606	25,06
Report à nouveau	83 686	1,76
Bénéfice distribuable	1 277 292	26,82
Bénéfice distribué	-1 238 432	-26,00
Report à nouveau	38 860	0,82

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 ELYSÉES RÉSIDENCE 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 ELYSÉES RÉSIDENCE 5 afin de bénéficier des droits à déduction fiscale associés à ce produit.

Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2019	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France		90,18 %					
Régions		9,82 %					
Etranger							
TOTAL		100 %					100 %

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)
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	-	-
2019	50 013 600	-	47 632	660	-	-

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)
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-

IV- Evolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	-	-	-	-	-
Dividende versé au titre de l'année	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €
dont dividende net d'impôt à la source sur produits financiers	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €
Rentabilité de la part (1)	-	-	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier	0,45 €	0,26 €	0,36 €	1,50 €	1,76 €

(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	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	46,56	100%	47,26	100%	51,27	100%	50,88	100%	51,44	98,67%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	0,70	1,33%
TOTAL	46,56	100%	47,26	100%	51,27	100%	50,88	100%	52,14	100%
Charges										
Commissions de gestion	5,31	11,39%	5,03	10,65%	5,78	11,27%	5,78	11,36%	5,96	11,43%
Charges locatives non récupérées et divers	5,56	11,95%	7,50	15,88%	7,61	14,84%	7,45	14,65%	10,34	19,83%
Charges locatives récupérables	5,79	12,45%	5,90	12,48%	6,92	13,49%	6,57	12,92%	6,44	12,35%
Autres	2,79	5,98%	1,67	3,54%	3,36	6,56%	3,74	7,36%	2,77	5,31%
Sous-total charges externes	19,45	41,77%	20,11	42,55%	23,67	46,16%	23,55	46,30%	25,51	48,92%
Provisions :										
• pour travaux et risques divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• autres	1,30	2,80%	1,05	2,22%	0,46	0,91%	1,06	2,09%	1,57	3,02%
Sous-total charges internes	1,30	2,80%	1,05	2,22%	0,46	0,91%	1,06	2,09%	1,57	3,02%
TOTAL	20,75	44,57%	21,16	44,77%	24,13	47,07%	24,62	48,39%	27,08	51,94%
RESULTAT COURANT	25,81	55,43%	26,10	55,23%	27,14	52,93%	26,26	51,61%	25,06	48,06%
Variation du report à nouveau	(0,19)	-	0,10	-	1,14	-	0,26	-	(0,94)	-
Revenus distribués avant prélèvements obligatoires (1)	26,00	-	26,00	-	26,0	-	26,00	-	26,00	-
Revenus distribués après prélèvements obligatoires (2)	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	57 071 810	-	57 071 810
- commissions de souscription TTC	-5 610 197	-	-5 610 197
Fonds collectés nets	51 461 613	-	51 461 613
+ cessions d'immeubles	-	-	-
- achats d'immeubles	-50 311 225	-	-50 311 225
- frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission	-963 911	-	-963 911
- travaux d'investissements	-	-	-
- distribution plus value	-	-	-
Sommes restant à investir	186 477		186 477

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 2019, 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 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 18 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19. 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 1er janvier 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 » et dans les règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Cette valeur actuelle est arrêtée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et 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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 relatives aux comptes annuels

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 Paris La Défense, le 22 juillet 2020

Le commissaire aux comptes,
MAZARS - MATHIEU DELAFOY

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 2019

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions 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 dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion HSBC REIM (France)

Conformément aux dispositions de l'article 16.2 des statuts, la société de gestion est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

i. Commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux

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.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'est élevée à 283 785 euros toutes taxes comprises.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

ii. Commission de cession de parts, de retrait et de mutation

Conformément aux statuts, en cas de cession de parts, la société de gestion perçoit une commission :

- ◆ 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 ;
- ◆ Un forfait de 150 € hors taxes pour le traitement administratif des dossiers de mutation en ce compris les successions et donations ; ce forfait est fixé par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire et il est à leur charge quel que soit le nombre de parts concerné.

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission de cession n'a été perçue par la société de gestion.

iii. Commission de souscription

Conformément aux statuts, en cas de souscription de parts, la société de gestion perçoit une commission d'un montant de 100 € hors taxes pour couvrir les frais de collecte, de recherche et d'investissement immobilier.

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission de souscription n'a été perçue par la société de gestion.

Fait à Paris La Défense, le 22 juillet 2020
Le Commissaire aux comptes,
MAZARS - MATHIEU DELAFOY

Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

Nous voici réunis pour la 10^{ème} année consécutive en Assemblée générale. Notre réunion annuelle avait été programmée pour le mois de juin, aux premiers jours de l'été. Elle a dû être reportée d'une saison, à la veille de l'automne. Il va de soi que nous aurions tous préféré ne pas avoir à connaître la longue période de cohabitation avec la Covid-19 qui a vu notre quotidien totalement chamboulé. Formons des vœux pour que cet épisode n'ait pas laissé de douloureuses séquelles au sein de nos familles, le reste – la vie économique, la marche générale des affaires, la gestion de notre épargne, ... – n'ayant finalement que peu d'importance.

En ce mois de septembre 2020, notre Assemblée générale revêt le caractère de mixité puisque quelques révisions statutaires nous sont soumises. Ce rendez-vous annuel est l'une des caractéristiques importantes des SCPI : il permet, d'une part, d'établir et d'entretenir un dialogue entre les épargnants qui ont confié une partie de leur épargne à une société de gestion et cette dernière. D'autre part, c'est l'occasion de créer un lien entre les associés présents et les membres du Conseil de surveillance.

En France, il n'y a pas d'autre produit d'épargne qui mette en œuvre, comme le font les SCPI, une telle « démocratie actionnariale ». C'est une des raisons pour lesquelles, voici quelques semaines, nous vous avons écrit afin de vous sensibiliser à l'importance que revêt cette AG 2020.

Il n'est pas dans les habitudes de votre Conseil de surveillance de paraphraser le rapport que la société de gestion élabore à notre attention. C'est pourquoi nous vous engageons à en prendre attentivement connaissance, restant à votre disposition dans le cas où vous souhaiteriez des compléments d'information. Par conséquent, nous nous bornerons comme d'habitude à ne relever que les aspects les plus importants, sans entrer dans les détails.

