

Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2022



HSBC

47, rue de l'Eglise - 78570 ANDRESY

Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2022

Edito

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Dans un contexte marqué par le retour de l'inflation, et de la remontée rapide des taux d'intérêt, votre SCPI a confirmé ses qualités de résilience.

Au 31 décembre 2022, sur les 202 appartements qui composent le patrimoine de la SCPI, 198 font l'objet d'un bail, soit 8 de plus qu'au 31 décembre 2021, et 4 sont en cours de relocation.

Le taux d'occupation financier annuel 2022 est de 97,91 %, en ligne avec celui de 2021 (97,84 %). Le taux d'encaissement moyen des loyers et charges facturés en 2022 atteint 96,09 % en baisse légère comparé à celui de 2021 (96,96 %).

Ces indicateurs sont très satisfaisants pour de l'immobilier résidentiel, d'autant plus que nous récupérons une partie des créances locataires au fil du temps : depuis la création de la SCPI nous avons encaissé 98,10 % des loyers facturés.

L'ANR (Actif Net de Réalisation) qui reflète la valeur intrinsèque de la SCPI calculée à partir des expertises réalisées par votre expert immobilier BNP PARIBAS Real Estate Valuation, est passé de 1 194,53 € / part au 31 décembre 2021 à 1 195,98 € / part à fin décembre 2022, soit une très légère progression de +0,12 % en dépit de la hausse des taux d'intérêt. Depuis le début de la crise sanitaire et dans un contexte difficile, la valeur ANR d'Elysées Résidence 5 s'est appréciée de 8,56 % soulignant ainsi la qualité des immeubles, bien placés en régions parisienne et lyonnaise.

Les performances locatives de la SCPI nous ont permis de distribuer en 2022 un coupon de 26 € par part, versé le 27 juillet 2022 pour 13 € et le 26 janvier 2023 pour 13 € également. Le rendement brut annuel s'établit ainsi à 2,17 % avant fiscalité.

Vous trouverez dans ce rapport annuel le détail de la gestion de votre SCPI durant l'exercice 2022.

Comme vous le savez, l'Assemblée générale de 2020 a voté la prorogation pour la seconde et dernière fois de l'engagement de location pendant 3 ans supplémentaires, ce qui permet aux souscripteurs de 2009 de bénéficier des avantages fiscaux sur leurs revenus jusqu'en 2023 et pour les souscripteurs de 2010 jusqu'en 2024.

Le dispositif Scellier Intermédiaire prévoit également un abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts, soit environ 50 % du revenu net.

En contrepartie, les associés qui souhaitent bénéficier de ces avantages, s'engagent à conserver leurs parts 3 années de plus.

En parallèle, la SCPI a pris l'engagement de conserver en location les appartements pendant une durée de 3 années supplémentaires.

Nous vous rappelons que la SCPI Elysées Résidence 5 est un produit d'investissement à long terme et qu'il convient de conserver les parts jusqu'à la fin du programme afin de bénéficier de tous les avantages fiscaux et de l'éventuelle appréciation de la valeur du patrimoine.

Enfin, nous vous informons que l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022 se tiendra le jeudi 1^{er} juin 2023. Vous recevrez une convocation dans les délais impartis.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,

Le Directoire.

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	4
Modalités du marché secondaire	5
Fiscalité	5
Patrimoine immobilier	6
Comptes de l'exercice.....	9
Organisation et contrôle	20
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	22
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées.....	24
Rapport du Conseil de Surveillance	25
Texte des résolutions	28

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement à 93,67 % et indirectement à 100 % par HSBC Continental Europe

Siège social : Immeuble Cœur Défense, 110 Esplanade du Général de Gaulle, 92 400 COURBEVOIE

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	Isabelle BOURCIER Directrice Générale – HSBC Global Asset Management (France)
Vice-Président	Mathieu GAUDIN Directeur Financier – HSBC Assurances Vie (France)
Membres	Julien DELORME Directeur Proposition Client – WPB HSBC Continental Europe Benoît PAPILLARD Chief Operating Officer – HSBC Global Asset Management (France) Philippe RENAULT Directeur Ventes et développement Patrimonial – WPB HSBC Continental Europe Laurence ROGIER Chief Executive Officer – HSBC Assurances Vie (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 : 110 Esplanade du Général de Gaulle, 92 400 COURBEVOIE

SIREN : 513 273 714 RCS NANTERRE

VISA AMF SCPI n° 09-11 en date du 3 juillet 2009.

Conseil de surveillance*

Président

Serge BLANC

Précédemment Cadre Bancaire (hors Groupe HSBC)

Membres

Michel CATTIN

Conseiller en stratégie d'entreprise auprès d'organismes professionnels agricoles

Pascale COUMES

Ancien gérant et analyste de fonds

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 M. Gilles DUNAND-ROUX
Tour Exaltis – 61 rue Henri Régault –
92400 COURBEVOIE

Expert immobilier

BNP PARIBAS Real Estate Valuation

Rapport de la société de gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} juin 2023

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché de l'immobilier d'habitation, nous commenterons la situation du capital social, du patrimoine immobilier et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le marché immobilier

Après avoir atteint en 2021 un nombre record, les ventes de logements anciens se sont maintenues à un niveau particulièrement élevé jusqu'en mai 2022. Elles ont connu une baisse à partir de juin amorçant à partir de là un mouvement de stabilisation pour atteindre 1 157 000 transactions, soit +15 % par rapport à la moyenne sur 5 ans.

