

Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2025



Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2025

Editorial

Chers Associés,

Au 31 décembre 2025, sur les 202 appartements qui composent le patrimoine de votre SCPI, 189 font l'objet d'un bail. 13 appartements sont en cours de relocation et parmi ceux-ci, 3 dossiers sont d'ores et déjà validés et en attente de la signature des baux. Au cours de l'année, nous avons enregistré 33 départs de locataires et 30 relocations. Le taux de rotation des locataires s'établit à 16,34 % sur l'année 2025, en amélioration comparé à celui de l'année 2024 (17 %) et également comparé à celui des 5 années précédentes où il se situait entre 20 et 29 %.

Le taux d'occupation financier annuel moyen en 2025 calculé selon les normes de la profession (ASPIM) est de 94,83 % et le taux d'encaissement des loyers de l'année 2025 est de 95 %. Le niveau de ces indicateurs est 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 a légèrement augmenté en 2025 (+0,8 %).

Après 2 années de ralentissement en 2023 et 2024, le marché immobilier résidentiel français montre des signes de reprise en 2025. Le retournement a été favorisé par une détente des conditions de crédit qui se sont stabilisées autour de 3 % et 3,5 % fin 2025, rendant ainsi l'accès au financement plus aisé. Cette détente des taux se reflète dans le retour progressif des transactions. Le volume des ventes est en hausse : plusieurs études estiment le nombre de transactions dans l'ancien proche de 900 000 à 925 000 actes en 2025, soit un rebond sensible après plusieurs années de contraction.

Le marché du logement neuf continue pour sa part de souffrir, avec des mises en vente à des niveaux historiquement bas, conséquence de la prudence des promoteurs face à la hausse des coûts et à une demande encore hésitante.

Ainsi, 2025 apparait comme une année de transition, néanmoins, la reprise n'est ni uniforme ni franche, et dépend toujours du contexte macroéconomique global, de l'évolution de la croissance économique et de l'inflation, de la confiance des ménages, et de l'évolution des conditions d'accès au crédit (Sources : Immostat, CBRE, INSEE et Observatoire Crédit Logement).

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 euros par part, le premier payé le 24 juillet 2025 et le second le 28 janvier 2026, matérialisant le maintien du coupon annuel à 26 euros par part.

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 prévisionnelle du programme soit en 2032/2033, afin de continuer de bénéficier des avantages fiscaux liés au programme « Scellier ».

Concernant l'immeuble de l'Isle-Adam, la Caisse d'Épargne Ile de France, garantie financière d'achèvement de l'opération, a été déboutée de ses demandes en 1ère instance. Mais elle a contesté le jugement du Tribunal Judiciaire de Paris en faisant appel de cette décision le 7 février 2026. Le Directoire et le Conseil de surveillance sont particulièrement vigilants sur le suivi de cette procédure.

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)

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	Grégory TAILLARD Directeur Général HSBC Global Asset Management (France)
Vice-Président	Karim GHANNAM Global Head of Real Assets and Head of Alternatives, Singapore 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

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

Laurent GUIZE

Président de la Société LAFAYETTE CAPITAL

Commissaire aux comptes

FORVIS MAZARS

représenté par M. Gilles DUNAND-ROUX
45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET

Expert immobilier

BNP PARIBAS Real Estate Valuation

Rapport de la société de gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2026

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 2025 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 2025.

Le marché immobilier

Après plusieurs années de ralentissement marqué (2023-2024), le marché résidentiel français montre enfin des signes de reprise en 2025, même si la dynamique reste fragile.

Le retournement a largement été favorisé par une détente des conditions de crédit. Après avoir atteint des niveaux élevés en 2023-2024, les taux d'intérêt des prêts immobiliers se sont stabilisés autour de 3 % à 3,5 % fin 2025, rendant l'accès au financement plus supportable et relançant l'activité des acquéreurs comme des primo-accédants.