1. Les points forts de l'année 2019

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.

- ◆ Le taux d'occupation physique était de plus de 97%, légèrement supérieur à ce qu'il était l'année précédente. Il nous semble difficile d'améliorer sensiblement ce ratio : la SCPI étant propriétaire de 202 logements, le fait que seulement 5 d'entre eux étaient libres de locataires le 31 décembre 2019 pourrait même apparaître exceptionnel.

- ◆ Pour ce qui est du taux d'occupation financier annuel 2019, rapport entre les loyers facturables et les loyers effectivement facturés, il dépasse lui aussi 97% ;
- ◆ Pour 2019, les experts immobiliers ont estimé que la valeur globale de « nos » appartements avait légèrement augmenté, ce qui permet à la valeur de réalisation de chaque part d'Élysées Résidence 5 de franchir la barre des 1 100 € ; elle s'établit précisément à 1 101,68 € ;
- ◆ Comme l'année passée, le résultat annuel nous a été versé sous la forme de deux acomptes pour un montant total de 26 € par part, le report à nouveau étant ramené à 0,82 € également pour une part ;
- ◆ Votre Conseil de surveillance s'intéresse toujours au taux de recouvrement des loyers qui, depuis la création de notre SCPI, ressort à 94,55%. Exprimé autrement, nous n'avons perdu « que » 5,45% des loyers au cours des 10 dernières années.

2. LA POSSIBILITÉ DE PROROGER LES AVANTAGES FISCAUX

Comme il y a 3 ans, nous devons décider si notre SCPI opte ou non pour une – dernière – prorogation triennale à laquelle l'autorise le dispositif Scellier spécifique au domaine du logement intermédiaire, autrement qualifié de « Scellier social ».

À ce propos, nous rappellerons que le député François Scellier avait initié une proposition d'amendement permettant de bénéficier de réductions fiscales en acquérant un logement destiné à la location, soit directement, soit via une société civile de placement immobilier. En souscrivant des parts d'Élysées Résidence 5, nous avons choisi cette dernière voie. Dans la mesure où Élysées Résidence 5 a respecté dès l'origine les obligations en matière, notamment, de niveau de revenu des locataires, nous avons bénéficié de deux avantages fiscaux, loin d'être négligeables.

Un premier avantage concerne l'allègement de la fiscalité propre aux revenus que la SCPI tire des logements dont elle est propriétaire et qui nous sont reversés. Il s'agit d'un abattement de 30% sur les revenus fonciers bruts. Concrètement, pour ce qui est de l'année 2019, nous avons perçu un revenu de 26 € par part. Bien qu'ayant encaissé 26 € sur notre compte bancaire, nous ne paierons l'impôt et les prélèvements sociaux que sur 15 €. En d'autres termes, 11 € ne sont pas du tout imposables.

Le second avantage fiscal est lié, lui, au capital placé à l'origine. L'administration fiscale nous a « remboursé » sous forme de crédit d'impôt réparti sur 9 ans – et ce, hors niches fiscales – 25% de notre investissement, puis 2% par an pendant 3 ans. Pour plus de précisions, on peut utilement se

reporter à la page 5 du rapport annuel consacrée à la fiscalité.

À la question « est-il de l'intérêt des associés de la SCPI Élysées Résidence 5, d'opter en faveur de la prorogation pour 3 ans des avantages fiscaux Scellier intermédiaire ? » votre Conseil de surveillance a répondu à l'unanimité positivement. Si vous nous permettez une réflexion quelque peu triviale... nous regrettons que cette possibilité de prorogation ne puisse plus être renouvelée. En effet, en 15 années (9 ans, puis deux fois 3 ans) sur un investissement de, par exemple, 10 000 €, nous aurons perçu 3 700 € au titre du capital placé et, environ, 1 081 € de revenus non imposables. C'est en raison de ce passé et des perspectives pour les 3 prochaines années que nous vous invitons à voter « oui » à la résolution numéro 13.

3. MODIFICATIONS STATUTAIRES

Quelques modifications marginales des statuts sont nécessaires : il s'agit, d'une part, d'allonger la durée de « vie juridique » d'Élysées Résidence 5 qui passerait de 20 à 30 ans et, d'autre part, d'intégrer la possibilité de convoquer l'Assemblée générale en utilisant la télécommunication électronique, en lieu et place de la voie postale. Le regrettable « épisode confinement » que nous venons de connaître est venu démontrer la nécessité de se doter de cette faculté de communication à distance.

Il nous est par ailleurs demandé d'approuver une résolution créant, en faveur de HSBC REIM, une commission réglementée assise sur le montant des cessions des éléments du patrimoine immobilier de la SCPI. En effet, même si le dispositif fiscal est prorogé de 3 ans à l'issue de notre AG et en dépit du fait que, sur un plan purement juridique, la fin de vie d'Élysées Résidence 5 soit programmée pour 2039, la vente des 202 logements sera intervenue avant ce terme.

Il va de soi, par ailleurs, que cette activité supplémentaire ne peut être couverte par la seule commission de gestion assise sur le montant des loyers qui, par définition, dans l'hypothèse de ventes étalées sur plusieurs années, ne cessera de décroître.

Votre Conseil de surveillance s'est spécialement réuni en janvier 2020 pour discuter du niveau de commission à verser à HSBC REIM. Nous sommes finalement convenus d'une articulation selon la typologie des ventes de lots. C'est ainsi que, dans l'hypothèse d'une vente en une seule fois des 202 appartements, la société de gestion ne percevrait qu'une rémunération sensiblement décotée. À ce sujet, permettez-nous d'attirer votre attention : votre Conseil de surveillance est unanimement plus que réservé sur une telle option de « vente en bloc ». En effet, d'expérience, si l'achat d'un portefeuille de plus de 200 logements est alléchant et porteur de rentabilité pour un investisseur, ce genre d'opération se révèle en général contre-performant pour les associés des SCPI car il suppose de consentir une forte réduction sur le prix de vente dit « à la découpe ». HSBC REIM nous a rassurés sur ce point et n'entend pas, à ce jour, vendre

en bloc le patrimoine.

