

Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2024

Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2024

Editorial

Chers Associés,

Au 31 décembre 2024, sur les 202 appartements que composent le patrimoine de votre SCPI, 192 font l'objet d'un bail. 10 appartements sont en cours de relocation et parmi ceux-ci, 2 dossiers sont déjà validés et en attente de la signature des baux. Au cours de l'année, nous avons enregistré 34 départs de locataires et 30 relocations. Le taux de rotation des locataires s'établit ainsi à moins de 17 % sur l'année 2024, en amélioration significative comparé à celui de l'année 2023 (27,7 %) et également comparé à celui des 4 années précédentes où il se situait entre 20 et 29 %.

Le taux d'occupation financier annuel moyen en 2024 est de 97,43 % comparé à 96,01 % en 2023. Le taux d'encaissement des loyers de l'année 2024 est de 96,37 % comparé à 95,44 % l'année précédente. Un niveau tout à fait satisfaisant pour de l'immobilier résidentiel, d'autant que nous récupérons une partie des créances locataires au fil du temps.

L'ANR (Actif net de réalisation) calculé à partir des expertises menées par BNP Paribas Real Estate Expertises en fin d'année, est passé de 1 143,38 € / part au 31 décembre 2023 à 1 132,30 € / part à fin décembre 2024. Ainsi, les expertises ont acté une quasi stabilisation de la valeur globale du patrimoine de la SCPI Elysées Résidence 5 en léger retrait de moins de 1 % à fin 2024, comparé à -4,40 % à fin 2023. Les marchés immobiliers dépendant principalement des taux d'intérêt et des conditions de financement, la poursuite d'une politique monétaire accommodante de la Banque centrale européenne (BCE) amorcée en juin dernier, pourrait augurer d'une stabilisation des valeurs de l'immobilier résidentiel, voire d'une reprise de ce marché.

Les performances locatives de la SCPI nous ont permis de verser un coupon conforme à nos prévisions de distribution. Vous avez donc perçu cette année deux acomptes de 13 € par part, le premier payé le 25 juillet 2024 et le second le 24 janvier 2025, matérialisant le maintien du coupon annuel à 26 € net par part.

A noter que, l'abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts dont les associés de la SCPI Elysées Résidence 5 bénéficient dans le cadre du dispositif « Scellier logement intermédiaire », continue sur la période de l'engagement de location pris pour chaque immeuble de la SCPI, soit jusqu'en 2032 au plus tard.

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 an supplémentaires durant les 6 années des 2 prorogations de 3 années chacune. Cela a permis aux souscripteurs de 2009 de bénéficier de cette réduction d'impôt sur leurs revenus perçus jusqu'en 2023, et les souscripteurs de 2010 sur leurs revenus perçus jusqu'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 soit en 2032, afin de bénéficier de tous les avantages fiscaux et de l'éventuelle appréciation de la valeur du patrimoine.

Concernant l'immeuble de l'Isle-Adam, et le contentieux qui nous oppose au promoteur, l'arrêt de la Cour d'Appel de Versailles rendu en septembre 2021 nous avait donné gain de cause. Néanmoins, comme nous vous en avions informé dans notre bulletin d'information du 2^{ème} semestre 2021, la Caisse d'Epargne qui est l'organisme de garantie reste sur ses positions et poursuit le litige. A ce jour, la procédure est toujours pendante devant le Tribunal Judiciaire de Paris. Une date d'audience des plaidoiries avait été fixée au 1^{er} mars 2024, néanmoins en date du 17 mai 2024, le jugement a révoqué l'ordonnance de clôture des 12 mai et 17 novembre 2023, et a ordonné la réouverture des débats. Nous sommes dans l'attente de la prochaine date d'audience devant le Tribunal Judiciaire de Paris pour déposer d'éventuelles conclusions en réponse.

Nous vous tiendrons au courant de la suite.

Nous profitons de cet édit pour vous informer que l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la SCPI Elysées Résidence 5 se tiendra le vendredi 6 juin 2025 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

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
Dispositif de contrôle interne et Conseil de Surveillance	20
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	22
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.....	24
Rapport du Conseil de Surveillance	25
Texte des résolutions	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 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	Pierre GIL Président du Directoire HSBC REIM (France)
Membres	Patricia 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 des parts :

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 Directeur Général HSBC Global Asset Management (France)
Vice-Président	Benoît PAPILLARD Chief Operating Officer HSBC Global Asset Management (France)
Membres	Jessica CASTRO OUDNI Head of Tax Continental Europe HSBC Continental Europe Maxim HENDRICK Chief Accounting Officer HSBC Continental Europe Jessica LEBERTOIS Head of Investment Operations Alternatives UK HSBC Alternative Investments Ltd Laurence ROGIER Chief Executive Officer HSBC Assurances Vie (France) Grégory TAILLARD 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

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

FORVIS 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 6 juin 2025

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 2024 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 2024.