Cette détente des taux se reflète dans le retour progressif des transactions. Le volume des ventes est en hausse : plusieurs études estiment le nombre de transactions dans l'ancien proche de 900 000 à 925 000 actes en 2025, soit un rebond sensible après plusieurs années de contraction.

Côté prix des logements anciens, l'année 2025 marque une sortie de phase baissière :

- ◆ + 0,4 % à + 0,5 % sur un an selon l'indice Notaires-INSEE,
- ◆ Légère progression plus nette pour les appartements que pour les maisons.

Cependant cette reprise reste modérée et très hétérogène selon les territoires. En Île-de-France, la baisse des prix s'atténue mais persiste dans certaines zones, tandis que de nombreuses grandes villes de province enregistrent des hausses légères. Le marché du logement neuf continue pour sa part de souffrir, avec des mises en vente à des niveaux historiquement bas, conséquence de la prudence des promoteurs face à la hausse des coûts et à une demande encore hésitante.

Sur le plan locatif, la tension reste forte dans les grandes

métropoles, avec des loyers qui continuent de progresser sous l'effet de la demande et de la réduction des stocks disponibles. Dans l'ensemble, 2025 apparaît comme une année de transition : après deux années difficiles, le marché résidentiel sort d'une dynamique de contraction ; les transactions et les prix retrouvent un peu de souffle, dopés par la stabilisation des taux de crédit. Néanmoins, la reprise n'est ni uniforme ni franche, et dépend toujours du contexte macroéconomique global, de l'inflation, de la confiance des ménages et de l'évolution des conditions d'accès au crédit.

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 2025, 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 681 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, 106 parts ont été échangées sur le marché secondaire au prix moyen pondéré de 684 € net vendeur, soit un prix d'achat frais et droits inclus de 747 € la part. Sur l'exercice 2025, aucune part n'a été échangée 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 2025

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier de la SCPI Elysées Résidence 5, exclusivement à usage d'habitation, se compose de 202 lots répartis sur 11 sites différents.

Etat du patrimoine

Lieu géographique	Dpt.	Nbre de lots	Type d'appart.	m ² carrez	Date de fin d'engagement de location
MEAUX 50, rue Cornillon 77100 MEAUX	Seine et Marne (77)	5	T3 T4	360	04/2028
LYON CORDERIE 10, rue de la Corderie 69009 LYON	Rhône (69)	9	T2 T3	494	06/2028
LYON GARIBALDI 4, rue Marcel Teppaz, 10, route de Vienne 69007 LYON	Rhône (69)	15	T2 T3	869	07/2028
ALFORTVILLE 51-53, rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val-de-Marne (94)	20	T1 T2 T3 T4	1 136	09/2028
ARGENTEUIL 3-7, rue de la grande Ceinture 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	17	T3 T4	1 108	09/2028
ARGENTEUIL 347, avenue Jean Jaurès, 1, avenue d'Argenteuil 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	11	T3 T4	701	09/2028
SAINT OUEN L'AUMONE 29, rue du Général Leclerc 95310 SAINT OUEN L'AUMONE	Val-d'Oise (95)	13	T3	858	10/2028
MASSY 9, rue Ampère, 27, rue Léonard de Vinci 91300 MASSY	Essonne (91)	27	T2 T3 T4 T5	1 726	10/2029
BEZONS 55-57, rue Emile Zola 95870 BEZONS	Val-d'Oise (95)	43	T2 T3 T4	2 528	01/2030
ANDRESY 47, rue de l'Eglise et 2, rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	32	T1 T2 T3 T4	1 632	06/2030
L'ISLE ADAM 22, rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val-d'Oise (95)	10	T2 T3	568	03/2032
		202		11 980	