Toutefois, nous n'avons pas exclu la possibilité de céder en une seule fois l'ensemble des appartements détenus dans un même immeuble. Pour une vente de ce type, la commission versée à la société de gestion serait ramenée à 2,5% hors taxes.

Enfin, dans l'hypothèse – la plus probable et, de très loin, la plus intéressante pour les associés d'Élysées Résidence 5 – où les ventes seraient réalisées à l'unité (appartements et places de parking), HSBC REIM percevrait une commission de 4 % HT.

Il apparaîtra évident à chacun d'entre nous que la cession du patrimoine d'une structure telle que notre SCPI suppose un important surcroît de travail pour sa société de gestion qui sera appelée à la fonction de liquidateur :

- ◆ préparation des cessions soit en totalité du patrimoine, soit par immeuble, soit par logement et parking ;
- ◆ recherche et pilotage des agents immobiliers ;
- ◆ négociations des termes et conditions de chaque cession ;
- ◆ purge des droits de préemption ;
- ◆ signature des promesses de vente et réitération notariale.

4. ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Une autre résolution concerne la désignation de membres du Conseil de surveillance, les mandats de 6 d'entre nous étant arrivés à leur terme. Dans la mesure où ils se présentent à nouveau à vos suffrages et si vous avez approuvé et apprécié le travail qu'ils ont accompli jusqu'à présent en faveur de votre épargne, nous serions heureux de vous voir leur renouveler votre confiance. Chacun d'entre eux vous en remercie par avance.

En conclusion, nous émettons un avis favorable à l'ensemble des résolutions et vous remercions de les appuyer sans aucune restriction.

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.

Achévé de rédiger et approuvé le 23 juin 2020.

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.

Achévé de rédiger et approuvé le 31 mars 2019.

Convention de gestion entre SCPI elysées résidence 5 et HSBC REIM (france)

CETTE CONVENTION DE GESTION EST CONCLUE ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La SCPI ELYSÉES RÉSIDENCE 5, société civile de placement immobilier au capital social de 50 013 600,00 €, dont le siège social est à PARIS 8^{ème} – 15, rue Vernet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique d'identification 513 273 714 RCS Paris, ayant reçu le visa SCPI n° 09-11 de l'Autorité des marchés financiers le 3 juillet 2009 représentée par la société de gestion de portefeuille HSBC REIM (France), elle-même représentée par Monsieur Dominique PAULHAC, Président du Directoire,

Ci-après dénommée, « **la Société** »

D'une part,

Et

2. La Société HSBC REIM (France), société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 230 000 €, dont le siège social est à PARIS 8^{ème} - 15, rue Vernet, immatriculée au SIREN sous le numéro 722 028 206 et agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** ») 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, désignée comme société de gestion aux termes de l'article 15 des Statuts de la Société, représentée par Madame Patricia DUPONT-LIEVENS, Directeur Général,

Ci-après dénommée, « **HSBC REIM** »
ou la « **Société de Gestion** »

D'autre part,

La Société et la Société de Gestion sont désignées, ci-après, séparément une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (A) La Société est une société civile de placement immobilier (« **SCPI** ») autorisée à faire offre au public de ses titres en vertu d'un visa délivré par l'AMF, régie par les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier (le « **CMF** »).
- (B) HSBC REIM est une société de gestion de portefeuille au sens de l'article L 532-9 du CMF, agréée par l'AMF pour gérer des fonds d'investissement immobiliers de type SCPI.
- (C) HSBC REIM en qualité de société de gestion statutaire de la Société, agit, à ce titre, en qualité de gestionnaire externe au sens de l'article 5.1(a) de la Directive AIFM.
- (D) Compte-tenu notamment des évolutions réglementaires et des différents changements intervenus au niveau de la Société et de la Société de Gestion, les Parties ont décidé d'établir, par la présente, une convention de gestion afin d'encadrer leurs relations (la « **Convention de Gestion** »).

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Définitions

Les termes et expressions commençant par une majuscule employés dans la Convention de Gestion ont le sens qui leur est donné ci-dessous, à moins que le contexte n'en dispose autrement.

« **Acquisition** » désigne toute opération ayant pour objet ou pour effet de transférer dans le patrimoine de la Société un ou plusieurs nouveaux Actifs.

« **Actifs** » désigne l'ensemble des actifs immobiliers et financiers de la Société dont la gestion est confiée à la Société de Gestion.

« **Actif Immobilier** » désigne tout actif immobilier, au sens de l'Article L. 214-114 du CMF, que la Société détient ou détiendra pas suite de l'Acquisition.

« **AMF** » est défini au Paragraphe (B) du Préambule.

« **CMF** » désigne le Code monétaire et financier.

« **Commissaire aux comptes** » désigne le(s) commissaire(s) aux comptes de la Société.

« **Convention de Gestion** » désigne la présente convention.

« **Date de Transfert Effectif** » est définie à l'Article 8.1.5.

« **Documentation** » désigne les Statuts, et la Note d'Information de la Société.

« **HSBC REIM** » désigne HSBC REIM (France), telle que désignée en tête des présentes, agissant en qualité de société de gestion de la Société.

« **Intervenant** » désigne toutes personnes physiques ou morales – autres que la Société de Gestion, ses employés et éventuels sous-traitants – fournissant ou mettant en œuvre au profit ou pour le compte de la Société, toute prestation de services dans le cadre des missions qui lui seront confiées conformément aux termes de la Convention de Gestion, notamment les notaires, avocats, commissaires aux comptes, agents immobiliers, prestataires de services spécialisés (notamment maîtres d'ouvrage délégués, architectes, promoteurs, bureaux d'études), etc.

« **Mission** » est définie à l'ARTICLE 4.

« **Nouvelle Société de Gestion** » est définie à l'Article 8.1.3.

« **Note d'Information** » désigne la note d'information de la Société.

« **Parties** » désigne les parties à la Convention de Gestion, à savoir HSBC REIM et la Société.

« **Prestataires** » désigne les personnes physiques ou morales chargées de missions spécifiques pour le compte de la Société. Les Prestataires seront désignés par la Société de Gestion en toute autonomie, aux conditions de marchés et dans le meilleur intérêt de la Société.