Le marché immobilier

Le secteur résidentiel n'a pas échappé au ralentissement économique et a connu une contraction de son activité en 2024.

Toutefois, des signes d'amélioration commencent à apparaître, notamment une légère détente des conditions d'emprunt au troisième trimestre. Le coût moyen du crédit pour les particuliers a reculé à 3,54 %, entraînant une hausse significative de 36 % du nombre de prêts accordés sur la période. Néanmoins, cet assouplissement ne s'est pas encore pleinement traduit sur le marché, en raison du décalage naturel entre l'octroi d'un crédit et la concrétisation des transactions. De plus, le marché part d'un niveau historiquement bas, rendant la reprise plus lente à observer.

À ce stade, les prix de vente des logements anciens poursuivent leur repli : au deuxième trimestre 2024, ils affichaient une baisse de 4,9 %. À l'inverse, le marché locatif suit une dynamique opposée, marqué par une tension persistante et une hausse des loyers. L'IRL a progressé de 2,5 %, et les loyers médians ont augmenté dans la plupart des grandes métropoles.

Le marché semble ainsi à un point d'inflexion, mais son évolution reste conditionnée à l'environnement économique global. Pour qu'une véritable reprise s'installe, il est essentiel que l'inflation poursuive son recul et que les taux de financement continuent de baisser, afin de redonner du pouvoir d'achat aux ménages.

Sources : Immostat, CBRE, INSEE, Observatoire Crédit Logement

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 2024, 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 677 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, 84 parts ont été échangées sur le marché secondaire au prix moyen pondéré de 750 € net vendeur, soit un prix d'achat frais et droits inclus de 819 € la part.

Au 31 décembre 2024, 2 ordres de vente sont en attente d'exécution pour 275 parts.

Sur l'exercice 2024, 100 parts ont été échangées de gré à gré.

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 2024

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2024, 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.	m² 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	27/12/2010	12/10/2012	15/07/2013
LYON CORDERIE 10, rue de la Corderie 69009 LYON	Rhône (69)	9	T2 T3	494	30/12/2010	29/10/2012	29/06/2013
MEAUX 50, rue Cornillon 77100 MEAUX	Seine et Marne (77)	5	T3 T4	360	27/05/2011	14/12/2012	24/04/2013
ARGENTEUIL 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
ARGENTEUIL 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
SAINT OUEN L'AUMONE 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
ALFORTVILLE 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
MASSY 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
BEZONS 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
ANDRESY 47, rue de l'Eglise et 2, rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	32	T1 T2 T3 T4	1 632	29/06/2011 19/09/2011 et 26/02/2014	27/06/2014	24/06/2015
L'ISLE ADAM 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
		202		11 980			

Situation locative au 31 décembre 2024

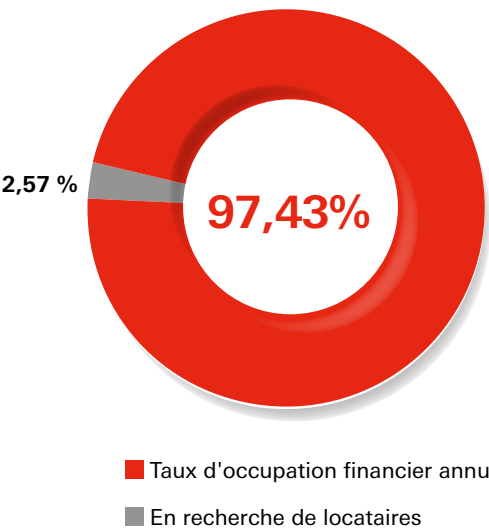
Immeuble	Programme	Dpt.	Nbre de lots	Lots vacants	Lots occupés
Lyon 7 ^{ème}	Via Nova	69	15	1	14
Lyon 9 ^{ème}	Villa Corderie	69	9	0	9
Meaux	Cap Meldea	77	5	0	5
Argenteuil	Aquarelle	95	11	1	10
Argenteuil	Vill'Actuel	95	17	0	17
St Ouen l'Aumône	Coeurville	95	13	1	12
Alfortville	Crescendo	94	20	1	19
Massy	Ampère	91	27	0	27
Bezons	Emile Zola	95	43	4	39
Andrésy	Clos des Vignes	78	32	2	30
Isle Adam	Clos Bergeret	95	10	0	10
			202	10	192

Sur les 202 appartements livrés, 192 sont loués.
Au cours de l'année, Elysées Résidence 5 a enregistré 34 départs de locataires et 30 relocations.