Le contexte économique incertain, avec la hausse de l'inflation, des taux d'intérêt, et l'invasion de l'Ukraine ont impacté très fortement la fin de l'année.

Toutefois la hausse continue des valeurs vénales s'est poursuivie, pour atteindre la valeur moyenne de 4 621 €/m² en France métropolitaine (source JLL - Février 2023).

Cette hausse est toujours très hétérogène et les deux métropoles les plus chères que sont Paris et Lyon ont vu leur prix baisser très légèrement.

Le marché locatif maintient son rythme de hausse régulière, l'indice des loyers d'habitation s'est apprécié d'environ 1,2 % sur un an (source Insee - Octobre 2022). Les valeurs locatives connaissent de grandes disparités territoriales. A Paris, les loyers sont les plus élevés pour s'établir à plus du double des autres métropoles régionales. Lyon avec presque 13 €/m²/mois arrive en 2nde place mais très loin derrière Paris, et Nantes ferme la marche avec un loyer moyen non meublé très légèrement en dessous de 11 €/m² mensuel (source Yanport - Février 2023).

Les paramètres extérieurs et notamment les effets des taux sur l'emprunt ont une influence prépondérante conjoncturelle. En 2022 le nombre de prêts a reculé de 23 % et cela essentiellement sur le deuxième semestre. L'année 2023 semble devoir être soumise aux mêmes conditions.

Politique de gestion

Elysées Résidence 5 est une SCPI de location de logements à usage d'habitation dans le cadre du dispositif Scellier intermédiaire. Une attention particulière est portée au maintien du taux d'occupation ainsi qu'à une politique rigoureuse de recouvrement.

Evolution du capital et du prix de la part

Capital social

Au 31 décembre 2022, 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 669 associés.

Marché secondaire

Pour rappel, l'avantage fiscal lié à la souscription des parts est conditionné à l'obligation de conserver les parts pendant la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage fiscal obtenu. Par ailleurs cet avantage fiscal ne se transmet pas à l'acheteur des parts, ce qui explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix d'exécution qui peuvent présenter une forte décote par rapport à la valeur de réalisation.

Au cours de l'exercice clos, 311 parts ont été échangées sur le marché secondaire au prix moyen pondéré de 779,76 € net vendeur, soit un prix d'achat frais et droits inclus de 851,50 € la part.

Au 31 décembre 2022, 3 ordres de vente sont en attente d'exécution pour 89 parts.

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 INTERMEDIAIRE » soumet l'associé à l'obligation de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'issue de la période de l'engagement de location souscrit par la Société, pour le dernier logement acquis au moyen de sa souscription et mis en location par la SCPI. La durée de location de 9 ans exigée de la SCPI est calculée de date à date, à compter de la prise d'effet du bail initial du dernier des logements mis en location par la SCPI.

L'engagement du porteur de parts est constaté sur un document qui était joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle les parts ont été souscrites.

Si l'associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, l'avantage fiscal est remis en cause par la réintégration, l'année où survient cet événement, des réductions et déductions d'impôts dont il a bénéficié.

Si la cession des parts intervient au cours de l'une ou l'autre des deux périodes triennales de prorogation du régime, seules les réductions et déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale concernée sont remises en cause.

L'Assemblée Générale du 2 septembre 2020 a voté la prorogation pour la seconde et dernière fois de 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. 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. La première prorogation avait été votée lors de l'Assemblée Générale du 2 juin 2017.

Réglementation SFDR (investissements durables)

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Patrimoine immobilier au 31 décembre 2022

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2022, 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 carrez	Date de signature	Date de Livraison	Date de 1 ^{ère} location du dernier logement
LYON GARIBALDI 4, rue Marcel Teppaz, 10, route de Vienne 69007 LYON	Rhône (69)	15	T2 T3	869	27/12/10	12/10/12	15/07/2013
LYON CORDERIE 10, rue de la Corderie 69009 LYON	Rhône (69)	9	T2 T3	494	30/12/10	29/10/12	29/06/2013
MEAUX 50, rue Cornillon 77100 MEAUX	Seine et Marne (77)	5	T3 T4	360	27/05/11	14/12/12	24/04/2013
ARGENTEUIL 347, avenue Jean Jaurès, 1, avenue d'Argenteuil 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	11	T3 T4	701	20/06/11	17/12/12	27/09/2013
ARGENTEUIL 3-7, rue de la grande Ceinture 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	17	T3 T4	1 108	27/05/11	20/12/12	21/09/2013
SAINT OUEN L'AUMONE 29, rue du Général Leclerc 95310 SAINT OUEN L'AUMONE	Val-d'Oise (95)	13	T3	858	15/06/11	28/12/12 et 29/03/13	26/10/2013
ALFORTVILLE 51-53, rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val-de-Marne (94)	20	T1 T2 T3 T4	1 136	23/09/11	14/03/13	03/09/2013
MASSY 9, rue Ampère, 27, rue Léonard de Vinci 91300 MASSY	Essonne (91)	27	T2 T3 T4 T5	1 726	29/06/11	20/11/13	25/10/2014
BEZONS 55-57, rue Emile Zola 95870 BEZONS	Val-d'Oise (95)	43	T2 T3 T4	2 528	30/06/11	17/01/14	15/01/2015
ANDRESY 47, rue de l'Eglise et 2, rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	32	T1 T2 T3 T4	1 632	29/06/11 19/09/11 et 26/02/14	27/06/14	24/06/2015
L'ISLE ADAM 22, rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val-d'Oise (95)	10	T2 T3	568	27/06/11 et 19/09/11	03/08/16	01/03/2017
		202		11 980			