Situation locative au 31 décembre 2025

Immeuble	Programme	Dpt.	Nbre de lots	Lots vacants	Lots occupés
Lyon 7 ^{ème}	Via Nova	69	15	0	15
Lyon 9 ^{ème}	Villa Corderie	69	9	0	9
Meaux	Cap Meldea	77	5	1	4
Argenteuil	Aquarelle	95	11	1	10
Argenteuil	Vill'Actuel	95	17	1	16
St Ouen l'Aumône	Coeurville	95	13	1	12
Alfortville	Crescendo	94	20	4	16
Massy	Ampère	91	27	1	26
Bezons	Emile Zola	95	43	1	42
Andrézy	Clos des Vignes	78	32	2	30
Isle Adam	Clos Bergeret	95	10	1	9
			202	13	189

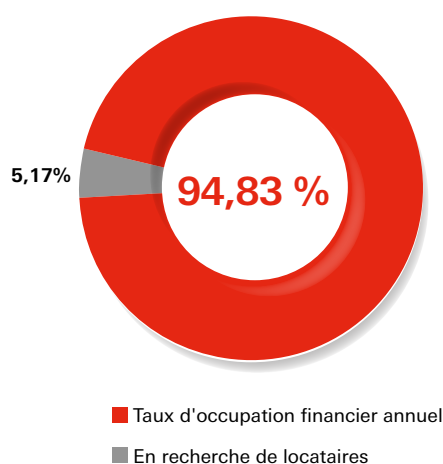
Sur les 202 appartements livrés, 189 sont loués.
Au cours de l'année, Elysées Résidence 5 a enregistré 33 départs de locataires et 30 relocations.

Evolution des loyers et taux d'occupation

Les loyers facturés sur l'exercice s'élèvent à 2 300 k€, en diminution de 0,72 % par rapport à l'exercice précédent (2 317 k€).

Les loyers facturés en 2025 ont été encaissés à hauteur de 94,98 % au 31 décembre 2025 comparé à 96,37 % au 31 décembre 2024.

Le taux d'occupation financier annuel moyen en 2025 est de 94,83 % comparé à 97,43 % en 2024.



Expertise des immeubles

Les expertises 2025 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 la campagne au 31 décembre 2025 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 2025 :

- La valeur d'expertise s'élève à 53,54 M€.
- La valeur de réalisation est de 1 141,74 €/part soit + 0,80 % 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'Épargne 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.

Le 18 novembre 2025, le tribunal a jugé que la Caisse d'Épargne s'était placée hors du cadre légal et l'a déboutée de sa demande.

En février 2026, la Caisse d'Épargne a fait appel à l'encontre du jugement du Tribunal Judiciaire de Paris.

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

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	-	12
Montant total des factures concernées	0	19 230	35	-	21 669	40 934
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00 %	1,50 %	0,00 %	0,00 %	1,69 %	3,19 %
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 (HT)

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						656
Montant total des factures concernées	-	57 845	26 526	6 696	494 155	585 223
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,00 %	2,15 %	0,99 %	0,25 %	18,36 %	21,74 %
(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 2025

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 2025	14
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	18

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	50 372 458	53 540 000	50 372 458	53 210 000
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
TOTAL	50 372 458	53 540 000	50 372 458	53 210 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	50 372 458	53 540 000	50 372 458	53 210 000

▲ Lyon (69) - Corderie



▲ Lyon (69) - Garibaldi



Etat du patrimoine

(en euros)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	50 372 458	53 540 000	50 372 458	53 210 000
Terrains et constructions locatives	50 372 458	53 540 000	50 372 458	53 210 000
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	53 540 000	50 372 458	53 210 000
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs d'exploitation	97 311	97 311	84 650	84 650
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	97 311	97 311	84 650	84 650
Créances	359 627	359 627	587 014	587 014
Locataires et comptes rattachés	569 397	569 397	443 634	443 634
Autres créances	325 010	325 010	596 543	596 543
Provisions pour dépréciation des créances	-534 779	-534 779	-453 163	-453 163
Valeurs de placement et disponibilités	1 509 159	1 509 159	1 221 016	1 221 016
Valeurs mobilières de placement			600 000	600 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 509 159	1 509 159	621 016	621 016
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 966 098	1 966 098	1 892 679	1 892 679
Provision pour risques et charges				
Dettes	-1 124 375	-1 124 375	-1 168 934	-1 168 934
Dettes financières	-183 214	-183 214	-185 611	-185 611
Dettes d'exploitation	-91 255	-91 255	-157 403	-157 403
Dettes diverses	-849 906	-849 906	-825 920	-825 920
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-1 124 375	-1 124 375	-1 168 934	-1 168 934
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-	-	-	-
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	51 214 180		51 096 203	
Valeur estimée du patrimoine*		54 381 723		53 933 745
Nombre de parts**	47 632	47 632	47 632	47 632
Valeur unitaire par part	1 075,21	1 141,71	1 072,73	1 132,30