Evolution des loyers et taux d'occupation

Les loyers facturés sur l'exercice s'élèvent à 2 317 k€, en augmentation de 5,58 % par rapport à l'exercice précédent (2 195 k€). Les loyers facturés en 2024 ont été encaissés à hauteur de 96,37 % au 31 décembre 2024 comparé à 95,44 % au 31 décembre 2023.

Le taux d'occupation financier annuel moyen en 2024 est de 97,43 % comparé à 96,01 % en 2023.



En outre le taux d'occupation en surface au 31 décembre 2024 est de 95,74 % comparé à 97,49 % au 31 décembre 2023.

Expertise des immeubles

Les expertises 2024 ont été effectuées par BNP PARIBAS Real Estate Valuation, expert indépendant agréé par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée du 7 juin 2024 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 expertise.

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 2024 :

- La valeur d'expertise s'élève à 53,21 M€.
- La valeur de réalisation est de 1 132,30 €/part soit -0,97 % 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. La date de la prochaine audience de mise en état n'est pas encore fixée.

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	-	-	-	-	-	165
Montant total des factures concernées	11 013	17 774	-	-	5 930	23 704
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,15 %	1,86 %	0,00 %	0,00 %	0,62 %	2,48 %
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	-	26 314	21 113	5 766	410 528	463 722
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,00 %	0,99 %	0,79 %	0,22 %	15,41 %	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 2024

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 2024	14
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	18

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	31/12/2024		31/12/2023	
Placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	50 372 458	53 210 000	50 353 723	53 960 000
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
TOTAL	50 372 458	53 210 000	50 353 723	53 960 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	50 372 458	53 210 000	50 353 723	53 960 000

▲ Andresy (78) - 47, rue de l'Eglise



▲ Alfortville (94) - 51-53 rue Anatole France



Etat du patrimoine

(en euros)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	-	-	-	-
Immobilisations locatives	50 372 458	53 210 000	50 353 723	53 960 000
Terrains et constructions locatives	50 372 458	53 210 000	50 353 723	53 960 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)	50 372 458	53 210 000	50 353 723	53 960 000
Immobilisations financières	-	-	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Actifs d'exploitation	84 650	84 650	56 102	56 102
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	84 650	84 650	56 102	56 102
Créances	587 014	587 014	751 977	751 977
Locataires et comptes rattachés	443 634	443 634	466 377	466 377
Autres créances	596 543	596 543	721 229	721 229
Provisions pour dépréciation des créances	-453 163	-453 163	-435 629	-435 629
Valeurs de placement et disponibilités	1 221 016	1 221 016	800 210	800 210
Valeurs mobilières de placement	600 000	600 000	700 000	700 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	621 016	621 016	100 210	100 210
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 892 679	1 892 679	1 608 288	1 608 288
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-1 168 934	-1 168 934	-1 106 740	-1 106 740
Dettes financières	-185 611	-185 611	-189 302	-189 302
Dettes d'exploitation	-157 403	-157 403	-136 802	-136 802
Dettes diverses	-825 920	-825 920	-780 636	-780 636
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	- 1 168 934	- 1 168 934	- 1 106 740	- 1 106 740
Comptes de régularisation actif et passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-	-	-	-
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	51 096 203	-	50 855 271	-
Valeur estimée du patrimoine*	-	53 933 745	-	54 461 548
Nombre de parts**	47 632	47 632	47 632	47 632
Valeur unitaire par part	1 072,73	1 132,30	1 067,67	1 143,38

* 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 01/01/2024	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
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	370 387	-12 817	-	357 569
Résultat de l'exercice N-1	1 225 615	-1 225 615	-	-
Acompte sur distribution N-1	-1 238 432	1 238 432	-	-
Résultat de l'exercice			1 486 032	1 486 032
Acompte sur distribution			-1 245 100	-1 245 100
TOTAL GENERAL	50 855 271	-	240 932	51 096 203