Situation locative au 31 décembre 2022

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	0	20
Massy	Ampère	91	27	0	27
Bezons	Emile Zola	95	43	2	41
Andrésy	Clos des Vignes	78	32	0	32
Isle Adam	Clos Bergeret	95	10	2	8
			202	4	198

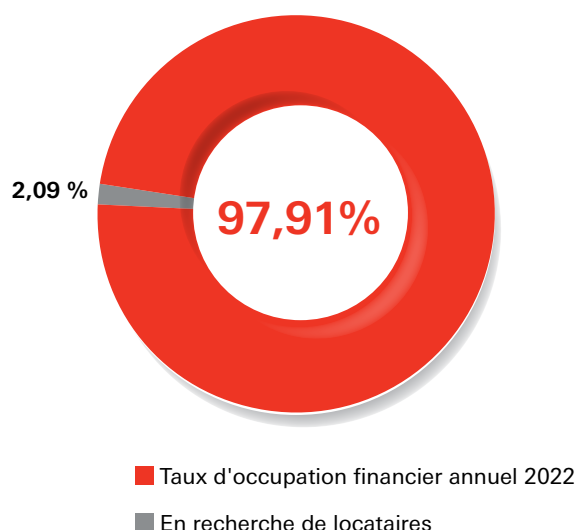
Sur les 202 appartements livrés, 198 font l'objet d'un bail au 31 décembre 2022.

Evolution des loyers et taux d'occupation

Les loyers facturés sur l'exercice s'élèvent à 2 185 K€, en augmentation de 0,96 % par rapport à l'exercice précédent (2 164 K€).

Les loyers facturés en 2022 ont été encaissés à hauteur de 96,09 % au 31 décembre 2022 comparé à 96,96 % au 31 décembre 2021.

Le taux d'occupation financier annuel moyen en 2022 est de 97,91 % comparé à 97,84 % en 2021.



En outre le taux d'occupation en surface au 31 décembre 2022 est de 98,04 % comparé à 94,15 % au 31 décembre 2021.

Expertise des immeubles

Les expertises 2022 ont été effectuées par BNP PARIBAS Real Estate Valuation, expert indépendant agréé par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée du 3 juin 2019 pour une durée de 5 ans.

Conformément à la réglementation, l'expert réalise pour chaque immeuble une expertise suivie de 4 actualisations. Il s'agit pour cette campagne d'une actualisation.

BNP PARIBAS Real Estate Valuation est membre de

l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), et a réalisé l'évaluation des biens immobiliers en conformité avec les textes et référentiels encadrant l'expertise, parmi lesquels :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière ;
- Les "European valuation standards", normes européennes d'évaluation publiés par TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations)
- Le "Appraisal and valuation manual" de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- "L'International Valuation Standard" (IVS).

Au 31 décembre 2022 :

- La valeur d'expertise s'élève à 56,4 M€.
- La valeur de réalisation est de 1 195,98 €/part soit +0,12 % par rapport à l'an dernier

L'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 acquis par la SCPI, il a été effectué le règlement des échéances dues contractuellement après la déduction d'une pénalité de retard estimée à 290 654 €.

L'administrateur judiciaire de la SCCV venderesse, a assigné la SCPI, et un jugement en défaveur de la SCPI a été rendu en fin 2017 ; il a été fait appel de ce jugement devant la cour d'appel de Versailles qui a rendu un jugement favorable en sa faveur ; et a condamné la SCCV à lui verser 200.000 € au titre de son préjudice.

La Caisse d'Epargne Île de France en tant que Garant Financier d'achèvement (GFA) a assigné la SCPI Elysées Résidence 5 au titre des fonds qu'elle a dû payer aux entreprises pour finir le chantier en lieu et place de la SCCV. La SCPI Elysées Résidence 5 a assigné la SCCV ainsi que son administrateur judiciaire (Me Blériot) en intervention forcée, afin qu'ils soient également parties à la procédure.

