

# Elysées Résidence 5

## Rapport Annuel 2023





# Elysées Résidence 5

## Rapport Annuel 2023

### Editorial

**Mesdames, Messieurs, chers Associés,**

En 2023, la Banque Centrale Européenne (BCE) a durci sa politique monétaire afin de lutter contre l'inflation. Les hausses des taux d'intérêt qui en ont découlé ont conduit à une chute du nombre des transactions immobilières et à une baisse de la valorisation financière des actifs tous secteurs immobiliers confondus. Dans ce contexte, votre SCPI a malgré tout fait preuve de résilience.

Au 31 décembre 2023, sur les 202 appartements que composent le patrimoine de votre SCPI, 197 sont loués et 5 sont en cours de relocation. Ainsi, le taux d'occupation financier moyen 2023 est de 96,01 %.

Le taux d'encaissement annuel des loyers est de 95,44 % au 31 décembre 2023. Sachant que nous récupérons une partie des créances locataires au fil du temps, nous avons encaissé 98,21 % des loyers facturés depuis la création de la SCPI, ce qui est très satisfaisant pour de l'immobilier résidentiel.

L'ANR (Actif Net de Réalisation), calculé à partir des expertises immobilières externes de fin d'année, est passé de 1 195,98 € / part à fin 2022 à 1 143,38 € / part à fin 2023. Ainsi, la valeur du patrimoine de la SCPI Elysées Résidence 5 a baissé de 4,40 % en 2023. Force est de constater que les dix hausses successives des taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne (BCE) effectuées de juillet 2022 à septembre 2023 afin de lutter contre l'inflation ont impacté la plupart des marchés immobiliers. Le secteur résidentiel en France n'a pas été épargné : il baisse de 11 % globalement en 2023 (source BNPP Real Estate). Même les grandes agglomérations à forte attractivité économique comme Paris et Lyon, où se situe notre patrimoine, ont été touchées avec des baisses de prix se situant en moyenne à 4,8 % pour la région parisienne et 8,4 % pour la région lyonnaise (source Nexity).

Notons malgré tout que l'ANR reste supérieur de 3,78 % à ce qu'il était avant la crise Covid-19 (mars 2020).

S'agissant des revenus distribués aux associés, les performances locatives de la SCPI nous ont permis de verser un coupon conforme à nos prévisions.

Vous avez donc perçu deux acomptes de 13 € par part, l'un en juillet 2023 et l'autre en janvier 2024, matérialisant le maintien du coupon annuel 2023 à 26 € par part.

A noter que, grâce au mécanisme de l'abattement fiscal de 30 % sur les revenus fonciers bruts, régime pour lequel la SCPI Elysées Résidence 5 a opté dans le cadre du dispositif « Scellier logement intermédiaire », plus de 50 % du revenu net distribué n'est assujéti ni à l'impôt sur le revenu, ni aux prélèvements sociaux.

Le bénéfice de cet abattement fiscal continue sur la période de l'engagement de location pris pour chaque immeuble de la SCPI, soit jusqu'en 2032 (sur les revenus qui seront perçus en 2031).

Cet avantage vient en complément de la réduction d'impôt « Scellier » de 25 % du montant de la souscription en numéraire répartie sur 9 ans à compter de l'année de la souscription, soit 2,77 % du montant de la souscription par an jusqu'en 2017 pour les associés ayant souscrit en 2009 et jusqu'en 2018 pour ceux ayant souscrit en 2010, puis 2 % par année supplémentaire durant les 6 années des 2 prorogations de 3 années chacune. Cela permet aux souscripteurs de 2009 de bénéficier de cette réduction d'impôt sur leurs revenus perçus en 2023, et les souscripteurs de 2010 en bénéficieront jusqu'aux revenus qu'ils percevront en 2024.

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, en 2032, afin de bénéficier de tous les avantages fiscaux et de l'éventuelle appréciation de la valeur du patrimoine.

Nous profitons de cet éditorial pour vous informer que l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la SCPI Elysées Résidence 5 se tiendra le vendredi 7 juin 2024 à 11 heures. Vous recevrez une convocation dans les délais impartis et nous vous y retrouverons avec plaisir.

Nous vous remercions de votre confiance.

Très cordialement,

Le Directoire.



# Assemblée Générale Ordinaire

## Sommaire

<b>Organes de Gestion et de Contrôle</b> .....	2
<b>Conseil de Surveillance</b> .....	3
<b>Rapport de la Société de Gestion</b> .....	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
<b>Comptes de l'exercice</b> .....	9
<b>Dispositif de contrôle interne et Conseil de Surveillance</b> .....	20
<b>Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels</b> .....	21
<b>Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées</b> .....	23
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	24
<b>Texte des résolutions</b> .....	27

# 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 :

<b>Président</b>	<b>Pierre GIL</b> Président du Directoire HSBC REIM (France)
<b>Membres</b>	<b>Patricia LIEVENS</b> Directeur Général HSBC REIM (France) <b>Jérôme COUTON</b> Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France) <b>Thomas TAIEB</b> Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France) <b>Florent MOUNGUIA</b> Secrétaire Général HSBC REIM (France)
<b>Secrétaire</b>	<b>Rodolphe NEIL</b>