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

Etat hors bilan au 31 décembre 2024

(en euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat

(en euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits de l'activité immobilière	2 832 316	2 633 254
- Loyers	2 317 061	2 194 644
- Charges facturées	483 039	405 874
Produits Annexes	32 216	32 736
Reprises de provisions	-	-
TOTAL I (Produits immobiliers)	2 832 316	2 633 254
Charges de l'activité immobilière	925 339	929 377
Charges ayant leur contrepartie en produits	483 039	405 874
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	442 300	523 503
TOTAL II (Charges immobilières)	925 339	929 377
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II	1 906 977	1 703 877
Produits d'exploitation	119 086	72 724
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Reprises provisions pour créances douteuses	119 086	72 477
Autres produits d'exploitation	-	248
Transfert de charges d'exploitation	-	-
TOTAL I (Produits d'exploitation)	119 086	72 724
Charges d'exploitation	565 822	557 340
Commissions de la société de gestion	282 176	263 499
Charges d'exploitation de la société	147 026	186 856
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	28 472	-
Dépréciation des créances douteuses	108 147	106 985
TOTAL II (Charges d'exploitation)	565 822	557 340
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II	-446 736	-484 616
Produits financiers	21 606	2 878
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	21 606	2 878
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (Produits financiers)	21 606	2 878
Charges financières	-	9
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	9
Dépréciations	-	-
TOTAL II (Charges financières)	-	9
RESULTAT FINANCIER C = I - II	21 606	2 869
Produits exceptionnels	4 185	3 485
Produits exceptionnels	4 185	3 485
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I (Produits exceptionnels)	4 185	3 485
Charges exceptionnelles	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	4 185	3 485
RESULTAT NET (A+B+C+D)	1 486 032	1 225 615

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024

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 2024.

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 2024 et événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas de faits marquants sur l'exercice 2024.

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 2024 s'élèvent à 51 096 k€ contre 50 855 k€ au 31 décembre 2023. 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 358 k€ ;
- ◆ Le résultat de l'exercice de 1 486 k€ ;
- ◆ Et des acomptes sur dividende pour un montant total de 1 245 k€, soit 26,14 € 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 2024 a été réalisée par BNP PARIBAS Real Estate Valuation nommé en qualité d'expert immobilier de la SCPI par l'assemblée générale du 7 juin 2024.

La valeur comptable de la SCPI Elysées Résidence 5 au 31 décembre 2024 est de 51 096 203 €, soit 1 072,73 € par part.

La valeur de réalisation de la SCPI Elysées Résidence 5 au 31 décembre 2024 est de 53 933 745 €, soit 1 132,30 € 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 53 210 k€ au 31 décembre 2024.

La valeur comptable des actifs est de 50 372 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 2024.

Des travaux ont été réalisés pour 19 k€.

Variation de l'actif immobilisé

(en euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Terrains et constructions locatives	50 353 723	18 735	-	50 372 458
Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL	50 353 723	18 735	-	50 372 458

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 444 k€, elles font l'objet d'une provision pour créances douteuses de 425 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)	31/12/2023	31/12/2024
Locataires et comptes rattachés	466 377	443 634
Dépréciation des créances	-435 629	-424 690
TOTAL	30 748	18 943

Provision des créances locatives

(en euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Provision sur créances locatives	435 629	108 147	-119 086	424 690
TOTAL	435 629	108 147	-119 086	424 690

Les autres actifs sont constitués des fonds de roulement des copropriétés versés pour 85 k€, et d’autres créances pour un montant de 596 k€, composées de 28 k€ au titre du programme immobilier situé à l’Isle Adam qui fait l’objet d’un recours judiciaire, d’indemnités d’assurance à percevoir pour 83 k€ pour l’immeuble de Bezons, et des comptes de liaison avec notre gestionnaire ESSET pour 332 k€.

Autres actifs

(en euros)	31/12/2023	31/12/2024
Autres immobilisations financières	56 102	84 650
Autres débiteurs	721 229	596 543
Provisions	-	-28 472
TOTAL	777 331	652 720

Dettes

(en euros)	31/12/2023	31/12/2024
Dettes financières	189 302	185 611
Dettes d'exploitation	136 802	157 403
Dettes diverses	780 636	825 920
TOTAL	1 106 740	1 168 934

Disponibilités

(en euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	700 000		100 000	600 000
Disponibilités	100 210	520 806		621 016
TOTAL	800 210	520 806	100 000	1 221 016

Comptes de régularisation

(en euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-

La trésorerie au 31 décembre 2024 a été placée en dépôt à terme pour 600 k€.