Cette nouvelle procédure est pendante devant le Tribunal judiciaire de Paris.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.**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	-	-	-	-	-	137
Montant total des factures concernées	2 389	9 049	265	280	9 648	19 242
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,41 %	1,56 %	0,05 %	0,05 %	1,66 %	3,32 %
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 un 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 (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						656
Montant total des factures concernées	930	28 615	16 641	6 013	381 538	432 807
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,00 %	1,16 %	0,67 %	0,24 %	15,44 %	17,51 %
(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 2022

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 2022	14
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	18

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	31/12/2022		31/12/2021	
Placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	50 311 225	56 410 000	50 311 225	56 380 000
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
TOTAL	50 311 225	56 410 000	50 311 225	56 380 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	50 311 225	56 410 000	50 311 225	56 380 000

▲ Lyon (69) - Corderie



▲ Lyon (69) - Garibaldi



Etat du patrimoine

(en euros)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	-	-	-	-
Immobilisations locatives	50 311 225	56 410 000	50 311 225	56 380 000
Terrains et constructions locatives	50 311 225	56 410 000	50 311 225	56 380 000
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	56 410 000	50 311 225	56 380 000
Immobilisations financières	-	-	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Actifs d'exploitation	39 524	39 524	39 524	39 524
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	39 524	39 524	39 524	39 524
Créances	521 300	521 300	701 910	701 910
Locataires et comptes rattachés	433 044	433 044	372 099	372 099
Autres créances	489 377	489 377	696 189	696 189
Provisions pour dépréciation des créances	-401 121	-401 121	-366 378	-366 378
Valeurs de placement et disponibilités	1 178 159	1 178 159	1 142 981	1 142 981
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de roulement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 178 159	1 178 159	1 142 981	1 142 981
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 738 983	1 738 983	1 884 415	1 884 415
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-1 182 120	-1 182 210	-1 343 887	-1 343 887
Dettes financières	-186 223	-186 223	-176 482	-176 482
Dettes d'exploitation	-131 191	-131 191	-119 877	-119 877
Dettes diverses	-864 706	-864 706	-1 047 529	-1 047 529
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	- 1 182 120	- 1 182 120	-1 343 887	-1 343 887
Comptes de régularisation actif et passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-22 762	-22 762
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-	-	-22 762	-22 762
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	50 868 089	-	50 828 991	-
Valeur estimée du patrimoine*	-	56 966 864	-	56 897 766
Nombre de parts**	47 632	47 632	47 632	47 632
Valeur unitaire par part	1 067,94	1 195,98	1 067,12	1 194,53

* 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 01/01/2022	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
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	85 940	245 349	-	331 289
Résultat de l'exercice N-1	1 483 781	-1 483 781	-	-
Acompte sur distribution N-1	-1 238 432	1 238 432	-	-
Résultat de l'exercice			1 277 529	1 277 529
Acompte sur distribution			-1 238 432	-1 238 432
TOTAL GENERAL	50 828 991	-	39 097	50 868 089

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

Etat hors bilan au 31 décembre 2022

(en euros)

	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat

(en euros)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits de l'activité immobilière	2 342 928	2 439 083
- Loyers	2 185 113	2 164 376
- Charges facturées	147 839	274 707
Produits Annexes	9 975	-
Reprises de provisions	-	-
TOTAL I (Produits immobiliers)	2 342 928	2 439 083
Charges de l'activité immobilière	671 877	685 841
Charges ayant leur contrepartie en produits	147 839	274 707
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	524 037	411 134
TOTAL II (Charges immobilières)	671 877	685 841
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II	1 671 051	1 753 242
Produits d'exploitation	30 347	55 138
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Reprises provisions pour créances douteuses	9 541	55 138
Autres produits d'exploitation	20 806	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-
TOTAL I (Produits d'exploitation)	30 347	55 138
Charges d'exploitation	438 779	541 894
Commissions de la société de gestion	269 391	274 185
Charges d'exploitation de la société	125 104	183 420
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	44 284	84 289
TOTAL II (Charges d'exploitation)	438 779	541 894
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II	-408 432	-486 756
Produits financiers	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (Produits financiers)	-	-
Charges financières	3 622	4 667
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	3 622	4 667
Dépréciations	-	-
TOTAL II (Charges financières)	3 622	4 667
RESULTAT FINANCIER C = I - II	-3 622	-4 667
Produits exceptionnels	18 533	223 252
Produits exceptionnels	18 533	223 252
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I (Produits exceptionnels)	18 533	223 252
Charges exceptionnelles	-	1 290
Charges exceptionnelles	-	1 290
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	1 290
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	18 533	221 962
RESULTAT NET (A+B+C+D)	1 277 529	1 483 781

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022

Règles et méthodes comptables

Dans le cadre des règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), la SCPI Elysées Résidence 5 est soumise à des dispositions comptables spécifiques régies par l'arrêté du 26 Avril 1995 (avis N° 98-06 du CNC et des règlements CRC N°99-06, et ANC 2014-03 du 5 juin 2014), modifié par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation des règlements n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'autorité des normes comptables. Le nouveau plan comptable SCPI est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

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 2022.

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. Au vu de l'état du patrimoine immobilier, il a été décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien.