* 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 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
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	357 569	240 932		598 501
Résultat de l'exercice N-1	1 486 032	(1 486 032)		-
Acompte sur distribution N-1	(1 245 100)	1 245 100		-
Résultat de l'exercice			1 359 744	1 359 744
Acompte sur distribution			(1 241 766)	(1 241 766)
TOTAL GENERAL	51 096 203	-	117 978	51 214 180

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

Etat hors bilan au 31 décembre 2025

(en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat

(en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	2 710 267	2 832 316
Loyers	2 300 441	2 317 061
Charges facturées	391 524	483 039
Produits annexes	18 302	32 216
Reprises de provisions		
TOTAL I (Produits immobiliers)	2 710 267	2 832 316
Charges de l'activité immobilière	879 988	925 339
Charges ayant leur contrepartie en produits	391 524	483 039
Travaux de gros entretiens		
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	488 465	442 300
TOTAL II (Charges immobilières)	879 988	925 339
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II	1 830 279	1 906 977
Produits d'exploitation	61 086	119 086
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprises provisions pour créances douteuses	61 086	119 086
Autres produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
TOTAL I (Produits d'exploitation)	61 086	119 086
Charges d'exploitation	544 597	565 822
Commissions de la société de gestion	282 162	282 176
Charges d'exploitation de la société	119 732	147 026
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		28 472
Dépréciation des créances douteuses	142 703	108 147
TOTAL II (Charges d'exploitation)	544 597	565 822
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II	-483 511	-446 736
Produits financiers	12 976	21 606
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	12 976	21 606
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I (Produits financiers)	12 976	21 606
Charges financières	-	-
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II (Charges financières)	-	-
RESULTAT FINANCIER C = I - II	12 976	21 606
Produits exceptionnels	-	4 185
Produits exceptionnels		4 185
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I (Produits exceptionnels)	-	4 185
Charges exceptionnelles	-	-
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	4 185
RESULTAT NET (A+B+C+D)	1 359 744	1 486 032

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

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 2025.

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.

Changements comptables

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements sont les suivants :

- ◆ Les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- ◆ La notion de résultat exceptionnel a été modifiée

Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :

a) les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'évènement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet évènement.

b) Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires). Les changements de méthodes comptables induits par les modifications apportées par le règlement 2022-06 n'ont pas d'incidence sur les principaux postes de l'exercice 2025.

Faits marquants de l'exercice 2025 et événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas de faits marquants sur l'exercice 2025.

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 2025 s'élèvent à 51 214 k€ contre 51 096 k€ au 31 décembre 2024. 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 49 254 k€ à l'origine ;
- ◆ 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 599 k€ ;
- ◆ Le résultat de l'exercice de 1 360 k€ ;
- ◆ Et des acomptes sur dividende pour un montant total de 1 242 k€, soit 26,07 € 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 2025 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 2025 est de 51 214 180 €, soit 1 075,21 € par part. La valeur de réalisation de la SCPI Elysées Résidence 5 au 31 décembre 2025 est de 54 381 723 €, soit 1 141,71 € 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 53 540 k€ au 31 décembre 2025.

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 2025. Aucun travaux n'a été immobilisés pour 2025.