Les dettes de la SCPI s’élèvent à 1 169 k€, elles sont constituées :

- ♦ des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 186 k€ ;
- ♦ des dettes d’exploitation, pour 157 k€, qui sont constituées des provisions pour honoraires du commissaire aux comptes, d’avocats , d’expertises, des frais de publications légales et convocations à l’assemblée générale, et des frais divers ;
- ♦ des dettes diverses pour un montant global de 826 k€ composées notamment de :
 - l’acompte sur dividende du second semestre 2024 pour 626 k€, la déshérence pour 67 k€, et 63 k€ de fonds perçus sur le marché secondaire ;
 - charges à payer ou créditeurs divers pour 70 k€ dont des charges locatives à régulariser pour 47 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 2024.

3.2. Engagements donnés

La SCPI Elysées Résidence 5 n’a donné aucun engagement au 31 décembre 2024.

4. Le compte de résultat

Les produits de l’exercice s’élèvent à 2 977 k€ et les charges à 1 491 k€.

Le résultat de l’exercice est de 1 486 k€.

4.1. Produits et charges de l’activité immobilière

Les loyers facturés sur l’exercice s’élèvent à 2 317 k€, en augmentation de 5,58 % par rapport à l’exercice précédent pour 2 195 k€. Les charges facturables sur 2024 sont de 483 k€.

Les charges immobilières de la SCPI pour 925 k€ se décomposent en charges récupérables pour 483 k€, charges non récupérables pour 182 k€, en impôts fonciers pour 247 k€, et en créances irrécouvrables pour 13 k€.

4.2. Produits et charges d’exploitation

Le total des produits d’exploitation est de 119 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 566 k€ correspondent aux honoraires de la société de gestion pour 282 k€, aux dotations aux provisions pour créances douteuses pour 108 k€ et des débiteurs divers pour 28 k€, et aux charges d’exploitation détaillées ci-dessous pour 147 k€ :

Charges d'exploitation

(en euros)	31/12/2023	31/12/2024
Honoraires : (expertises, juridiques, commercialisations, divers)	150 942	107 591
Honoraires des commissaires aux comptes	18 948	22 192
Autres charges : (Jetons de présence, frais CS et AG, AMF, divers)	16 966	17 244
TOTAL	186 856	147 026

4.3. Résultat financier

Les produits financiers sont de 22 k€, correspondant aux intérêts sur les placements de la trésorerie.

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 4 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)	31/12/2024
HSBC REIM - Commission de gestion	282 176
HSBC REIM - Associés frais de dossier	2 646
TOTAL	284 822

6. Valeurs de la Société**Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution**

(en euros)	31/12/2023	31/12/2024
Valeurs de la société		
Valeur comptable	50 855 271	51 096 203
Valeur de réalisation	54 461 548	53 933 745
Valeur de reconstitution	64 987 835	64 339 104
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 067,67	1 072,73
Valeur de réalisation	1 143,38	1 132,30
Valeur de reconstitution	1 364,37	1 350,75

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à votre approbation.

(en euros)	31/12/2023	%	31/12/2024	%
% de la valeur de reconstitution				
Valeur de réalisation	54 461 548	83,80 %	53 933 745	83,83 %
Frais d'acquisition	4 047 000	6,23 %	3 990 750	6,20 %
Commission de souscription	6 479 287	9,97 %	6 414 609	9,97 %
Valeur de reconstitution	64 987 835		64 339 104	

Pour les frais d'acquisition, un forfait de 7,5 % est appliqué à la valeur d'expertise du patrimoine immobilier.

7. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à **1 486 032 €** est réparti de la manière suivante :

Affectation du résultat

(en euros)	31/12/2024	Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice 2024	1 486 032	31,20
Report à nouveau	357 569	7,51
Bénéfice distribuable	1 843 601	38,71
Bénéfice distribué	-1 245 100	-26,14
Report à nouveau	598 501	12,57

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

31/12/2024	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France		89,42 %					89,42 %
Régions		10,58 %					10,58 %
Etranger							
TOTAL		100,00 %					100,00 %

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)
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	-	-
2024	50 013 600	-	47 632	677	-	-

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)
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
2024	84	0,18 %	1 mois	275	2 646

IV- Evolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	-	-	782,00 €	700,00 €	780,00 €
Dividende versé au titre de l'année	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,14 €
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 %	3,19 %
Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier	0,82 €	1,80 €	6,96 €	7,78 €	7,51 €