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

Faits marquants de l'exercice 2022 et événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas de faits marquants sur l'exercice 2022.

Il n'y a pas d'événements postérieurs à la clôture de l'exercice pouvant avoir une incidence sur les comptes de la société.

Analyse des états financiers

1. Les capitaux propres

Les capitaux propres de la SCPI au 31 décembre 2022 s'élèvent à 50 868 K€ contre 50 829 K€ au 31 décembre 2021.

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 331 K€ ;
- ◆ Le résultat de l'exercice de 1 278 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 2022 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 2022 est de 50 868 089 €, soit 1 067,94 € par part.

La valeur de réalisation de la SCPI Elysées Résidence 5 au 31 décembre 2022 est de 56 966 864 €, soit 1 195,98 € par part

2.1. Placements immobiliers

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique.

La valeur des actifs immobiliers déterminée par l'expert immobilier s'élève à 56 410 K€ au 31 décembre 2022. 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 2022.

Variation de l'actif immobilisé

(en euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Terrains et constructions locatives	50 311 225	-	-	50 311 225
Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL	50 311 225	-	-	50 311 225

Il n'a pas été constitué de Provision pour Gros Entretien pour les immeubles n'étant plus sous garantie décennale, ces actifs ont été considérés comme récents et ne justifiant pas la constitution d'une telle 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 433 K€, elles font l'objet d'une provision pour créances douteuses de 401 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 %.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte économique évolutif et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Créances locataires

(en euros)	31/12/2021	31/12/2022
Locataires et comptes rattachés	372 099	433 044
Dépréciation des créances	-366 378	-401 121
TOTAL	5 721	31 923

Provision des créances locatives

(en euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Provision sur créances locatives	366 378	44 284	-9 541	401 121
TOTAL	366 378	44 284	-9 541	401 121

Les autres actifs sont constitués des fonds de roulement des copropriétés versés pour 39 K€, et d'autres créances pour un montant de 489 K€, composées de 140 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 des comptes de liaison avec notre gestionnaire ESSET pour 267 K€.

Autres actifs

(en euros)	31/12/2021	31/12/2022
Autres immobilisations financières	39 524	39 524
Autres débiteurs	696 189	489 377
TOTAL	735 713	528 901

Disponibilités

(en euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	1 142 981	35 178	-	1 178 159
TOTAL	1 142 981	35 178	-	1 178 159

Comptes de régularisation

(en euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	22 762	-	-22 762	-

Les disponibilités au 31 décembre 2022 intègrent les fonds perçus au titre du marché secondaire pour 31 K€.

Les dettes de la SCPI s'élèvent à 1 182 K€, elles sont constituées :

- ♦ des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 186 K€ ;
- ♦ des dettes d'exploitation, pour 131 K€, qui sont constituées des provisions pour honoraires du commissaire aux comptes 16 K€, des honoraires d'avocats 63 K€, des frais de publications légales et convocations à l'assemblée générale 4 K€, des jetons de présence 10 K€, des honoraires d'expertises 5 K€ et des avances locataires pour 34 K€ ;
- ♦ des dettes diverses pour un montant global de 865 K€ composées notamment de :
 - de retenues de garanties sur les programmes immobiliers livrés pour 38 K€ ;
 - de l'acompte sur dividende du second semestre 2022 pour 619 K€, de la déshérence pour 45 K€ et du marché secondaire pour 31 K€ ;
 - de charges à payer ou créditeurs divers pour 118 K€ dont des charges locatives à régulariser pour 112 K€ ;
- ♦ La SCPI n'a pas d'emprunt en cours.

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



3. Renseignements concernant les Eléments Hors Bilan

3.1. Engagements reçus

La SCPI Elysées Résidence 5 n'a reçu aucun engagement au 31 décembre 2022.

3.2. Engagements donnés

La SCPI Elysées Résidence 5 n'a donné aucun engagement au 31 décembre 2022.

4. Le compte de résultat

Les produits de l'exercice s'élèvent à 2 392 K€ et les charges à 1 114 K€.

Le résultat de l'exercice est de 1 278 K€.

4.1. Produits et charges de l'activité immobilière

Les loyers facturés sur l'exercice s'élèvent à 2 185 K€, en augmentation de 0,96 % par rapport à l'exercice précédent pour 2 164 K€. Les charges facturables sur 2022 sont de 148 K€ (275 K€ sur 2021).

Les charges immobilières de la SCPI, de 672 K€ se décomposent en charges récupérables pour 148 K€, non récupérables pour 130 K€, en impôts fonciers pour 220 K€, en travaux d'entretien pour 162 K€ et en créances irrécouvrables pour 12 K€.