**Secrétariat Général :** **Florent MOUNGUIA**

### Gestion et Commercialisation des parts :

<b>Gestion</b>	<b>Maria Helena BODEREAU</b> Directeur Transformation Digitale et Gestion des Associés
<b>Commercialisation</b>	<b>Jean-François CROSET</b> Directeur du Développement Tél. : 01 58 13 81 32

### Le Conseil de Surveillance de la Société HSBC REIM (France)\* est composé de :

<b>Président</b>	<b>Isabelle BOURCIER</b> Directeur Général – HSBC Global Asset Management (France)
<b>Vice-Président</b>	<b>Benoit PAPILLARD</b> Chief Operating Officer HSBC Global Asset Management (France)
<b>Membres</b>	<b>Jessica CASTRO OUDNI</b> Head of Tax - Direction des Affaires Fiscales   HSBC Continental Europe <b>Julien DELORME</b> Programme Director – WPB   HSBC Continental Europe <b>Laurence ROGIER</b> Chief Executive Officer – HSBC Assurances Vie (France) <b>Grégory TAILLARD</b> Chief Risk Officer, Continental Europe & France – HSBC Global Asset Management (France)

(\*) depuis le 13 février 2024.

# 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**

Retraité - Précédemment Docteur en médecine – Stomatologue

**Fabien GROELLY**

Pilote de ligne – Commandant de bord et Instructeur

**Christian MICHELET**

Dirigeant de Cabinet Conseil et Senior advisor Property Management

**Christophe PERONI**

Gérant de fonds d'actions européennes chez HSBC Global Asset Management

**Jean-Luc POTIER**

Président de la Société AMSTRIME

**Georges PUPIER**

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 7 juin 2024

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 2023 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 2023.

## Le marché immobilier

Le secteur résidentiel n'échappe pas au ralentissement et a été confronté à une contraction de son activité en 2023, induite notamment par la remontée des taux entamée en 2022 et une réduction de 40 % de prêts octroyés par rapport à 2022. Avec un volume de 2,8 Mds€, l'investissement en immobilier résidentiel institutionnel (en bloc) est en baisse de 52 % par rapport à 2022.

En 2023, 869 000 transactions dans l'ancien ont eu lieu, en baisse de 22 % par rapport à 2022.

Concernant le marché immobilier neuf, le nombre de logements autorisés et les mises en chantier ont baissé respectivement de 24 % et 22 % par rapport à l'année 2022.

En outre, les ventes de logements neufs aux particuliers ont enregistré une baisse de 37 % en 2023.

Dans ce contexte, les valeurs vénales se sont dépréciées de 4 % en France Métropolitaine tout type de logements confondus. L'Île-de-France et Paris sont en revanche plus affectés, avec une baisse des prix de l'ordre de 8 %. Il est à noter parallèlement la tension imposée au marché locatif, entre une demande accrue et une offre qui se contracte.

Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Ikory

## 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 2023, 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 671 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, 89 parts ont été échangées sur le marché secondaire au prix moyen pondéré de 758,43 € net vendeur, soit un prix d'achat frais et droits inclus de 828,20 € la part.

Au 31 décembre 2023, 2 ordres de vente sont en attente d'exécution pour 63 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 2ème 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](http://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 2023

## Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2023, 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 <sup>2</sup> carrez	Date de signature	Date de Livraison	Date de 1 <sup>ère</sup> location du dernier logement
<b>LYON GARIBALDI</b> 4, rue Marcel Teppaz, 10, route de Vienne 69007 LYON	Rhône (69)	15	T2 T3	869	27/12/2010	12/10/2012	15/07/2013
<b>LYON CORDERIE</b> 10, rue de la Corderie 69009 LYON	Rhône (69)	9	T2 T3	494	30/12/2010	29/10/2012	29/06/2013
<b>MEAUX</b> 50, rue Cornillon 77100 MEAUX	Seine et Marne (77)	5	T3 T4	360	27/05/2011	14/12/2012	24/04/2013
<b>ARGENTEUIL</b> 347, avenue Jean Jaurès, 1, avenue d'Argenteuil 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	11	T3 T4	701	20/06/2011	17/12/2012	27/09/2013
<b>ARGENTEUIL</b> 3-7, rue de la grande Ceinture 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	17	T3 T4	1 108	27/05/2011	20/12/2012	21/09/2013
<b>SAINT OUEN L'AUMONE</b> 29, rue du Général Leclerc 95310 SAINT OUEN L'AUMONE	Val-d'Oise (95)	13	T3	858	15/06/2011	28/12/2012 et 29/03/2013	26/10/2013
<b>ALFORTVILLE</b> 51-53, rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val-de-Marne (94)	20	T1 T2 T3 T4	1 136	23/09/2011	14/03/2013	03/09/2013
<b>MASSY</b> 9, rue Ampère, 27, rue Léonard de Vinci 91300 MASSY	Essonne (91)	27	T2 T3 T4 T5	1 726	29/06/2011	20/11/2013	25/10/2014
<b>BEZONS</b> 55-57, rue Emile Zola 95870 BEZONS	Val-d'Oise (95)	43	T2 T3 T4	2 528	30/06/2011	17/01/2014	15/01/2015
<b>ANDRESY</b> 47, rue de l'Eglise et 2, rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	32	T1 T2 T3 T4	1 632	29/06/2011 19/09/2011 et 26/02/2014	27/06/2014	24/06/2015
<b>L'ISLE ADAM</b> 22, rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val-d'Oise (95)	10	T2 T3	568	27/06/2011 et 19/09/2011	03/08/2016	01/03/2017
		<b>202</b>		<b>11 980</b>			