« **Règlementation Applicable** » désigne l'ensemble de la réglementation applicable aux Parties concernées, telle que figurant notamment dans le CMF et le Règlement général de l'AMF, dans la doctrine de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite produit par l'ASPIM ou tout autre Code de bonne conduite amené à lui succéder ou à le compléter.

« **Règles d'Investissement** » désigne l'ensemble des règles d'investissements (politique d'investissement (limites spécifiques (géographiques, sectoriels, ratios), endettement etc.) prévues dans la Documentation de la Société, encadrant les investissements pouvant être réalisés par la Société, ainsi que la gestion de ces derniers.

« **SCPI** » est défini au Paragraphe (A) du Préambule.

« **Société de Gestion** » désigne HSBC REIM (France), désignée en tête des présentes, agissant en qualité de société de gestion de la Société.

« **Société** » désigne la SCPI ELYSÉES RÉSIDENCE 5, désignée en tête des présentes.

« **Sous-Traitant** » est défini à l'Article 5.2.1

« **Statuts** » désigne les statuts de la Société.

ARTICLE 2. Objet

L'objet de la présente Convention de Gestion est de définir les termes et conditions selon lesquels la Société de Gestion assurera sa Mission, telle que décrite à l'Article 4.

ARTICLE 3. Déclarations

3.1 Déclarations et engagements communs des Parties

Chacune des Parties déclare à l'autre Partie que :

- (i) elle a et conserve les pleins pouvoirs et la pleine capacité légale pour conclure la Convention de Gestion et exécuter les obligations au titre de la Convention de Gestion ;
- (ii) la signature de la Convention de Gestion et l'exécution des obligations qui en découlent ne contreviennent à aucune disposition de ses statuts ni à aucune stipulation d'aucun contrat ou engagement auquel elle est partie ou par lequel elle est liée ;
- (iii) elle n'est pas en situation de cessation de paiements et ne fait pas l'objet ou n'a pas demandé à faire l'objet d'une quelconque procédure prévue au Livre VI du Code du commerce ;
- (iv) le signataire de la Convention de Gestion agissant en son nom peut valablement la représenter et l'engager en vue de signer la Convention de Gestion ;
- (v) la Convention de Gestion constitue un ensemble de droits et obligations qui lui sont opposables et qui ont force obligatoire à son encontre en toutes ses stipulations ;
- (vi) elle s'engage à informer l'autre Partie dans les meilleurs délais, de toute modification relative à son statut, sa structure, son activité ou, plus généralement, de tout fait qui pourrait l'empêcher d'exécuter ses obligations définies dans la Convention de Gestion.

3.2 Déclarations, garanties et engagements de la Société de Gestion

La Société de Gestion déclare et s'engage au profit de la Société, à la date de conclusion et pendant toute la durée de la Convention de Gestion, à :

- (i) remplir sa mission en conformité avec la Réglementation Applicable ;
- (ii) disposer de toutes les autorisations, agréments, programmes d'activités, fiches complémentaires, licences, et autres droits nécessaires à l'exécution de sa mission, en ce compris l'agrément en qualité d'AIFM délivré par l'AMF ;
- (iii) respecter l'ensemble de la réglementation applicable aux sociétés de gestion agréées en qualité d'AIFM par l'AMF (notamment en termes de politique de rémunération visée à l'article L. 533-22-2 du CMF et à l'article 319-10 du Règlement général de l'AMF) ;
- (iv) disposer d'une parfaite connaissance de la Réglementation Applicable et de la Documentation de la Société ;
- (v) présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens humains, techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants ;
- (vi) prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise, agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs ;
- (vii) disposer et maintenir opérationnelle une politique de gestion des conflits d'intérêts que la Société de Gestion a communiquée à la Société ;
- (viii) disposer des moyens financiers suffisants pour lui permettre d'exercer de manière effective son activité et faire face à l'ensemble des obligations et responsabilités qui sont mises à sa charge ;
- (ix) coopérer de bonne foi avec les Commissaires aux Comptes et leur fournir toute l'assistance et toute l'information nécessaire à l'exercice de leurs fonctions.

ARTICLE 4. Missions de la Société de gestion HSBC REIM (France)

4.1 Dispositions générales - Principes

4.1.1 HSBC REIM, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF en qualité d'AIFM, a été désignée statutairement société de gestion de la Société.

HSBC REIM accepte d'assurer la gestion de la Société conformément à son objet et à la politique d'investissement et aux stipulations de la Note d'Information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n° 09-11 le 3 juillet 2009.

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet. La Société de Gestion dispose de toute la compétence requise pour conclure l'ensemble des actes nécessaires et prendre toutes les mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses missions.

La Société de Gestion peut, dans le respect de la Réglementation Applicable et de l'Article 5.2.1 de la Convention de Gestion, déléguer les missions qui lui ont été confiées par la Société.

4.1.2 Dans ce cadre, les missions de la Société de Gestion sont, sans que cette liste soit limitative, notamment les suivantes :

- ◆ la gestion de la Société (fund management) ;
- ◆ la gestion des Actifs de la Société (asset management) ;
- ◆ la gestion immobilière et locative des Actifs de la Société (property management) ;
- ◆ la gestion administrative et comptable de la Société ;
- ◆ le contrôle des activités de la Société.

Dans le respect des conditions résultant de la Documentation, la Société de Gestion accomplira l'ensemble des missions détaillées ci-après (la « **Mission** »).

4.2 Missions au titre de la gestion de la Société (fund management)

4.2.1 Gestion financière

- ◆ Dans le cadre de sa mission de gestion financière de la Société, la Société de Gestion s'assure notamment de la correcte gestion des actifs immobiliers conformément à la Réglementation Applicable et au dispositif Scellier intermédiaire.