(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	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	53,01	99,99 %	51,21	100,00 %	49,19	99,12 %	55,28	99,99 %	59,46	99,24 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	0,45	0,76 %
Produits divers	0,01	0,01 %	-	-	0,44	0,88 %	0,01	0,01 %	-	0,00 %
TOTAL	53,02	100,00 %	51,21	100,00 %	49,62	100,00 %	55,29	100,00 %	59,92	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	5,86	11,04 %	5,76	11,24 %	5,66	11,40 %	5,53	10,01 %	5,92	9,89 %
Charges locatives non récupérées et divers	9,95	18,77 %	8,63	16,86 %	11,00	22,17 %	10,99	19,88 %	9,29	15,50 %
Charges locatives récupérables	7,34	13,85 %	5,77	11,26 %	3,10	6,25 %	8,52	15,41 %	10,14	16,93 %
Autres	3,67	6,92 %	3,85	7,52 %	2,63	5,29 %	3,92	7,10 %	3,09	5,15 %
Sous-total charges externes	26,82	50,59 %	24,01	46,88 %	22,39	45,11 %	28,97	52,39 %	28,44	47,46 %
Provisions :										
• pour travaux et risques divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• autres	(0,79)	-1,49 %	0,61	1,20 %	0,73	1,47 %	0,72	1,31 %	(0,23)	-0,38 %
Sous-total charges internes	(0,79)	-1,49 %	0,61	1,20 %	0,73	1,47 %	0,72	1,31 %	(0,23)	-0,38 %
TOTAL	26,03	49,10 %	24,62	48,08 %	23,12	46,58 %	29,69	53,70 %	28,21	47,08 %
RESULTAT COURANT	26,99	50,90 %	26,59	51,92 %	26,51	53,42 %	25,60	46,30 %	31,71	52,92 %
Variation du report à nouveau	(0,99)	-	5,15	-	0,82	-	(0,27)	-	5,06	-
Revenus distribués avant prélèvements obligatoires	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,14	-
Revenus distribués après prélèvements obligatoires	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
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	-42 498	-18 735	-61 233
- distribution plus value	-	-	-
Sommes restant à investir	143 979	-18 735	125 244

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^{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 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.

- ◆ La fonction Risque d'investissement assure la revue des risques financiers et extra-financier auxquels le véhicule immobilier est exposé (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit, de marché) ainsi que la mise en place du suivi des risques identifiés.
- ◆ Ces équipes de deuxième ligne de défense reportent tous sujets identifiés au Risk Management Meeting tenu par le Chief Risk Officer.

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.

Principaux risques

- ◆ L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification.
- ◆ 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. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par Assemblée Générale.

En cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru.

- ◆ Risque de marché : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- ◆ Risque de contrepartie lié à la gestion immobilière notamment le risque de défaillance des locataires.
- ◆ Risque de liquidité : 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.

- ♦ 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 en 2024.

Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le Conseil de Surveillance s'est réuni deux fois.

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

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

Le registre est conservé par la Société de Gestion.

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

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

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée Générale 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 2024, 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 2024 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
Forvis Mazars
Gilles DUNAND-ROUX

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 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'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
Forvis Mazars

Gilles DUNAND-ROUX

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, messieurs,

15 ans, déjà !

En effet, pour la quinzième année consécutive, nous voici réunis en Assemblée générale pour faire le point sur la gestion de notre SCPI. Il convient d'admettre, au vu du rapport établi par HSBC REIM, que rares sont les informations complémentaires à apporter ; aussi, nous vous en conseillons une lecture attentive.

1. Levons des doutes

La presse financière et les organes spécialisés dans la gestion de patrimoine, tout au long de l'année 2024 et après une très difficile année 2023, se sont fait l'écho des problèmes qu'ont connus et, pour certaines connaissent encore, plusieurs SCPI. De fait, en 2023 et 2024, plus de 30 d'entre elles ont procédé à une diminution du prix de leurs parts, reflétant une baisse de la valeur estimée de leurs actifs immobiliers. Les baisses de ces SCPI dites « de rendement » ont parfois été drastiques jusqu'à -44,7 %. Aussi, il nous paraît utile de rappeler, s'il en était besoin, que les SCPI concernées par ces réductions de prix possèdent majoritairement un patrimoine composé de bureaux, dont la valeur s'est significativement dépréciée. La SCPI « fiscale » Élysées Résidence 5, dont le patrimoine est exclusivement constitué de logements n'est donc absolument pas concernée.