## Situation locative au 31 décembre 2023

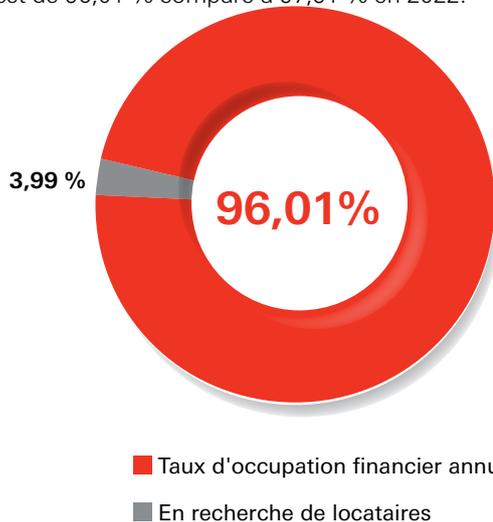
Immeuble	Programme	Dpt.	Nbre de lots	Lots vacants	Lots occupés
Lyon 7 <sup>ème</sup>	Via Nova	69	15	1	14
Lyon 9 <sup>ème</sup>	Villa Corderie	69	9	0	9
Meaux	Cap Meldea	77	5	0	5
Argenteuil	Aquarelle	95	11	0	11
Argenteuil	Vill'Actuel	95	17	0	17
St Ouen l'Aumône	Coeurville	95	13	1	12
Alfortville	Crescendo	94	20	0	20
Massy	Ampère	91	27	0	27
Bezons	Emile Zola	95	43	0	43
Andrésy	Clos des Vignes	78	32	3	29
Isle Adam	Clos Bergeret	95	10	0	10
			<b>202</b>	<b>5</b>	<b>197</b>

Sur les 202 appartements livrés, 197 sont loués.  
Au cours de l'année, Elysées Résidence 5 a enregistré 56 départs de locataires et 55 relocations.

### Evolution des loyers et taux d'occupation

Les loyers facturés sur l'exercice s'élèvent à 2 195 k€, en augmentation de 0,44 % par rapport à l'exercice précédent (2 185 k€). Les loyers facturés en 2023 ont été encaissés à hauteur de 95,44 % au 31 décembre 2023 comparé à 96,09 % au 31 décembre 2022.

Le taux d'occupation financier annuel moyen en 2023 est de 96,01 % comparé à 97,91 % en 2022.



En outre le taux d'occupation en surface au 31 décembre 2023 est de 97,49 % comparé à 98,04 % au 31 décembre 2022.

### Expertise des immeubles

Les expertises 2023 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 ;
- 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 2023 :

- La valeur d'expertise s'élève à 53,96 M€.
- La valeur de réalisation est de 1 143,38 €/part soit -4,40 % par rapport à l'an dernier.

### L'Isle Adam

A la suite de la procédure initiée en 2017 par la SCCV venderesse des lots de l'immeuble de l'Isle Adam, un jugement a été rendu par la cour d'appel de Versailles, qui a condamné la SCCV à verser à la SCPI 200.000 € au titre de son préjudice ; le jugement n'a pas fait l'objet d'un pourvoi, et est donc définitif.

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, et l'audience de plaidoyer est fixée au 1<sup>er</sup> mars 2024.

**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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	-	137
Montant total des factures concernées	3 254	184	-	-	11 795	11 978
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,34 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %	1,24 %	1,26 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	-	-	-	-	-	-
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>						
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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						557
Montant total des factures concernées	1 149	24 532	13 958	3 525	422 615	464 630
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>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Délais contractuels : selon bail					

# Comptes de l'exercice

## Exercice clos le 31 décembre 2023

# Sommaire

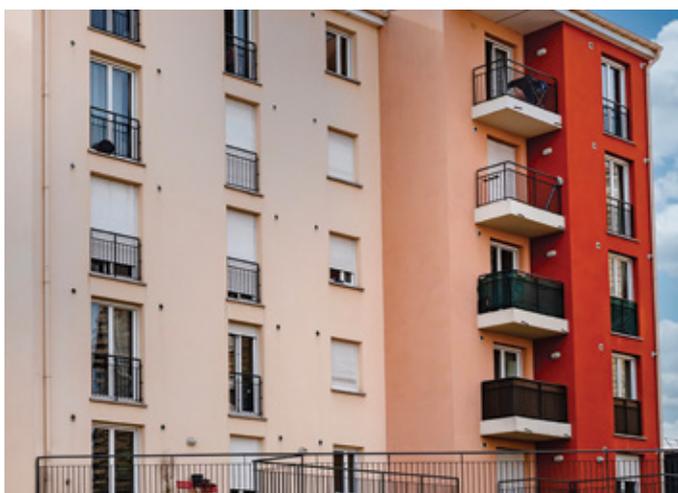
<b>Tableau récapitulatif des placements immobiliers</b> .....	10
<b>Etat du patrimoine</b> .....	11
<b>Tableau de variation des capitaux propres</b> .....	12
<b>Etat hors bilan</b> .....	12
<b>Compte de résultat</b> .....	13
<b>Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023</b> .....	14
<b>Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion</b> .....	18