4.2.2 Obligation de compte rendu - reporting financier

Dans le cadre de sa mission de reporting financier, la Société de Gestion fournit notamment les prestations et services suivants :

- ◆ réalisation de l'ensemble des reportings concernant la Société et requis par la Réglementation Applicable, en particulier au jour de la signature de la présente convention la communication à l'AMF des informations requises par les articles L. 214-24-20 et L. 214-24-21 et suivants du CMF et l'article 421-36 I du RG AMF ;
- ◆ mise à jour de la Documentation de la Société, et mise à disposition de cette dernière conformément à la réglementation Applicable ;
- ◆ établissement et publication d'un rapport annuel par exercice de la Société, comprenant en particulier un rapport de gestion ainsi que les éléments tels que prévus par la Réglementation Applicable ;
- ◆ établissement du bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours de la période concernée de l'exercice.

4.3 Missions au titre de la gestion des Actifs de la Société (asset management)

4.3.1 Gestion du portefeuille d'Actifs

La Société de Gestion a notamment pour mission de :

- ◆ gérer le portefeuille d'Actifs dans le respect des engagements de détention et de location des immeubles tels que prévus par le dispositif Scellier Intermédiaire ;
- ◆ louer les Actifs dans le respect du dispositif Scellier Intermédiaire ;
- ◆ suivre la commercialisation « locative » ;
- ◆ assurer la coordination avec les property managers externalisés ;
- ◆ en tant que de besoin établir le plan de travaux quinquennal, décider de la réalisation des travaux (gros entretien, construction, reconstruction, etc.), négocier les contrats correspondants et superviser les travaux sur les Actifs ;
- ◆ participer au processus d'évaluation des Actifs en pilotant les campagnes d'expertise du patrimoine immobilier réalisées par les experts externes en évaluation.

4.3.2 Cession des Actifs

Il est préalablement rappelé que la société de gestion s'est engagée à conserver et à louer les Actifs dans le respect du dispositif Scellier Intermédiaire.

Les cessions ne pourront intervenir avant le respect de l'engagement de conservation des Actifs.

Lors de la cession à terme des Actifs, la Société de Gestion a notamment pour mission de :

- ◆ sélectionner et négocier les contrats avec les Prestataires chargés de la cession des Actifs et de la mise en œuvre des opérations de communication et de marketing prévues pour la cession des Actifs ;
- ◆ préparer la mise sur le marché en vue de la vente des Actifs, mettre en place les éléments d'informations et gérer les informations à communiquer aux candidats acquéreurs ;
- ◆ sélectionner le ou les acquéreurs auxquels la Société envisage de céder les Actifs concernés ;
- ◆ négocier la vente des Actifs avec le ou les acquéreurs retenus et mettre à jour la documentation en vue de la rédaction de l'acte de vente ;

4.4 Missions au titre des activités de gestion immobilière locative et technique (property management)

HSBC REIM veille à la gestion dynamique des Actifs immobiliers dans lesquels la Société est investie.

4.4.1 La gestion locative recouvre, entre autres :

- ◆ assurer le suivi et la conservation des baux et faire respecter leur application ;
- ◆ réviser et éventuellement résilier les baux ;
- ◆ la réalisation des états des lieux lors de l'entrée et de la libération des locaux loués ;
- ◆ le suivi des charges afférentes aux locaux loués ;
- ◆ la facturation des locataires et occupants des Actifs ;
- ◆ l'encaissement des loyers, et le paiement des charges ;
- ◆ le suivi des contentieux locatifs et l'intervention de prestataires associés (avocats, etc.) ;

4.4.2 La gestion technique recouvre, entre autres :

- ◆ la gestion des parties privatives mises en location ;
- ◆ la négociation des contrats attachés aux Actifs Immobiliers
- ◆ le suivi des travaux en fonction de leur nature ;
- ◆ le traitement des déclarations de sinistre relatives aux Actifs Immobiliers.

4.5 Missions de gestion administrative et comptable de la Société

Dans ce cadre la Société de Gestion a notamment pour mission de :

- ◆ administrer et assurer le suivi de la vie juridique de la Société ;
- ◆ établir et arrêter les comptes de la Société ;
- ◆ arrêter chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faire approuver par l'assemblée générale ordinaire sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation ;
- ◆ confronter les ordres d'achats et de vente et déterminer le prix d'exécution ;
- ◆ traiter administrativement les dossiers de cession de gré à gré, de donation ou de transmission pour cause de décès ainsi que toutes les mutations à titre onéreux ou gratuit ;
- ◆ convoquer les assemblées générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- ◆ apporter toute assistance et informations nécessaires aux commissaires aux comptes dans le cadre de leur mission de contrôle ;
- ◆ établir toutes les déclarations fiscales à bonne date concernant la Société et le cas échéant les sociétés dans lesquelles elle détient une participation ;
- ◆ ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit tous comptes de dépôts, ou comptes courants ;
- ◆ exercer toutes actions judiciaires au nom et pour le compte de Société, tant en demande qu'en défense, et de désigner tout conseil pour la représenter.

4.6 Missions de contrôle des activités de la Société

La Société de Gestion, dans le cadre de sa mission, met en œuvre un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de la Société qui contribuent à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Ces moyens doivent lui permettre de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

Dans ce cadre, la Société de Gestion s'assure notamment que la Société est gérée en conformité avec la Réglementation Applicable et les Règles d'Investissement.

Elle supervise l'exécution des missions externalisées auprès de Prestataires.

ARTICLE 5. Obligations et responsabilités des Parties

5.1 Obligations et responsabilité de la Société de Gestion

La Société de Gestion sera tenue d'une obligation de moyens consistant à effectuer toutes diligences raisonnablement attendues d'un professionnel en pareille matière.

La Société de Gestion ne fait aucune déclaration ni ne donne aucune garantie quant aux performances à court, moyen et long terme des Actifs. La Société de Gestion ne garantit pas un quelconque taux de rendement, retour sur investissement ou performance en rapport avec les Actifs.

5.2 Sous-traitance - Intervenants

5.2.1 Sous-traitance

Sous réserve de la réglementation applicable, la Société de Gestion pourra librement sous-traiter, déléguer, ou mandater toute société du groupe auquel elle appartient pour réaliser la Mission prévue par la présente Convention de Gestion et ceci dans le respect de la continuité organisationnelle et opérationnelle actuelle pour ce qui concerne les missions de Fund management (article 4.2), et d'Asset management (article 4.3) et de Property Management (article 4.4). La Société de Gestion en informera la Société.