2. Généralités sur notre SCPI

Contrairement aux parts de SCPI de rendement dont le patrimoine fait l'objet d'arbitrages plus ou moins fréquents qui peuvent faire l'objet d'un marché actif, celles des SCPI fiscales, ont vocation à être détenues jusqu'au terme de la liquidation du patrimoine ; soit en 2032 en ce qui nous concerne. L'activité de la société de gestion consiste à entretenir celui-ci (travaux nécessaires) et à le louer dans des conditions favorables (qualité des locataires, fixation du niveau des loyers et encaissement de ces derniers, ...). Par conséquent, le souscripteur d'Élysées Résidence 5 dispose de plusieurs indicateurs qui lui sont rappelés dans le rapport annuel ainsi que dans les bulletins semestriels :

- ♦ Le taux d'occupation financier : il peut être considéré comme excellent à 97,43 %, contre 96,01 % en 2023 ;
- ♦ Le taux d'encaissement des loyers : il se situe à 96,37 % en 2024, contre 95,44 % l'année précédente.
- ♦ La valeur de réalisation, en très légère baisse dans un marché qui a fortement chuté ;
- ♦ Accessoirement, le montant des revenus perçus dans l'année : il a été maintenu à 26 euros net dont une partie seulement soumise à l'impôt.

3. Les points d'attention

3.1 - L'avantage fiscal sur les loyers

En effet, il perdure : si l'année 2024 a été la dernière année permettant le « remboursement par le fisc » de 2 % du montant investi en 2010, 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.

3.2 - L'Isle-Adam : une histoire à épisodes

Hélas ! Au fil de nos communications annuelles, le sujet « l'Isle-Adam » fait l'objet de nos commentaires. Les détails de cette malencontreuse instance judiciaire sont rappelés en page 7 du dossier établi par HSBC REIM. L'année dernière, au moment de rédiger notre rapport, nous attendions que se tienne une audience pour les plaidoiries qui avait été programmée. Cependant, un jugement du 17 mai 2024 a ruiné nos illusions, annulant les deux ordonnances de clôture de 2023, entraînant la réouverture des débats. Lors de chacune de nos réunions, ce point est, bien entendu, abordé. Sachez que, le cas échéant et comme ils l'ont fait par le passé (Cour d'appel de Versailles, tribunal judiciaire de Paris), les membres de votre conseil de surveillance résidant en région parisienne sont prêts à accompagner les avocats de la SCPI à l'occasion des audiences.

3.3 La valorisation du patrimoine

Pour 2024, la valorisation de notre patrimoine, à titre d'expert, confirme la tendance générale baissière du marché résidentiel et, « en même temps », la qualité des logements dont Élysées Résidence 5 est propriétaire ainsi que leur situation géographique en région parisienne et à Lyon. La valeur de réalisation a légèrement diminué, passant de 1 143,38 € par part au 31 décembre 2023 à 1 132,30 € au 31 décembre 2024. Cette quasi-stabilisation ne représente qu'une baisse de moins de 1 %, à comparer à la diminution de 4,40 % observée en 2023.

Les marchés immobiliers, principalement influencés par les taux d'intérêt et les conditions d'emprunt des particuliers, devraient se stabiliser voire se redresser. En ce début d'année 2025, les tabloïds titrent « Immobilier : ça repart ». Sans se noyer dans les détails chiffrés, force est de constater que le nombre de permis de construire accordés est au plus bas. Pour la seule Ile-de-France, le nombre d'autorisations de nouveaux programmes immobiliers a baissé de 25 % en un an. Autrement dit, la pénurie creusée depuis la période pré-Covid n'est pas près de se résorber, ce qui devrait logiquement favoriser à moyen terme la valorisation de nos 202 appartements. Autre donnée susceptible d'illustrer l'aggravation de la pénurie de logements : le taux de rotation de nos locataires, habituellement situé aux alentours de 25 % -- ce qui équivaut à une durée moyenne d'occupation de 4 années -- a été inférieur à 17 % en 2024.

3.4 Le marché secondaire des parts

Le marché secondaire est toujours aussi peu actif : en 2023, sur 47 632 parts, moins de 90 avaient été échangées ; en 2024 ce sont 84 parts qui ont trouvé preneur à un prix moyen pour le vendeur de 750 € et de 819 € pour l'acheteur. Ce dernier chiffre est à rapprocher des 1 132,30 € de la valeur de réalisation de la part qui est supérieure de plus de 300 €. Au risque de nous répéter, et toujours pour les mêmes raisons, nous incitons nos coassociés à conserver leurs parts jusqu'à la fin de la SCPI dans moins d'une dizaine d'années.