Variation de l'actif immobilisé

(en euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Terrains et constructions locatives	50 372 458			50 372 458
Immobilisations en cours	-			-
TOTAL	50 372 458	-	-	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 569 k€, elles font l'objet d'une provision pour créances douteuses de 506 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)	31/12/2024	31/12/2025
Locataires et comptes rattachés	443 634	569 397
Dépréciation des créances	-424 690	-506 307
TOTAL	18 943	63 090

Provision des créances locatives

(en euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Provision sur créances locatives	424 690	142 703	-61 086	506 307
TOTAL	424 690	142 703	- 61 086	506 307

Les autres actifs sont constitués des fonds de roulement des copropriétés versés pour 97 k€, et d'autres créances pour un montant de 325 k€, composées entre autres 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, des redevances de charges pour 117 k€ et des comptes de liaison avec nos gestionnaires techniques pour 89 k€.

Autres actifs

(en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Autres immobilisations financières	84 650	97 311
Autres débiteurs	596 543	325 010
Provisions	-28 472	-28 472
TOTAL	652 720	393 848

Dettes

(en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Dettes financières	185 611	183 214
Dettes d'exploitation	157 403	91 255
Dettes diverses	825 920	849 906
TOTAL	1 168 934	1 124 375

Disponibilités

(en euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	600 000		600 000	-
Disponibilités	621 016	888 144		1 509 159
TOTAL	1 221 016	888 144	600 000	1 509 159

Comptes de régularisation

(en euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Charges constatées d'avance	-			-
Produits constatés d'avance	-			-

La trésorerie disponible 2025 est placée sur des comptes courants rémunérés.

Les dettes de la SCPI s'élèvent à 1 124 k€, elles sont constituées :

- ◆ des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 183 k€ ;
- ◆ des dettes d'exploitation, pour 91 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 850 k€ composées notamment de :
 - l'acompte sur dividende du second semestre 2025 pour 636 k€, les dividendes déshérence pour 72 k€, et 45 k€ de fonds perçus sur le marché secondaire ;
 - charges à payer ou créditeurs divers pour 97 k€ (charges locatives à régulariser) ;
- ◆ 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 2025.

3.2. Engagements donnés

La SCPI Elysées Résidence 5 n'a donné aucun engagement au 31 décembre 2025.

4. Le compte de résultat

Les produits de l'exercice s'élèvent à 2 784 k€ et les charges à 1 425 k€.

Le résultat de l'exercice est de 1 360 k€.

4.1. Produits et charges de l'activité immobilière

Les loyers facturés sur l'exercice s'élèvent à 2 300 k€, en diminution de 0,72 % par rapport à l'exercice précédent pour 2 317 k€. Les charges facturables sur 2025 sont de 392 k€.

Les charges immobilières de la SCPI pour 880 k€ se décomposent en charges récupérables pour 392 k€, charges non récupérables pour 244 k€, en impôts fonciers pour 245 k€.

4.2. Produits et charges d'exploitation

Le total des produits d'exploitation est de 61 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 545 k€ correspondent aux honoraires de la société de gestion pour 282 k€, aux dotations aux provisions pour créances douteuses pour 143 k€ et aux charges d'exploitation détaillées ci-dessous pour 120 k€ :

Charges d'exploitation

(en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Honoraires : (expertises, juridiques, commercialisations, divers)	107 591	84 450
Honoraires des commissaires aux comptes	22 192	14 076
Autres charges : (Jetons de présence, frais CS et AG, AMF, divers)	17 244	21 206
TOTAL	147 026	119 732

4.3. Résultat financier

Les produits financiers sont de 13 k€, correspondant aux intérêts sur les placements de la trésorerie.

4.4. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel sur l'exercice est nul.

5. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la société de gestion et la SCPI.