La Société de Gestion pourra également sous-traiter et déléguer tout ou partie de ses Missions de Property Management à tous professionnels de son choix qui bénéficient des autorisations éventuellement requises par la loi et la réglementation à cet effet.

La Société de Gestion assumera seule la responsabilité de ses sous-traitants, délégataires ou mandataires (les « Sous-Traitants ») vis-à-vis de la Société.

Les honoraires des Sous-Traitants ne seront pas à la charge de la Société.

5.2.2 Intervenants

La Société de Gestion devra coordonner, superviser et apporter toute assistance aux Intervenants avec lesquels la Société aura contracté dans le cadre de la gestion des Actifs.

La Société de Gestion assistera la Société dans la sélection des Intervenants, la fixation de leurs conditions d'intervention et de rémunération.

Tous les frais et honoraires des Intervenants seront à la charge exclusive de la Société.

ARTICLE 6. Rémunération de la Société de Gestion

6.1 Principes de rémunération

La rémunération de la Société de Gestion est définie à l'article 16 des Statuts de la Société.

Conformément à l'article 16-1 des Statuts de la Société La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des actifs et assure l'administration de la SCPI, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La SCPI règle directement tous les autres frais notamment :

- ◆ prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers,.....),
- ◆ dépenses de travaux, d'aménagement, d'entretien, de modifications et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, pour autant que ces frais n'ont pas fait l'objet d'une refacturation au locataire des immeubles détenus par la SCPI.

- ◆ frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital,
- ◆ frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des assemblées générales
- ◆ le cas échéant, rémunération, jetons de présence, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- ◆ honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation dans le cadre des relocations, honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertises immobilières, frais de contentieux,
- ◆ cotisations des organismes de tutelle ou professionnel des SCPI.

En application des stipulations de l'article 16 des Statuts, HSBC REIM est rémunérée par les commissions suivantes :

6.2 Une commission de souscription :

La Société est fermée.

6.3 Une commission de gestion :

Cette commission est égale à un montant forfaitaire de 10%* hors taxes basé sur les produits locatifs hors taxes encaissés et sur les produits financiers nets de la Société. Elle rémunère à hauteur de 60% la gestion locative et à hauteur de 40% la gestion du fonds.

* Commission pouvant être en totalité ou pour partie soumise à la TVA

6.4 Une commission sur les cessions de parts sociales :

Pour toute cession de parts sociales, la Société de Gestion prélève :

- ◆ lors des opérations de gré à gré : les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier, soit 240 € TTC au taux actuel de la TVA,
- ◆ dans les autres cas, la Société de gestion perçoit une commission de 3,50% HT sur le montant de la transaction,
- ◆ pour le traitement administratif des mutations de parts de la SCPI, dans le cadre du règlement des successions ou des donations, un montant forfaitaire par dossier de 150 € HT soit 180 € TTC au taux actuel de la TVA ; ces frais étant à la charge des héritiers ou des donataires.

6.5 Autres commissions

Sous réserve d'approbation en assemblée générale, la Société de gestion pourra être rémunérée par une Commission de cession sur Actifs Immobiliers assise sur le montant du prix de vente à chaque cession d'un actif immobilier et calculée comme indiquée ci-dessous

Modalité de vente	Taux
Cession en totalité du patrimoine de la société	1,5% HT
Cession par immeuble	2,5% HT
Cession par unité (logement et parking)	4% HT

6.6 Frais

Sauf disposition expresse contraire, la Société de Gestion prendra à sa charge tous les frais concourant à la réalisation de sa Mission aux termes de la présente Convention de Gestion, à l'exception des frais supportés par la Société en application

des dispositions Statutaires et de la Note d'Information.

ARTICLE 7. Durée et résiliation

7.1 Durée

Les Parties conviennent que la présente Convention de Gestion est conclue pour une durée indéterminée.

Les Commissaires aux comptes vérifient les modalités d'applications de cette convention et en font mention dans leurs rapports qui sont présentés en Assemblée Générale.

7.2 Résiliation

La Convention de Gestion prendra automatiquement fin à la date à laquelle la Société de Gestion est révoquée en qualité de société de gestion de la Société conformément à l'ARTICLE 8 ou démissionne conformément à l'ARTICLE 9 de la Convention de Gestion, et en toute hypothèse en cas de dissolution de la Société.

ARTICLE 8. Révocation de la Société de Gestion

8.1.1 Conformément à la Réglementation Applicable, HSBC REIM peut être révoqué de ses fonctions de société de gestion de la Société par une décision prise par les associés en Assemblée générale.

8.1.2 L'Assemblée générale extraordinaire sera convoquée à cette fin dans les conditions définies à l'article R. 214-136 du CMF.

8.1.3 La révocation de la Société de Gestion et le transfert de la gestion à une nouvelle société de gestion de portefeuille (la « **Nouvelle Société de Gestion** »), pour être inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale, devront être demandés par un ou plusieurs associés représentant un pourcentage de détention du capital de la Société conforme aux dispositions de l'article R. 214-138 du CMF.

8.1.4 Le transfert de la gestion de la Société à la Nouvelle Société de Gestion conformément aux stipulations du présent Article sera soumis aux conditions préalables suivantes :

- ◆ le cas échéant le Dépositaire de la Société ;
- ◆ l'AMF devra autoriser le transfert de la gestion de la Société à la Nouvelle Société de Gestion, étant précisé que la Société de Gestion coopérera avec la Nouvelle Société de Gestion afin de soumettre dans les meilleurs délais un dossier à l'AMF visant à obtenir un agrément sur le transfert ;
- ◆ la Nouvelle Société de Gestion devra renoncer à l'utilisation du nom « HSBC » dans le cadre de la gestion de la Société ;

8.1.5 A compter de la date visée dans la décision d'agrément de l'AMF autorisant le transfert de la gestion à la Nouvelle Société de Gestion (la « Date de Transfert Effectif »), la Société de Gestion ainsi que tous ses dirigeants, mandataires sociaux et employés seront déchargés de toutes obligations en tant que société de gestion de la Société, et la Société de Gestion n'encourra ou n'engagera aucunement sa responsabilité, de quelle que sorte que ce soit, concernant la gestion future de la Société et ne donnera aucune garantie sur la fiabilité et l'aptitude de la Nouvelle Société de Gestion.