4.2. Produits et charges d'exploitation

Le total des produits d'exploitation est de 30 K€, il se

compose de reprises de provisions pour créances douteuses et d'exploitations. Les charges d'exploitation de la société d'un montant de 439 K€ comprennent les honoraires de la société de gestion pour 269 K€, les dotations aux provisions pour créances douteuses pour 44 K€, et les charges d'exploitation détaillées ci-dessous pour 125 K€ :

Charges d'exploitation

(en euros)	31/12/2021	31/12/2022
Honoraires de commercialisation	24 402	33 727
Honoraires d'expertises	4 140	4 640
Honoraires d'avocats et huissiers	107 300	51 586
Honoraires des commissaires aux comptes	14 000	13 000
Frais de publications légales	11 058	13 849
Autres charges (Cotisation AMF, Jetons de présence, Frais des membres du conseil de surveillance ...)	22 519	8 301
TOTAL	183 420	125 104

4.3. Résultat financier

Les charges financières sont de 4 K€, correspondant aux intérêts sur les dépôts du compte bancaire.

4.4. Résultat exceptionnel

Un protocole a été signé avec l'administrateur de bien sur une question de retard de recouvrement des créances locatives, la SCPI a perçu une indemnité de 19 K€.

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

5. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la société de gestion et la SCPI.

Parties liées

(en euros)	31/12/2022
HSBC REIM Commission de gestion	269 391
HSBC Reim - Associés frais de dossier	11 738
TOTAL	281 129

6. Valeurs de la Société

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	31/12/2021	31/12/2022
Valeurs de la société		
Valeur comptable	50 828 991	50 868 089
Valeur de réalisation	56 897 766	56 966 864
Valeur de reconstitution	67 895 442	67 974 690
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 067,12	1 067,94
Valeur de réalisation	1 194,53	1 195,98
Valeur de reconstitution	1 425,42	1 427,08

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 **1 277 529 €** est réparti de la manière suivante :

Affectation du résultat

(en euros)	31/12/2022	Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice 2022	1 277 529	26,82
Report à nouveau	331 289	6,96
Bénéfice distribuable	1 608 819	33,78
Bénéfice distribué	-1 238 432	-26,00
Report à nouveau	370 387	7,78

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

31/12/2022	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France		88,73 %					88,73 %
Régions		11,27 %					11,27 %
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)
2018	50 013 600	-	47 632	658	-	-
2019	50 013 600	-	47 632	660	-	-
2020	50 013 600	-	47 632	662	-	-
2021	50 013 600	-	47 632	666	-	-
2022	50 013 600	-	47 632	669	-	-

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)
2018	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-
2020	25	0,05 %	3 mois	-	630
2021	209	0,44 %	1 mois	-	6 649
2022	311	0,65 %	1 mois	89	10 205

IV- Evolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	-	-	-	-	782,00 €
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)	-	-	NS	3,43 %	3,05 %
Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier	1,50 €	1,76 €	0,82 €	1,80 €	6,96 €

(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	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	50,88	100,00 %	51,44	98,67 %	53,01	99,99 %	51,21	100,00 %	49,19	99,12 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	-	-	0,70	1,33 %	0,01	0,01 %	-	-	0,44	0,88 %
TOTAL	50,88	100,00 %	52,14	100,00 %	53,02	100,00 %	51,21	100,00 %	49,62	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	5,78	11,36 %	5,96	11,43 %	5,86	11,04 %	5,76	11,24 %	5,66	11,40 %
Charges locatives non récupérées et divers	7,45	14,65 %	10,34	19,83 %	9,95	18,77 %	8,63	16,86 %	11,00	22,17 %
Charges locatives récupérables	6,57	12,92 %	6,44	12,35 %	7,34	13,85 %	5,77	11,26 %	3,10	6,25 %
Autres	3,74	7,36 %	2,77	5,31 %	3,67	6,92 %	3,85	7,52 %	2,63	5,29 %
Sous-total charges externes	23,55	46,30 %	25,51	48,92 %	26,82	50,59 %	24,01	46,88 %	22,39	45,11 %
Provisions :										
• pour travaux et risques divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• autres	1,06	2,09 %	1,57	3,02 %	-0,79	-1,49 %	0,61	1,20 %	0,73	1,47 %
Sous-total charges internes	1,06	2,09 %	1,57	3,02 %	-0,79	-1,49 %	0,61	1,20 %	0,73	1,47 %
TOTAL	24,62	48,39 %	27,08	51,94 %	26,03	49,10 %	24,62	48,08 %	23,12	46,58 %
RESULTAT COURANT	26,26	51,61 %	25,06	48,06 %	26,99	50,90 %	26,59	51,92 %	26,51	53,42 %
Variation du report à nouveau	0,26	-	-0,94	-	-0,99	-	5,15	-	0,82	-
Revenus distribués avant prélèvements obligatoires	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-
Revenus distribués après prélèvements obligatoires	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
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)

Politique de la société en matière de gestion des principaux risques – description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée :

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) repose notamment sur :

- ◆ Un processus d'identification des risques au travers d'une cartographie des risques qui intègre tous les contrôles couverts par 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 :

Rôles et Responsabilités 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.

L'équipe de gestion des risques opérationnels fournit des conseils sur la gestion de ces risques opérationnels et travaille à cet égard en étroite collaboration avec les « Risk Owners » et les « Control Owners ».