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Habitations	50 353 723	53 960 000	50 311 225	56 410 000
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>50 353 723</b>	<b>53 960 000</b>	<b>50 311 225</b>	<b>56 410 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>50 353 723</b>	<b>53 960 000</b>	<b>50 311 225</b>	<b>56 410 000</b>

▲ Bezons (95) - 55-57 rue Emile Zola



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



# Etat du patrimoine

(en euros)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>	-	-	-	-
<b>Immobilisations locatives</b>	50 353 723	53 960 000	50 311 225	56 410 000
Terrains et constructions locatives	50 353 723	53 960 000	50 311 225	56 410 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>50 353 723</b>	<b>53 960 000</b>	<b>50 311 225</b>	<b>56 410 000</b>
<b>Immobilisations financières</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	-	-	-	-
<b>Actifs d'exploitation</b>	56 102	56 102	39 524	39 524
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	56 102	56 102	39 524	39 524
<b>Créances</b>	751 977	751 977	521 300	521 300
Locataires et comptes rattachés	466 377	466 377	433 044	433 044
Autres créances	721 229	721 229	489 377	489 377
Provisions pour dépréciation des créances	-435 629	-435 629	-401 121	-401 121
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	800 210	800 210	1 178 159	1 178 159
Valeurs mobilières de placement	700 000	700 000	-	-
Fonds de roulement	-	-	-	-
Autres disponibilités	100 210	100 210	1 178 159	1 178 159
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>1 608 288</b>	<b>1 608 288</b>	<b>1 738 983</b>	<b>1 738 983</b>
<b>Provision pour risques et charges</b>	-	-	-	-
<b>Dettes</b>	-1 106 740	-1 106 740	-1 182 120	-1 182 120
Dettes financières	-189 302	-189 302	-186 223	-186 223
Dettes d'exploitation	-136 802	-136 802	-131 191	-131 191
Dettes diverses	-780 636	-780 636	-864 706	-864 706
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>- 1 106 740</b>	<b>- 1 106 740</b>	<b>-1 182 120</b>	<b>-1 182 120</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>50 855 271</b>	<b>-</b>	<b>50 868 089</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine*</b>	<b>-</b>	<b>54 461 548</b>	<b>-</b>	<b>56 966 864</b>
Nombre de parts**	47 632	47 632	47 632	47 632
Valeur unitaire par part	1 067,67	1 143,38	1 067,94	1 195,98

\* 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<sup>(1)</sup>

(en euros)

	Situation au 01/01/2023	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
<b>Capital</b>	<b>50 013 600</b>	-	-	<b>50 013 600</b>
Capital souscrit	50 013 600			50 013 600
Capital en cours de souscription				-
<b>Primes d'émission</b>	<b>484 102</b>	-	-	<b>484 102</b>
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
<b>Ecarts d'évaluation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ecart de réévaluation				-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Plus values réalisées sur cessions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Réserves</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>331 289</b>	<b>39 097</b>	-	<b>370 387</b>
<b>Résultat de l'exercice N-1</b>	<b>1 277 529</b>	<b>-1 277 529</b>	-	<b>-</b>
<b>Acompte sur distribution N-1</b>	<b>-1 238 432</b>	<b>1 238 432</b>	-	<b>-</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>			<b>1 225 615</b>	<b>1 225 615</b>
<b>Acompte sur distribution</b>			<b>-1 238 432</b>	<b>-1 238 432</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>50 868 089</b>	<b>-</b>	<b>-12 817</b>	<b>50 855 271</b>

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

## Etat hors bilan au 31 décembre 2023

(en euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

# Compte de résultat

(en euros)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>2 633 254</b>	<b>2 477 428</b>
- Loyers	2 194 644	2 185 113
- Charges facturées	405 874	282 339
Produits Annexes	32 736	9 975
Reprises de provisions	-	-
<b>TOTAL I (Produits immobiliers)</b>	<b>2 633 254</b>	<b>2 477 428</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	<b>929 377</b>	<b>806 377</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	405 874	282 339
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	523 503	524 037
<b>TOTAL II (Charges immobilières)</b>	<b>929 377</b>	<b>806 377</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II</b>	<b>1 703 877</b>	<b>1 671 051</b>
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>72 724</b>	<b>30 347</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Reprises provisions pour créances douteuses	72 477	9 541
Autres produits d'exploitation	248	20 806
Transfert de charges d'exploitation	-	-
<b>TOTAL I (Produits d'exploitation)</b>	<b>72 724</b>	<b>30 347</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>557 340</b>	<b>438 779</b>
Commissions de la société de gestion	263 499	269 391
Charges d'exploitation de la société	186 856	125 104
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	106 985	44 284
<b>TOTAL II (Charges d'exploitation)</b>	<b>557 340</b>	<b>438 779</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II</b>	<b>-484 616</b>	<b>-408 432</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>2 878</b>	<b>-</b>
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	2 878	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I (Produits financiers)</b>	<b>2 878</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>	<b>9</b>	<b>3 622</b>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	9	3 622
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>9</b>	<b>3 622</b>
<b>RESULTAT FINANCIER C = I - II</b>	<b>2 869</b>	<b>-3 622</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>3 485</b>	<b>18 533</b>
Produits exceptionnels	3 485	18 533
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I (Produits exceptionnels)</b>	<b>3 485</b>	<b>18 533</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II</b>	<b>3 485</b>	<b>18 533</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>1 225 615</b>	<b>1 277 529</b>

# Annexe

## Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023

### 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<sup>er</sup> 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 2023.