Parties liées

(en euros)	31/12/2025
HSBC REIM - Commission de gestion	282 162
HSBC REIM - Associés frais de dossier	3 044
TOTAL	285 206

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

(en euros)	31/12/2024	31/12/2025
Valeurs de la société		
Valeur comptable	51 096 203	51 214 180
Valeur de réalisation	53 933 745	54 381 723
Valeur de reconstitution	64 339 104	65 161 527
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 072,73	1 075,21
Valeur de réalisation	1 132,30	1 141,71
Valeur de reconstitution	1 350,75	1 368,02

(en euros)	31/12/2024	%	31/12/2025	%
% de la valeur de reconstitution				
Valeur de réalisation	53 933 745	83,83 %	54 381 723	83,46 %
Frais d'acquisition	3 990 750	6,20 %	4 283 200	6,57 %
Commission de souscription	6 414 609	9,97 %	6 496 604	9,97 %
Valeur de reconstitution	64 339 104		65 161 527	

Pour les frais d'acquisition, un forfait de 8 % est appliqué à la valeur d'expertise du patrimoine immobilier.

7. Affectation des résultats

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à **1 359 744 €** est réparti de la manière suivante :

Affectation du résultat

(en euros)	31/12/2025	Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice 2025	1 359 743,81	28,55
Report à nouveau	598 500,83	12,57
Bénéfice distribuable	1 958 244,64	41,11
Bénéfice distribué	-1 241 766,24	-26,07
Report à nouveau	716 478,40	15,04

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

31/12/2025	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France		89,39 %					89,39 %
Régions		10,61 %					10,61 %
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)
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	-	-
2025	50 013 600	-	47 632	681	-	-

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)
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
2025	106	0,22 %	1 mois	475	3 044

IV- Evolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	-	782,00 €	700,00 €	780,00 €	750,00 €
Dividende versé au titre de l'année	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,14 €	26,07 €
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)	3,43 %	3,05 %	3,14 %	3,19 %	3,48 %
Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier	1,80 €	6,96 €	7,78 €	7,51 €	12,57 €

(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	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	51,21	100,00 %	49,19	99,12 %	55,28	99,99 %	59,46	99,24 %	56,90	99,52 %
Produits financiers	-	-	-	-	-	-	0,45	0,76 %	0,27	0,48 %
Produits divers	-	-	0,44	0,88 %	0,01	0,01 %	-	-	-	-
TOTAL	51,21	100,00 %	49,62	100,00 %	55,29	100,00 %	59,92	100,00 %	57,17	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	5,76	11,24 %	5,66	11,40 %	5,53	10,01 %	5,92	9,89 %	5,92	10,36 %
Charges locatives non récupérées et divers	8,63	16,86 %	11,00	22,17 %	10,99	19,88 %	9,29	15,50 %	10,25	17,94 %
Charges locatives récupérables	5,77	11,26 %	3,10	6,25 %	8,52	15,41 %	10,14	16,93 %	8,22	14,38 %
Autres frais de gestion	3,85	7,52 %	2,63	5,29 %	3,92	7,10 %	3,09	5,15 %	2,51	4,40 %
Sous-total charges externes	24,01	46,88 %	22,39	45,11 %	28,97	52,39 %	28,44	47,46 %	26,91	47,07 %
Provisions nettes										
- Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Autres	0,61	1,20 %	0,73	1,47 %	0,72	1,31 %	(0,23)	-0,38 %	1,71	3,00 %
Sous-total charges internes	0,61	1,20 %	0,73	1,47 %	0,72	1,31 %	(0,23)	-0,38 %	1,71	3,00 %
TOTAL	24,62	48,08 %	23,12	46,58 %	29,69	53,70 %	28,21	47,08 %	28,63	50,07 %
RESULTAT COURANT	26,59	51,92 %	26,51	53,42 %	25,60	46,30 %	31,71	52,92 %	28,55	49,93 %
Variation du report à nouveau	5,15	-	0,82	-	(0,27)	-	5,06	-	2,48	-
Revenus distribués avant prélèvements obligatoires	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,14	-	26,07	-
Revenus distribués après prélèvements obligatoires	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
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	-61 233	-	-61 233
- distribution plus value	-	-	-
Sommes restant à investir	125 244	-	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 2025.

Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025

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 ELYSEES RESIDENCE 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la section changement de règles et méthodes comptables.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles 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.

Comme précisé dans la note « 2.1 Placements immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 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

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 ; ne 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 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 SA
Gilles DUNAND-ROUX

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2025

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 SA
Gilles DUNAND-ROUX

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, messieurs,
Chers associés de la SCPI Élysées Résidence 5,

Année après année, depuis 2009, notre SCPI vit sa vie sans anicroche particulière, si ce n'était le « caillou dans la chaussure » que constitue le dossier de l'Isle-Adam. Nous y reviendrons. Le dossier établi par HSBC REIM (France) étant, comme d'habitude, précis et bien documenté, nous nous bornerons à souligner ce qui, à nos yeux, fait d'Élysées Résidence 5 une SCPI dont les porteurs de parts ne peuvent jusqu'à présent que se féliciter.

1. La gestion locative et le rendement

- ◆ Le taux d'occupation financier des 202 logements, à 94,83 %, s'avère toujours aussi satisfaisant ; il fait l'objet d'une attention particulière de la part de la société de gestion et du Conseil de Surveillance qui constate, réunion après réunion, que le recouvrement des créances sur les locataires est parfaitement suivi.
- ◆ Le résultat annuel distribuable s'est élevé à 1 359 744€ : le montant des revenus perçus dans l'année a donc été maintenu à 26 euros par part dont nous rappelons qu'une fraction seulement est soumise à l'impôt du fait de l'avantage « loi Scellier ». Le report à nouveau s'établit à 15,04 € par part.
- ◆ Le taux de rotation des locataires, comme dans de nombreuses SCPI résidentielles, a tendance à s'améliorer au fil des ans : nous nous situons actuellement aux alentours de 16 %, alors qu'un taux de 20 à 30 % était encore fréquent il y a cinq ans. Cela signifie que « nos » locataires restent plus longtemps en place, nous évitant ainsi des frais de relocation et un manque à gagner entre chaque mise en location. Ceci étant, le turnover des locataires est très variable selon les immeubles. Dans certains, on constate 10 %, dans d'autres 40 %.
- ◆ Le taux d'encaissement des loyers, à 95 %, recule de façon non significative.
- ◆ Le taux de recouvrement s'établit à 98 %, ce qui traduit que, depuis l'origine de notre SCPI, sur un peu moins de 30 millions d'euros de loyers et de charges facturés, nous n'avons perdu que 500 000 €. Cet indice est important car il reflète l'intérêt de la mutualisation que permet la formule SCPI par rapport à une détention d'immobilier en direct par un particulier.

- ◆ La valeur de réalisation est quasiment inchangée : il s'agit d'une valeur calculée à partir d'expertises qui concernent un patrimoine vendu en bloc et occupé. Les experts ne tiennent pas compte des spécificités de chaque lot (orientation, étage, configuration, espaces verts privatifs, présence de terrasses, de parkings...).

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

Peut-être devrions-nous intituler ce paragraphe « L'acharnement de la Caisse d'Épargne » ?

L'historique de cette malencontreuse affaire est rappelé en page 7 du dossier. Par ailleurs, la société de gestion a amplement commenté les différents épisodes de cette instance judiciaire - qui entre bientôt dans sa sixième année - devant les associés d'Élysées Résidence 5 présents à l'Assemblée générale de juin 2025. A cette occasion, en complément de la lecture de notre propre rapport, nous avons suggéré que des associés résidant en région parisienne puissent venir « soutenir notre SCPI » devant le juge à l'occasion de l'audience du 7 octobre 2025. L'appel a été entendu car nous étions nombreux ce jour-là au Palais de justice de Paris : à des membres du conseil de surveillance s'étaient joints Messieurs Benoit Pineau-Valencienne, Pascal Souhard et Gilles Vachez. Au nom de l'ensemble des associés, qu'ils soient remerciés de leur participation. Bien entendu, nous n'avons pas pris la parole devant le juge, la SCPI étant dument représentée par son avocat. Notre présence avait pour but de matérialiser, en quelque sorte, le fait que si Élysées Résidence 5 est indéniablement un « fonds immobilier », ses porteurs de parts, eux, sont des personnes physiques qui ont placé une partie de leur épargne sous cette forme. Pas une multinationale de la finance.