Rôles et Responsabilités de la seconde ligne de défense :

- ◆ Les Risk stewards, dont font partie les équipes de Conformités, 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 and Resilience 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.
- ◆ Les équipes de contrôle permanent établissent et réalisent le plan de contrôle de second niveau.

Rôle et Responsabilités de la troisième ligne de défense :

L'Audit Interne fournit 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 du dispositif de contrôle interne. Cette évaluation porte tant sur la gestion des risques et des contrôles de la première ligne de défense que sur la supervision de la seconde ligne.

Principaux risques :

- Obligation de détention des parts : L'option pour le bénéfice de la réduction d'impôt comporte l'engagement de l'Associé de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la Société afférent au dernier logement acquis au moyen de la souscription et mis en location. L'engagement de location initialement d'une durée de neuf ans a été reconduite pour deux périodes supplémentaires de trois ans. Le non-respect de cette obligation de conservation des parts entraînera pour l'Associé la réintégration de l'ensemble des réductions et déductions d'impôts dans le montant de l'impôt à payer de l'année au cours de laquelle survient cet événement pour la période concernée.
- Risque de liquidité : notamment du fait de l'obligation de détention des parts, vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. La SCPI Elysées Résidence 5 ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente et le prix de vente.
- Les achats de parts sur le marché secondaire ne donnent pas droit au bénéfice des avantages liés au dispositif Scellier ;

- Hors dispositif Scellier, la rentabilité d'un investissement dans la SCPI Elysées Résidence 5 dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
- Risque de perte en capital : ce produit ne comporte pas de garantie en capital.
- Risque de marché : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la Société.

Le contrôle permanent ainsi que le contrôle périodique n'ont pas soulevé de risque significatif.

Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois.

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

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

Le Commissaire aux comptes assiste à la réunion du Conseil de Surveillance au cours de laquelle sont présentés les comptes de l'exercice clos, de telle sorte que les Membres puissent l'interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes. Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 9 membres, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

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

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la de la société civile de placement immobilier Elysées Résidence 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 Elysées Résidence 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification

de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Le paragraphe 2.1. « Placements immobiliers » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la Société Civile de Placement Immobilier. 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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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.

Le commissaire aux comptes
Mazars
Paris La Défense,
Gilles DUNAND-ROUX

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Elysées Résidence 5,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société Civile de Placement Immobilier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions règlementées.

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

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.

Le commissaire aux comptes
Mazars
Gilles DUNAND-ROUX

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames et Messieurs les associés d'Élysées Résidence 5,

Notre Assemblée générale annuelle du 1^{er} juin 2023 est l'occasion pour votre Conseil de Surveillance de vous présenter son treizième rapport sur la gestion de notre SCPI et de vous faire part de son avis sur les résolutions soumises à l'approbation de la communauté des porteurs de parts. Au risque de nous répéter, voire de vous lasser, nous attirons votre attention sur l'importance de l'Assemblée générale. Espérons que nombreux seront nos coassociés qui pourront y participer « en présentiel ».

1. COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

Tout d'abord, signalons qu'il n'y a aucun problème majeur à l'horizon. Ceux d'entre nous qui ont investi dans d'autres SCPI résidentielles n'ignorent pas que ce n'est pas le cas dans toutes les sociétés de gestion.

Si l'on ne tient pas compte de l'instance judiciaire en cours qui nous oppose à la Caisse d'Épargne d'Ile de France sur l'opération de l'Isle Adam, cette année encore nous jugeons saine la situation de notre patrimoine et d'excellente qualité sa gestion par les équipes de HSBC REIM (France).

Pour ce qui est de la procédure judiciaire relative à l'immeuble du 22, rue Chantepie Mancier à L'Isle-Adam (Val d'Oise) nous vous renvoyons à la page 7 du rapport de la société de gestion. Au moment où nous rédigeons le présent rapport, nous n'avons qu'une seule information à vous apporter : une nouvelle audience aura lieu le 7 avril 2023. Peut-être en saurons-nous davantage le jour de notre Assemblée générale ?

Nous avons pu vérifier, réunion après réunion, tant en présentiel qu'en visioconférence, et à la suite de fréquents échanges avec HSBC REIM (France), que la vie de notre SCPI se déroule sans anicroche : les loyers sont encaissés régulièrement, les locataires en situation de retard de paiement sont promptement rappelés à l'ordre, les contentieux sont suivis de très près, la vacance locative est en général de courte durée. Notre réunion du 10 mars 2023 a été tout particulièrement consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2022.

2. QUELQUES ÉLÉMENTS À RELEVER

Ce suivi constant permet d'afficher d'appréciables performances et de mettre en évidence quelques données-clefs :

Le taux d'occupation financier de l'année 2022 s'est élevé à 97.31 % et le taux d'occupation physique (en surface) à 98.04 %, supérieur à celui de l'année 2021.

Sur les 26 € par part encaissés sur nos comptes bancaires au titre des loyers en 2022, nous n'aurons à déclarer que 14.83 € à l'administration fiscale en 2023. La différence, soit 11.17 € non imposables est due à l'abattement spécifique procuré par le régime Scellier intermédiaire.