8.1.6 Dans les meilleurs délais suivant la Date du Transfert Effectif, la Société de Gestion remettra à la Nouvelle Société de Gestion tous documents et données électroniques en sa possession et sous son contrôle, concernant les affaires de la Société qui seraient nécessaires à la poursuite de la gestion

de la Société par la Nouvelle Société de Gestion et fera ses meilleurs efforts pour transmettre à la Nouvelle Société de Gestion dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date de transfert de la gestion toutes informations en sa possession et sous son contrôle afin de permettre la poursuite de la gestion de la Société par la Nouvelle Société de Gestion.

8.1.7 La Société de Gestion percevra les commissions mentionnées aux Articles 6.2, 6.3 et 6.4 ci-dessus jusqu'à la Date de Transfert Effectif.

ARTICLE 9. Démission de la Société de Gestion

Conformément à la Règlementation Applicable, la Société de Gestion a la possibilité de présenter sa démission des fonctions de société de gestion de la Société sans avoir à justifier de sa décision.

A compter de la présentation de sa démission et jusqu'à son remplacement par une Nouvelle Société de Gestion dans le respect des conditions préalables prévues à l'Article 8.1.4, la Société de Gestion continuera à gérer la Société conformément à la Documentation, à la présente Convention de Gestion et aux décisions prises par la Société de Gestion antérieurement à sa démission dans l'intérêt des associés.

La Société de Gestion démissionnaire continuera à percevoir, de la part de la Société, les commissions mentionnées aux Articles 6.2, 6.3 et 6.4 ci-dessus, jusqu'à la date de cessation effective de ses fonctions.

ARTICLE 10. Autonomie des stipulations

La présente Convention de Gestion sera réputée divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celle-ci n'affectera ni la validité ni la force

exécutoire de la Convention de Gestion ou de tout autre terme ou toute autre stipulation de celle-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou non exécutoire, les Parties négocieront de bonne foi en vue d'y substituer une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de cette stipulation nulle ou non exécutoire.

ARTICLE 11. Intégralité du contrat

La présente Convention de Gestion représente l'intégralité des accords entre les Parties s'agissant des opérations visées aux présentes. La présente Convention de Gestion annule et remplace toutes les négociations, discussions, communications, ententes et conventions antérieures entre les Parties relatives à l'objet de la présente Convention de Gestion, à l'exception des Statuts et de la Note d'Information.

ARTICLE 12. Modifications

La Convention de Gestion ne pourra faire l'objet d'un avenant ou être modifié que par un document écrit signé par toutes les parties aux présentes.

ARTICLE 13. Engagement général de bonne foi

Les Parties s'engagent à signer tout document, fournir toute information et à prendre toute mesure (ou s'en abstenir) qui pourrait être nécessaire ou approprié(e) pour les besoins de la réalisation des présentes, en toute bonne foi.

ARTICLE 14. Droit applicable - litiges

La présente Convention de Gestion est soumise au droit français.

En cas de différend, les Parties s'efforceront de le régler à l'amiable et de bonne foi.

A défaut d'intervention d'un accord amiable sous trente (30) jours, le différend sera porté devant le Tribunal de commerce de Paris.

Fait à PARIS, le _____

En double exemplaire

Pour la SCPI ELYSÉES RÉSIDENCE 5
Dominique PAULHAC

Pour HSBC REIM (France)
Patricia DUPONT-LIEVENS

Assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire du 2 septembre 2020

Ordre du jour

A caractère ordinaire

- 1- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- 2- Quitus à la Société de gestion,
- 3- Quitus au Conseil de Surveillance,
- 4- Approbation de la répartition des bénéfices,
- 5- Approbation et reconduction des conventions entrant dans le cadre de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
- 6- Approbation de la convention de gestion
- 7- Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
- 8- Approbation de la valeur comptable de la Société,
- 9- Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
- 10- Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
- 11- Conseil de Surveillance : fin du mandat de six Membres ; nomination de six Membres,
- 12- Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
- 13- Prorogation du délai de location de 3 ans
- 14- Pouvoirs pour formalités.

A caractère extraordinaire

- 15- Modification de l'article 5 des Statuts – DUREE DE LA SOCIETE
- 16- Modification de l'article 14 des Statuts – Nomination de la Société de Gestion afin de modifier l'adresse du siège social de la société de gestion
- 17- Modification de l'article 19.2 – Convocation des Statuts relatif aux Assemblées Générales pour prévoir le vote électronique
- 18- Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 2 septembre 2020

Seront soumis à l'approbation de l'Assemblée, les projets de résolutions suivants :

Résolutions à caractère ordinaire

PREMIERE RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée 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 2019, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée 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, statuant en tant qu'Assemblée 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, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019, s'élevant à **1 193 605,51 €** comme suit :

		Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice 2019	1 193 605,51 €	25,06 €
Report à nouveau	83 686,00 €	1,76 €
Bénéfice distribuable	1 277 291,51 €	26,82 €
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2019 et janvier 2020)	- 1 238 432,00 €	26,00 €
Report à nouveau au 31 décembre 2019 (Après distribution du 2 ^{ème} acompte)	38 859,51 €	0,82 €

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, statuant en tant qu'Assemblée 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, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire, après avoir pris connaissance

de la convention de gestion passée entre la Société de Gestion et la SCPI Elysées Résidence 5, approuve cette convention.

SEPTIEME RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire fixe le montant de l'indemnité globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, à 10 000 € pour 2019.

HUITIEME RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2019 à 50 536 561,56 €, soit à 1 060,98 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2019 à 52 475 336,46 €, soit à 1 101,68 € par part.

DIXIEME RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 décembre 2019 à 62 639 216,33 €, soit 1 315,07 € par part.

ONZIEME RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire prend acte que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de :

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

arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance, parmi la liste des candidats suivants :

Candidats sortants :

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

Nouveaux candidats :

- ◆ Madame Pascale COUMES

les six candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix :
pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui en 2023 statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

DOUZIEME RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire donne l'autorisation à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du poste « Report à nouveau », cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

TREIZIEME RESOLUTION – Afin de faire bénéficier les associés de la réduction complémentaire prévue par la loi Scellier de 6% répartie sur trois ans, soit 2% par an, l'Assemblée statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire décide de proroger pour une seconde durée de trois ans l'engagement de location.