Nous ne saurons jamais si notre message subliminal a eu un quelconque effet mais le fait est que, le 18 novembre 2025, le Tribunal a jugé que la Caisse d'Épargne s'était placée hors du cadre légal et contractuel en matière de garantie financière d'achèvement, donnant ainsi raison à Élysées Résidence 5. Hélas... nous n'étions pas sortis du tunnel puisque la Caisse d'Épargne a interjeté appel de cette décision le 7 février 2026. Nous voici donc repartis pour plusieurs mois (années ?) de procédure.

3. Le marché secondaire des parts

On constate qu'il a tendance à s'animer, même si les volumes considérés sont très faibles : les 106 parts échangées en 2025 ne constituent en effet que 0,22 % du nombre total. Le prix moyen acheteur s'est établi à 747 € l'année dernière. Au premier trimestre 2026, il a augmenté, s'établissant à 755 €. Ce montant est à rapprocher de la valeur de réalisation de 1 141 €.

Il va de soi que l'intérêt de chacun des souscripteurs d'origine est de conserver ses parts jusqu'à la fin de la liquidation, pour profiter pleinement du placement en parts d'Élysées Résidence 5. Les premières cessions d'actifs (cf. en page 6 le détail du patrimoine immobilier) pourraient, sous toutes réserves, intervenir à compter de la mi-2028.

4. Notre avis sur les projets de résolutions

L'ensemble des documents qui nous ont été présentés par HSBC REIM (France) à l'occasion de nos réunions a fait l'objet d'un examen approfondi par le Conseil de Surveillance, qui n'a relevé aucun élément notable à signaler, en dehors de ceux déjà mentionnés. Les 9 résolutions présentées au vote des associés d'Élysées Résidence 5 en cette Assemblée générale ordinaire 2026 n'appelant aucune remarque de notre part, nous les invitons à les approuver dans leur intégralité.

Les mandats de 6 des 9 membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance, la société de gestion a reçu quatre candidatures dont celles des membres sortants, Madame Pascale Coumes et Messieurs Serge Blanc, Michel Cattin, Renaud Gabaude, Fabien Groelly et Christian Michelet. Les nouveaux candidats sont Monsieur Laurent Breton, Christian Delhomme, Luc Haudegond, Olivier Massol.

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, Madame, Monsieur, pour votre engagement dans la vie sociale d'Élysées Résidence 5.

Achevé de rédiger et approuvé à l'unanimité
le 23 mars 2026

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 16 juin 2026

Ordre du jour

A caractère ordinaire

- 1 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- 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 - Conseil de Surveillance : fin du mandat de six Membres ; nomination de six Membres,
- 8 - Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
- 9 - Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2026

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

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 2025, 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 2025, s'élevant à 1 359 743,81 € comme suit :

		Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice 2025	1 359 743,81 €	28,55 €
Report à nouveau	598 500,83 €	12,57 €
Bénéfice distribuable	1 958 244,64 €	41,11 €
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2025 et janvier 2026)	- 1 241 766,24 €	-26,07 €
Report à nouveau au 31 décembre 2025 (Après distribution du 2 ^{ème} acompte)	716 478,40 €	15,04 €

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 2025.

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

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

arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée et nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance, parmi la liste des 6 candidats suivants :

Candidats sortants :

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

Nouveaux candidats :

- M. Laurent BRETON
- M. Christian DELHOMME
- M. Luc HAUDEGOND
- M. Olivier MASSOL

les six 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 2029 statuera sur les comptes de l'exercice 2028.

HUITIEME 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 2026.

NEUVIEME 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>