Le taux de recouvrement des loyers depuis l'origine, s'établit à 98.10 %. Pour être plus « parlant » : depuis la création de la SCPI, par rapport au montant total des loyers et de charges que nous aurions dû percevoir (plus de 21 millions d'euros) nous n'avons perdu qu'un peu plus de 400 000 €. C'est-à-dire seulement 0.62 € par an et par part.

La valeur globale du patrimoine de notre SCPI est en très légère progression à 1 195.98 €, proche du prix d'émission de la part qui était de 1 200 €.

Cette valorisation est à rapprocher du prix des quelque 300 parts (environ 0.60 % du capital) qui ont été échangées sur le marché secondaire en 2022. En moyenne, les nouveaux acheteurs les ont acquises à 850 €. La décote, naturelle en matière de SCPI fiscales puisque les nouveaux associés ne bénéficient d'aucun avantage particulier, est d'environ 30 %. Elle s'explique également par la différence de rendement avec les SCPI classiques. De fait, on lit dans la presse qu'en 2022, les SCPI ont affiché des rendements autour de 4,5 % en moyenne. Mais ceux-ci peuvent varier considérablement selon les SCPI et les catégories d'actifs dans lesquelles elles investissent : les SCPI fiscales, investies dans le logement, ne sont pas prises en compte dans les données extériorisées par les journalistes.

Sur la base d'un prix d'émission de 1 200 €, avec un dividende annuel de 26 €, notre SCPI nous a délivré cette année encore un rendement de 2.17 % auquel, ne l'oublions pas, il convient d'ajouter l'avantage fiscal sur le capital et le fait que seule une partie du dividende est soumise à l'impôt sur le revenu comme nous venons de le rappeler. Un tel rendement devrait logiquement perdurer jusqu'à ce que la SCPI commence à vendre des appartements.

3.LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Nous sommes réunis cette année en Assemblée générale à titre ordinaire dont aucune des résolutions n'appelle de commentaire spécifique de la part de votre Conseil de Surveillance. En conséquence, nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité.

Pour ce qui est de la désignation des membres du Conseil, vous noterez que Monsieur Alain PIRON qui en est membre depuis l'origine n'a pas souhaité demander le renouvellement de son mandat. Lors de la dernière réunion, le 10 mars 2023, au nom de l'ensemble des associés d'Élysées Résidence 5, nous avons remercié Alain PIRON pour sa fidélité et sa constante implication dans les travaux du Conseil.

Madame COUMES, Messieurs CATTIN, GABAUDE, GROELLY et moi-même sollicitons le renouvellement de notre mandat. A la date de rédaction du présent rapport nous ne connaissons pas les noms des nouveaux candidats qui avaient jusqu'au 31 mars 2023 pour se déclarer.

Achevé de rédiger le 15 mars 2023

Pour le Conseil de surveillance
Le Président
Serge Blanc
serge.blanc2020@gmail.com

Assemblée générale ordinaire du 1^{er} juin 2023

Ordre du jour

A caractère ordinaire

- 1- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- 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- Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
- 7- Approbation de la valeur comptable de la Société,
- 8- Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
- 9- Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
- 10- Conseil de Surveillance : fin du mandat de six Membres ; nomination de six Membres,
- 11- Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
- 12- Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} juin 2023

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 2022, 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 Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 Décembre 2022, s'élevant à 1 277 529,39 € comme suit :

		Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice 2022	1 277 529,39 €	26,82 €
Report à nouveau	331 289,22 €	6,96 €
Bénéfice distribuable	1 608 818,61 €	33,78 €
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2022 et janvier 2023)	- 1 238 432,00 €	- 26,00 €
Report à nouveau au 31 décembre 2022 (Après distribution du 2 ^{ème} acompte)	370 386,61 €	7,78 €

L'Assemblée Générale approuve la répartition de ces résultats faite par la Société de Gestion, par voie de distribution d'acomptes.

CINQUIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, et en approuve les conclusions.

SIXIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale Ordinaire

fixe le montant de l'indemnité globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, à 10 000 € pour 2022.

SEPTIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2022 à 50 868 089 €, soit 1 067,94 € par part.

HUITIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2022 à 56 966 864 €, soit 1 195,98 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 Décembre 2022 à 67 974 690 €, soit 1 427,08 € par part.

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

- M. Serge BLANC,
- M. Michel CATTIN,
- M^{me} Pascale COUMES,
- M. Renaud GABAUDE,
- M. Fabien GROELLY,
- M. Alain PIRON,

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 :

- M. Serge BLANC,
- M. Michel CATTIN,
- M^{me} Pascale COUMES,
- M. Renaud GABAUDE,
- M. Fabien GROELLY,

Nouveaux candidats :

- M. Philippe CABANIER,
- M. Olivier MASSOL,
- M. Christian MICHELET,

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 2026 statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

ONZIEME 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 2023.

DOUZIEME 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

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 Nanterre.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 : Immeuble Coeur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie
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.

Elysées Résidence 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
110 Esplanade du Général de Gaulle, 92 400 COURBEVOIE
SIREN 722 028 206 RCS NANTERRE

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