QUATORZIEME RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire 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.

Résolutions à caractère extraordinaire

QUINZIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 5 des Statuts, en portant la durée de vie de la société à 30 ans soit jusqu'au 23 juin 2039, comme suit :

Ancienne rédaction

Article 5 – DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la Société est fixée à vingt ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

Nouvelle rédaction

Article 5 – DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la Société est fixée à trente ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

SEIZIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 14 des Statuts – Nomination de la Société de Gestion afin de modifier l'adresse du siège social de la société de gestion :

Ancienne rédaction

Article 14 – Nomination de la Société de Gestion

La Gérance est assurée par une Société de Gestion qui conformément à l'article L 214-67 du Code Monétaire et Financier doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La société HSBC REIM (France), Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 230.000 euros, ayant son siège social 15 Rue Vernet 75008 Paris immatriculée au SIREN sous le n° 722 028 206 RCS Paris, agréée en qualité de Société de Gestion de portefeuille avec effet au 30 mai 2008 par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro GP08 000013 est désignée en qualité de Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

Le représentant légal de la Société de Gestion est : Monsieur Dominique PAULHAC domicilié 15, rue VERNET - 75008 Paris, Président du Directoire.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société Civile serait administrée par une autre Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

Nouvelle rédaction

ARTICLE 14 – Nomination de la Société de Gestion

La Gérance est assurée par une Société de Gestion qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La société HSBC REIM (France), Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 230.000 euros, ayant son siège social 110 Esplanade du Général de Gaulle 92400 Courbevoie La Défense immatriculée au SIREN sous le n° 722 028 206 RCS Paris, agréée en qualité de Société de Gestion de portefeuille avec effet au 30 mai 2008 par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro GP08 000013 est désignée en qualité de Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

Le représentant légal de la Société de Gestion est : Monsieur Dominique PAULHAC domicilié 110 Esplanade du Général de Gaulle 92400 Courbevoie La Défense, Président du Directoire. [...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

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.reim.hsbc.fr.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 16-2. des Statuts Commissions perçues afin d'allouer à la Société de Gestion une commission de cession sur actifs immobiliers assise sur le montant du prix de vente à chaque cession, et afin d'actualiser sa rédaction, comme suit :

Ancienne rédaction

Article 16.2 – Commissions perçues

La Société de gestion est rémunérée par trois types de commissions :

- ♦ **une commission de souscription** : cette commission d'un montant de 100 € HT maximum, soit 119,60 € TTC maximum au taux actuel de la TVA, est recueillie lors des augmentations de capital pour couvrir les frais de collecte, de recherche et d'investissements immobiliers.
- ♦ **une commission de cession** : calculée comme suit, quelque soit le nombre de parts transférées :
 - ♦ lors des opérations de gré à gré : les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier, soit 239,20 € TTC au taux actuel de la TVA,
 - ♦ dans les autres cas, la Société de gestion perçoit une commission de 3,50% HT sur le montant de la transaction,
 - ♦ pour le traitement administratif des mutations de parts de la SCPI, dans le cadre du règlement des successions ou des donations, un montant forfaitaire par dossier de 150 € HT soit 179,40 € TTC au taux actuel de la TVA ; ces frais étant à la charge des héritiers ou des donataires.
- ♦ **une commission de gestion** : assise sur les loyers, charges locatives refacturées et sur les produits financiers nets annuels de la Société d'un montant de 10 % HT

Nouvelle rédaction

Article 16.2 – Commissions perçues

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions par :

- ♦ **une commission de souscription** : cette commission d'un montant de 100 € HT maximum correspondant à 8,33% HT maximum du prix de souscription prime d'émission et commission de souscription incluses, soit 119,60 € TTC maximum au taux de la TVA 2009, correspondant à 9,97% TTC maximum du prix de souscription prime d'émission et commission de souscription incluses, est recueillie lors des augmentations de capital pour couvrir les frais de collecte, de recherche et d'investissements.
- ♦ **une commission de cession**, calculée comme suit, quel que soit le nombre de parts transférées :
 - ♦ lors des opérations de gré à gré : les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier, soit 240 € TTC au taux actuel de la TVA,
 - ♦ dans les autres cas, la Société de gestion perçoit une commission de 3,50% HT sur le montant de la transaction,
 - ♦ pour le traitement administratif des mutations de parts de la SCPI, dans le cadre du règlement des successions ou des donations, un montant forfaitaire par dossier de 150 € HT soit 180 € TTC au taux actuel de la TVA ; ces frais étant à la charge des héritiers ou des donataires
- ♦ une commission de gestion : assise sur les produits locatifs encaissés et sur les produits financiers nets annuels

de la Société, d'un montant de 12% TTC ;

- ♦ une commission de cession sur actifs immobiliers : assise sur le montant du prix de vente à chaque cession d'un actif immobilier et calculée comme indiquée ci-dessous :

Modalités de vente	Taux
Cession en totalité du patrimoine de la société	1,5% HT
Cession par immeuble	2,5% HT
Cession par logement et parking	4% HT

DIX-HUITIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter à l'article 19 – ASSEMBLEES GENERALES des Statuts, un alinéa relatif à la possibilité pour les associés de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

Ancienne rédaction

19.2 - Convocation

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- ♦ par le Conseil de Surveillance ;
- ♦ par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- ♦ par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- ♦ par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par l'envoi d'une lettre ordinaire.

Sous la condition d'adresser à la société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 13, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Nouvelle rédaction

[...]

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'un courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres ou la date de l'envoi des courriers électroniques de convocation, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés.

Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer tous dépôts, formalités et publications partout où besoin sera, pour signer toutes les pièces et déclarations, et généralement faire le nécessaire.

ELYSEES RESIDENCE 5 est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France),
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros
15, rue Vernet - 75008 Paris - SIREN 722 028 206 RCS PARIS.

Filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement à 93,67%
et indirectement à 100 % par HSBC - France
Adresse internet : <http://www.reim.hsbc.fr>