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 2023 et événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas de faits marquants sur l'exercice 2023.

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 2023 s'élèvent à 50 855 k€ contre 50 868 k€ au 31 décembre 2022. 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 370 k€ ;
- ◆ Le résultat de l'exercice de 1 226 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'état 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 2023 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 2023 est de 50 855 271 €, soit 1 067,67 € par part.

La valeur de réalisation de la SCPI Elysées Résidence 5 au 31 décembre 2023 est de 54 461 548 €, soit 1 143,38 € par part.

## 2.1. Placements immobiliers

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 53 960 k€ au 31 décembre 2023. La valeur comptable des actifs est de 50 354 k€. Le tableau récapitulatif des placements immobiliers et l'inventaire détaillé est présenté en 1<sup>ère</sup> partie du rapport annuel au § patrimoine immobilier.

Aucune acquisition ou cession n'a été réalisée pendant l'exercice 2023.

Des travaux ont été réalisés pour 42 k€.

### Variation de l'actif immobilisé

(en euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Terrains et constructions locatives	50 311 225	42 498	-	50 353 723
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>50 311 225</b>	<b>42 498</b>	<b>-</b>	<b>50 353 723</b>

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 466 k€, elles font l'objet d'une provision pour créances douteuses de 436 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 et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

### Créances locataires

(en euros)	31/12/2022	31/12/2023
Locataires et comptes rattachés	433 044	466 377
Dépréciation des créances	-401 121	-435 629
<b>TOTAL</b>	<b>31 923</b>	<b>30 748</b>

### Provision des créances locatives

(en euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Provision sur créances locatives	401 121	106 985	-72 477	435 629
<b>TOTAL</b>	<b>401 121</b>	<b>106 985</b>	<b>-72 477</b>	<b>435 629</b>

Les autres actifs sont constitués des fonds de roulement des copropriétés versés pour 56 k€, et d'autres créances pour un montant de 721 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 498 k€.

#### Autres actifs

(en euros)	31/12/2022	31/12/2023
Autres immobilisations financières	39 524	56 102
Autres débiteurs	489 377	721 229
<b>TOTAL</b>	<b>528 901</b>	<b>777 331</b>

▲ Meaux (77) - 50, rue Cornillon



#### Disponibilités

(en euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	-	700 000	-	700 000
Disponibilités	1 178 159	-	- 1 077 949	100 210
<b>TOTAL</b>	<b>1 178 159</b>	<b>700 000</b>	<b>- 1 077 949</b>	<b>800 210</b>

#### Comptes de régularisation

(en euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-

Les disponibilités au 31 décembre 2023 intègrent des placements pour 700 k€.

Les dettes de la SCPI s'élèvent à 1 106 k€, elles sont constituées :

- ◆ des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 189 k€ ;
- ◆ des dettes d'exploitation, pour 137 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 43 k€ ;
- ◆ des dettes diverses pour un montant global de 780 k€ composées notamment de :
  - de retenues de garanties sur les programmes immobiliers livrés pour 38 k€ ;
  - de l'acompte sur dividende du second semestre 2023 pour 619 k€, de la déshérence pour 59 k€.
  - de charges à payer ou créditeurs divers pour 64 k€ dont des charges locatives à régulariser pour 46 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 2023.

#### 3.2. Engagements donnés

La SCPI Elysées Résidence 5 n'a donné aucun engagement au 31 décembre 2023.

### 4. Le compte de résultat

Les produits de l'exercice s'élèvent à 2 712 k€ et les charges à 1 487 k€.

Le résultat de l'exercice est de 1 225 k€.

#### 4.1. Produits et charges de l'activité immobilière

Les loyers facturés sur l'exercice s'élèvent à 2 195 k€, en augmentation de 1 % par rapport à l'exercice précédent pour 2 185 k€. Les charges facturables sur 2023 sont de 406 k€.

Les charges immobilières de la SCPI pour 929 k€ se décomposent en charges récupérables pour 405 k€, charges non récupérables pour 266 k€, en impôts fonciers pour 224 k€, et en créances irrécouvrables pour 33 k€.