4. Notre avis sur les projets de résolutions

Les résolutions présentées au vote des associés d'Élysées Résidence 5 en cette Assemblée générale ordinaire 2025 n'appellent pas de commentaires particuliers et nous sommes favorables à leur adoption par l'Assemblée générale. A noter, cependant : des mandats de membres du Conseil de surveillance arrivant à échéance, la société de gestion a reçu 4 candidatures parmi lesquelles, celles de Christophe PERONI, Jean-Luc POTIER et Georges PUIER.

L'ensemble des documents qui nous ont été présentés par HSBC REIM à l'occasion de nos réunions a fait l'objet d'un examen rigoureux par le Conseil de surveillance, qui n'a relevé aucun élément notable à signaler, en dehors de ceux déjà mentionnés. En conséquence, nous encourageons les associés à approuver chacune des résolutions proposées.

Si vous ne pouvez pas assister personnellement à cette réunion, vous avez la possibilité de voter par correspondance en suivant les instructions indiquées, ou de déléguer votre vote en complétant le formulaire avec la mention : "au président du conseil de surveillance ou à son représentant désigné".

Quoi qu'il en soit, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs, pour votre engagement dans la vie sociale d'Élysées Résidence 5.

Achevé de rédiger et approuvé à l'unanimité
à Paris le 21 mars 2025

Pour le Conseil de surveillance

Le Président

Serge Blanc

serge.blanc2020@gmail.com

▲ Saint-Ouen l'Aumône (95) - 29 rue du Général Leclerc



▲ Argenteuil (95) - 3-7 rue de la Grande Ceinture



Assemblée générale ordinaire du 6 juin 2025

Ordre du jour

A caractère ordinaire

- 1 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- 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 trois Membres ; nomination de trois Membres,
- 11 - Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
- 12 - Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 6 juin 2025

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 Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les approuve, ainsi que les comptes de l’exercice clos le 31 Décembre 2024, tels qu’ils lui sont présentés et les opérations qu’ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION – L’Assemblée, statuant en tant qu’Assemblée Générale Ordinaire donne quitus à la Société de Gestion et en tant que de besoin lui renouvelle sa confiance aux fins d’exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIEME RESOLUTION – L’Assemblée, statuant en tant qu’Assemblée Générale Ordinaire donne quitus au Conseil de Surveillance et en tant que de besoin lui renouvelle sa confiance aux fins d’exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIEME RESOLUTION – L’Assemblée Générale décide d’affecter le bénéfice de l’exercice clos le 31 Décembre 2024, s’élevant à 1 486 032,08 € comme suit :

		Pour une part
Bénéfice net comptable de l’exercice 2024	1 486 032,08 €	31,20 €
Report à nouveau	357 569,23 €	7,51 €
Bénéfice distribuable	1 843 601,31 €	38,71 €
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2024 et janvier 2025)	- 1 245 100,48 €	-26,14 €
Report à nouveau au 31 décembre 2024	598 500,83 €	12,57 €
(Après distribution du 2 ^{ème} acompte)		

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 2024.

SEPTIEME RESOLUTION – L’Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s’élevant au 31 Décembre 2024 à 51 096 203 €, soit 1 072,73 € 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 2024 à 53 933 745 €, soit 1 132,30 € 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 2024 à 64 339 104 €, soit 1 350,75 € par part.

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

- M. Christophe PERONI
- M. Jean-Luc POTIER
- M. Georges PUIER

arrivent à échéance à l’issue de la présente Assemblée et nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance, parmi la liste des 4 candidats suivants :

Candidats sortants :

- M. Christophe PERONI
- M. Jean-Luc POTIER
- M. Georges PUIER

Nouveau candidat :

- M. Laurent GUIZE

les trois candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix, soit : pour une durée de trois ans expirant à l’issue de l’Assemblée Générale qui en 2028 statuera sur les comptes de l’exercice 2027.

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 2025.

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

Ce document est produit et diffusé par HSBC REIM (France). Toute reproduction ou utilisation non autorisée des commentaires et analyses de ce document engagera la responsabilité de l'utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites. Les commentaires et analyses reflètent l'opinion de HSBC REIM (France) sur le marché et son évolution, en fonction des informations connues à ce jour. Ils ne sauraient constituer un engagement de HSBC REIM (France). En conséquence, HSBC REIM (France) ne saurait être tenu responsable d'une décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base de ces commentaires et/ou analyses. Par ailleurs, les performances passées relatives aux valeurs de parts et aux revenus distribués ne préjugent pas des performances futures. Toutes les données sont issues de HSBC REIM (France) sauf avis contraire. 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.

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 100 % par HSBC Continental Europe
Site internet : <http://www.reim.hsbc.fr>