#### 4.2. Produits et charges d'exploitation

Le total des produits d'exploitation est de 73 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 557 k€ correspondent aux honoraires de la société de gestion pour 263 k€, aux dotations aux provisions pour créances douteuses pour 107 k€, et aux charges d'exploitation détaillées ci-dessous pour 187 k€ :

#### Charges d'exploitation

(en euros)	31/12/2022	31/12/2023
Honoraires de commercialisation	33 727	83 582
Honoraires d'expertises	4 640	4 140
Honoraires d'avocats et huissiers	51 586	63 220
Honoraires des commissaires aux comptes	13 000	18 948
Frais de publications légales	13 849	-2 136
Autres charges (Cotisation AMF, Jetons de présence, Frais des membres du conseil de surveillance ...)	8 301	19 111
<b>TOTAL</b>	<b>125 104</b>	<b>186 865</b>

#### 4.3. Résultat financier

Les charges financières sont de 3 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 3 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)	31/12/2023
HSBC REIM Commission de gestion	263 499
HSBC Reim - Associés frais de dossier	2 833
<b>TOTAL</b>	<b>266 332</b>

#### 6. Valeurs de la Société

##### Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	31/12/2022	31/12/2023
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	50 868 089	50 855 271
Valeur de réalisation	56 966 864	54 461 548
Valeur de reconstitution	67 974 690	64 987 835
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	1 067,94	1 067,67
Valeur de réalisation	1 195,98	1 143,38
Valeur de reconstitution	1 427,08	1 364,37

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 **1 225 615 €** est réparti de la manière suivante :

##### Affectation du résultat

(en euros)	31/12/2023	Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice 2023	1 225 615	25,73
Report à nouveau	370 387	7,78
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>1 596 001</b>	<b>33,51</b>
Bénéfice distribué	-1 238 432	-26,00
Report à nouveau	357 569	7,51

#### 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

31/12/2023	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France		88,95 %					88,95 %
Régions		11,05 %					11,05 %
Etranger							
<b>TOTAL</b>		<b>100,00 %</b>					<b>100,00 %</b>

### II - Evolution du capital

Date de création 23 juin 2009			Valeur nominale de la part 1 050 €			
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)
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	-	-
2023	50 013 600	-	47 632	671	-	-

### III- Evolution des conditions de cession des parts

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> 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)
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
2023	89	0,19 %	1 mois	63	2 833

### IV- Evolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'exécution net vendeur au 1 <sup>er</sup> janvier	-	-	-	782,00 €	700,00 €
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 %	3,14 %
Report à nouveau cumulé par part au 1 <sup>er</sup> janvier	1,76 €	0,82 €	1,80 €	6,96 €	7,78 €

(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	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	51,44	98,67 %	53,01	99,99 %	51,21	100,00 %	49,19	99,12 %	55,28	99,99 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	0,70	1,33 %	0,01	0,01 %	-	-	0,44	0,88 %	0,01	0,01 %
<b>TOTAL</b>	<b>52,14</b>	<b>100,00 %</b>	<b>53,02</b>	<b>100,00 %</b>	<b>51,21</b>	<b>100,00 %</b>	<b>49,62</b>	<b>100,00 %</b>	<b>55,29</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	5,96	11,43 %	5,86	11,04 %	5,76	11,24 %	5,66	11,40 %	5,53	10,01 %
Charges locatives non récupérées et divers	10,34	19,83 %	9,95	18,77 %	8,63	16,86 %	11,00	22,17 %	10,99	19,88 %
Charges locatives récupérables	6,44	12,35 %	7,34	13,85 %	5,77	11,26 %	3,10	6,25 %	8,52	15,41 %
Autres	2,77	5,31 %	3,67	6,92 %	3,85	7,52 %	2,63	5,29 %	3,92	7,10 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>25,51</b>	<b>48,92 %</b>	<b>26,82</b>	<b>50,59 %</b>	<b>24,01</b>	<b>46,88 %</b>	<b>22,39</b>	<b>45,11 %</b>	<b>28,97</b>	<b>52,39 %</b>
Provisions :										
• pour travaux et risques divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• autres	1,57	3,02 %	(0,79)	-1,49 %	0,61	1,20 %	0,73	1,47 %	0,72	1,31 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,57</b>	<b>3,02 %</b>	<b>(0,79)</b>	<b>-1,49 %</b>	<b>0,61</b>	<b>1,20 %</b>	<b>0,73</b>	<b>1,47 %</b>	<b>0,72</b>	<b>1,31 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>27,08</b>	<b>51,94 %</b>	<b>26,03</b>	<b>49,10 %</b>	<b>24,62</b>	<b>48,08 %</b>	<b>23,12</b>	<b>46,58 %</b>	<b>29,69</b>	<b>53,70 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>25,06</b>	<b>48,06 %</b>	<b>26,99</b>	<b>50,90 %</b>	<b>26,59</b>	<b>51,92 %</b>	<b>26,51</b>	<b>53,42 %</b>	<b>25,60</b>	<b>46,30 %</b>
Variation du report à nouveau	(0,94)	-	(0,99)	-	5,15	-	0,82	-	(0,27)	-
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 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	57 071 810	-	57 071 810
- commissions de souscription TTC	-5 610 197	-	-5 610 197
<b>Fonds collectés nets</b>	<b>51 461 613</b>	<b>-</b>	<b>51 461 613</b>
+ 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	-	-42 498	-42 498
- distribution plus value	-	-	-
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>186 477</b>	<b>-42 498</b>	<b>143 979</b>

# Dispositif de contrôle interne et Conseil de Surveillance

## Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

Le Groupe HSBC a adopté une structure 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<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> 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 accompagne les « Risk Owners » et les « Control Owners » dans le suivi et la gestion de la cartographie des risques de HSBC REIM (France).

Rôles et Responsabilités de la deuxième 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 deuxième 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 deuxième ligne.

## Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023

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 ELYSEES RESIDENCE 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 821-53 et R.821-180 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.821-55 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  
Courbevoie,  
Gilles DUNAND-ROUX

# Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée Générale de la Société Civile de Placement Immobilier ELYSEES RESIDENCE 5,

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

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.

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  
Courbevoie,  
Gilles DUNAND-ROUX

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le 14<sup>ème</sup> rapport annuel de votre Conseil de surveillance. Il sera plus court que les années précédentes car, dans la mesure où notre SCPI est en vitesse de croisière, les faits marquants sont rares.

De plus, le dossier de la société de gestion étant très détaillé, il ne nous semble pas utile de le paraphraser.

## 1. Quelques commentaires d'ordre général

Bien qu'il soit recommandé de ne pas commenter les trains qui arrivent à l'heure, il appartient au Conseil de donner son avis sur la gestion de la SCPI. A ce jour nous relevons que tous les curseurs sont en bonne position :

le taux d'occupation financier moyen et le taux annuel moyen d'encaissement des loyers sont supérieurs à 95 % ;

la dividende est maintenu à hauteur de 26 euros par part soit un rendement de 2,8 % (dont seulement 10,3 euros imposables) ; le taux de recouvrement des loyers depuis la création de la SCPI atteint 98,21 %. Pour plus de détail, nous vous invitons à consulter le dossier qui nous est remis par HSBC REIM. En page 3, notamment, vous pouvez prendre connaissance de la liste actualisée des membres du conseil qui a été partiellement renouvelé lors de notre précédente Assemblée générale au cours de laquelle vous avez élu Monsieur Christian Michelet en remplacement de Monsieur Alain Piron. Chacun des membres se tient à la disposition de tous les associés qui souhaiteraient le contacter : nos coordonnées sont communiquées sur simple demande.

## 2. Les points d'attention

### 2.1 La durée de vie de notre SCPI

Un de nos coassociés qui n'avait pas pu participer physiquement à l'Assemblée de l'année dernière a demandé que soit à nouveau explicité par le conseil de surveillance le « mécanisme » de notre placement en parts de SCPI Élysées Résidence 5. Nous le faisons très volontiers, en complément de l'éditorial qui introduit le rapport annuel.

Dès l'origine, notre SCPI s'est inscrite dans le cadre du dispositif dit « Scellier intermédiaire » : l'ensemble des documents commerciaux qui nous ont été remis en 2009 et/ou en 2010, ainsi que les documents contractuels et légaux (la note d'information visée par l'AMF, entre autres) que nous avons signés afin de souscrire en faisaient explicitement état. Ce régime fiscal Scellier particulier prévoyait une première période obligatoire de 9 ans, pouvant être suivie, si l'Assemblée générale des associés le décidait, de deux

périodes de 3 ans. Tel a bien été le cas, les prorogations de 3 ans ayant été votées avec des majorités supérieures à 88 % en juin 2017 et septembre 2020.

Sans entrer dans le détail des différentes obligations relatives à la durée de détention des parts et à la mise en location effective des appartements, il convient tout d'abord de rappeler que notre placement devait durer au moins 15 ans pour bénéficier de l'intégralité des avantages fiscaux.

A ces 15 années « fiscales » de mise en location réelle d'appartements s'ajoutent au préalable, comme dans toute SCPI résidentielle, 2 ou 3 ans nécessaires à leur construction. Enfin, une période supplémentaire de l'ordre de 4 ou 5 ans est à prévoir afin de vendre les appartements dans les meilleures conditions pour les associés, c'est-à-dire un par un, au fil de l'eau, libres de locataires. Par conséquent, une fois additionnées ces diverses périodes, la durée prévisible totale, comprise entre la date de souscription initiale et l'assemblée générale constatant la fin de vie de notre SCPI se situe entre 23 et 25 ans, soit aux alentours des années 2032-2033.

Pour mémoire, 2024 est la dernière année permettant le remboursement par le « fisc » de 2 % du montant investi en 2010, l'année 2023 ayant été la dernière pour les souscriptions réalisées en 2009. En revanche, l'avantage de l'abattement à la base sur les loyers s'applique tout au long de la durée de l'engagement de location contracté pour chaque appartement jusqu'à la déclaration de revenus que nous effectuerons en 2032.

### 2.2.L'Isle-Adam : une histoire à épisodes

Si la qualification « histoire à épisodes » peut prêter à sourire, force est de constater qu'il ne s'agit nullement d'une procédure judiciaire agréable à vivre. Les délais viennent s'ajouter aux délais, les arguments des uns aux arguments des autres, les plaidoiries aux plaidoiries. Deux membres de votre Conseil de surveillance se sont déplacés au Tribunal judiciaire de Paris le 1er mars 2024 afin, par leur présence soulignée par les avocats de la SCPI, de montrer aux juges que, « derrière » la SCPI Élysées Résidence 5, il y a 671 épargnants qui n'attendent qu'une chose : que cesse cette malencontreuse suite d'instances, que justice soit rendue et, surtout, qu'Élysées Résidence 5 ne s'en sorte pas trop mal. En page 7 de la brochure du rapport annuel, il est dressé un résumé de la situation. La décision de la Cour d'Appel est attendue le 3 mai 2024.

### 2.3 La valorisation du patrimoine

En l'espace de quelques mois, les taux d'intérêt ont presque quadruplé, engendrant une diminution des prix de l'immobilier d'habitation. Globalement, la situation du marché immobilier s'est dégradée au cours du deuxième trimestre 2023, marquée par une augmentation rapide des taux d'intérêt et un durcissement des conditions d'obtention de crédit immobilier. Après une relative « envolée » en 2022 dans un marché porteur, il fallait donc hélas s'attendre à constater qu'Élysées Résidence 5 n'était pas à l'abri des turbulences que connaît le secteur résidentiel en ces années difficiles (2023 et, très probablement 2024 et 2025). D'une part, les acheteurs se font rares, faute de taux de crédit immobilier attractifs et de banquiers non frileux ; d'autre part, les vendeurs hésitent à brader leurs biens, préférant attendre des jours meilleurs.

Par conséquent, ne soyons pas surpris que la valeur de « nos » 202 appartements ait été expertisée avec une baisse d'un peu moins de 5 %. Prenons-en acte sans autre commentaire puisque nous ne sommes pas encore en position de vendre. Si nécessaire, rappelons toutefois que les experts sont tenus d'évaluer les biens comme s'ils devaient être vendus loués et en bloc. Or, nous insistons, dès lors que le délai légal de 15 ans de location sera dépassé, la stratégie adoptée par HSBC REIM, sous le contrôle vigilant du Conseil de surveillance, consistera à céder les appartements en bon père de famille : un par un au fur et à mesure de leur libération, et non en bloc.

### 2.4 Le marché secondaire des parts

A l'image de la plupart des SCPI fiscales, le marché secondaire est atone : en 2023, sur 47 632 parts, moins de 90 parts ont été échangées, soit seulement 0,18 %. Les prix extériorisés lors des derniers échanges en août dernier étaient de 758,43 euros pour le vendeur et de 828,20 euros pour l'acquéreur. Ces deux chiffres sont à rapprocher de la valeur de réalisation de la part supérieure de près de 40 %, puisque s'établissant à 1 143,38 euros. Comme par le passé et pour les mêmes raisons, nous incitons nos coassociés à conserver leurs parts jusqu'à la fin de la SCPI dans une dizaine d'années.

### 3. Notre avis sur les projets de résolutions

Les résolutions présentées au vote des associés d'Élysées Résidence 5 en cette Assemblée générale ordinaire 2024 sont classiques : approbation des comptes de l'exercice clos, quitus à la Société de gestion et au Conseil de Surveillance, approbation de la distribution des bénéfices et des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI, ... Enfin, le mandat de l'expert BNP PARIBAS Real Estate Valuation arrivant à échéance cette année, nous ne voyons aucun obstacle à sa reconduction.

L'ensemble des documents qui nous ont été soumis ont été examinés attentivement par le Conseil de surveillance, qui n'a relevé aucun autre point particulier à souligner que ceux précédemment évoqués. Nous invitons ainsi les associés à voter en faveur de chacune des résolutions.

Si vous êtes dans l'impossibilité d'assister en personne à cette réunion, vous avez la possibilité de voter par correspondance en suivant les instructions fournies, ou de donner procuration en remplissant le formulaire avec la mention : "au président du conseil de surveillance ou à toute personne le représentant". Dans tous les cas, Mesdames, Messieurs, soyez remerciés de votre participation à la vie sociale d'Élysées Résidence 5.

Achévé de rédiger et approuvé à l'unanimité  
à Paris le 22 mars 2024

Pour le Conseil de surveillance

Le Président

Serge Blanc

serge.blanc2020@gmail.com

▲ Lyon (69) - Corderie



▲ Lyon (69) - Garibaldi



# Assemblée générale ordinaire du 7 juin 2024

## Ordre du jour

### **A caractère ordinaire**

- 1 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- 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 - Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
- 11 - Nomination de l'expert externe en évaluation,
- 12 - Pouvoirs pour formalités.

# Résolutions

## Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2024

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 2023, 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 2023, s'élevant à 1 225 614,62 € comme suit :

		Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice 2023	1 225 614,62 €	25,73 €
Report à nouveau	370 386,61 €	7,78 €
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>1 596 001,23 €</b>	<b>33,51 €</b>
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2023 et janvier 2024)	- 1 238 432,00 €	- 26,00 €
<b>Report à nouveau au 31 décembre 2023</b> (Après distribution du 2 <sup>ème</sup> acompte)	<b>357 569,23 €</b>	<b>7,51 €</b>

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 2023.

**SEPTIEME RESOLUTION** – L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2023 à 50 855 271 €, soit 1 067,67 € 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 2023 à 54 461 548 €, soit 1 143,38 € 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 2023 à 64 987 835 €, soit 1 364,37 € par part.

**DIXIEME 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 2024.

**ONZIEME RESOLUTION** – L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, accepte la candidature de BNP Paribas Real Estate Valuation France, et confère tous pouvoirs à la Société de gestion pour le nommer expert externe en évaluation, pour cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui en 2029 statuera sur les comptes de l'exercice 2028.

**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. Les informations fournies par des tiers proviennent de sources que nous pensons fiables mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude.

**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](http://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  
Site internet : <http://www.reim.hsbc.fr>

---