

Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2020



HSBC

50, rue Cornillon - 77100 MEAUX

Elysées Résidence 5

Rapport Annuel 2020

Edito

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

En 2020, votre SCPI Elysées Résidence 5 a confirmé sa robustesse dans un contexte économique et sanitaire inédit.

Au 31 décembre 2020, sur les 202 appartements que composent le patrimoine de la SCPI, 198 font l'objet d'un bail et 4 sont en cours de relocation.

Le taux d'occupation financier moyen s'est inscrit pour le 1^{er} semestre de l'année à 97,86% et pour le 2^{ème} semestre à 99,13%, soit une amélioration de celui-ci de +1,30%. Le taux d'encaissement des loyers atteint 97,17% en fin d'année, légèrement supérieur à celui de l'année passée. Ces indicateurs sont très satisfaisants pour de l'immobilier résidentiel, d'autant plus que nous récupérons une partie des créances locataires au fil du temps : depuis la création de la SCPI nous avons encaissé 97,93% des loyers facturés.

L'ANR (Actif Net de Réalisation) qui reflète la valeur intrinsèque de la SCPI, à partir des expertises réalisées par votre expert immobilier (BNPP Real Estate valuation) s'établit à 1160,41€ par part au 31 décembre 2020, soit en hausse de 5,3% par rapport à celui établi au 31 décembre 2019, soulignant ainsi la qualité et l'appréciation de la valeur du patrimoine dans un contexte difficile.

A noter que l'excellente tenue du marché immobilier en Région Parisienne et à Lyon augure de belles perspectives de valorisation.

Les performances locatives de la SCPI nous ont permis de maintenir en 2020 un coupon de 26€ par part, versé le 28 juillet 2020 pour 13€ et le 28 janvier 2021 pour 13€ également. Le rendement brut annuel s'établit ainsi à 2,17% avant fiscalité.

Vous trouverez dans ce rapport annuel le détail de la gestion de la SCPI durant l'exercice 2020.

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

Dans ce cadre, le dispositif Scellier Intermédiaire prévoit une réduction d'impôt supplémentaire de 2% par an tout en profitant d'un abattement de 30% sur les revenus fonciers bruts, soit environ 50% du revenu net. En contrepartie, les associés qui souhaitent bénéficier de ces avantages, s'engagent à conserver leurs parts 3 années de plus.

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

Enfin, nous vous informons que l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020 aura lieu le 4 juin 2021 à 10 heures 30. Une convocation vous sera adressée dans les délais impartis.

Nous vous remercions de votre confiance,

Très cordialement,

Le Directoire.

Assemblée Générale Ordinaire

Sommaire

Organes de Gestion et de Contrôle	2
Conseil de Surveillance	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Marché immobilier	4
Evolution du capital social et du prix de la part	4
Modalités du marché secondaire	4
Fiscalité	5
Patrimoine immobilier	6
Comptes de l'exercice	9
Organisation et contrôle	21
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	22
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementés	24
Rapport du Conseil de Surveillance	26
Texte des résolutions	30

Organes de Gestion et de Contrôle

Société de Gestion HSBC REIM (France)*

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

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

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille n°GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014.

Le Directoire de la Société HSBC REIM (France)* est composé de :

Président	Dominique PAULHAC Président du Directoire HSBC REIM (France)
Membres	Patricia DUPONT-LIEVENS Directeur Général HSBC REIM (France) Jérôme COUTON Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France) Thomas TAIEB Directeur Général Adjoint HSBC REIM (France) Florent MOUNGUIA Secrétaire Général HSBC REIM (France)
Secrétaire	Rodolphe NEIL
Secrétariat Général : Florent MOUNGUIA	
Gestion et Commercialisation :	
Gestion	Maria Helena BODEREAU Directeur Transformation Digitale et Gestion des Associés
Commercialisation	Jean-François CROSET Directeur du Développement Tél. : 01 58 13 81 32

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

Président	Matteo PARDI Directeur Général – HSBC Global Asset Management France
Vice-Président	Stéphanie PATEL Directeur du Développement Produits WPB – HSBC Continental Europe
Membres	Julien DELORME Directeur Proposition Client – WPB HSBC Continental Europe Eric EMORE Insurance International and Partnerships Head Président du Conseil d'Administration – HSBC Assurances Vie (France) Mathieu GAUDIN Directeur Financier – HSBC Assurances Vie (France) Arnaud MALEZIEUX Directeur Lending and Transaction Management – CMB HSBC Continental Europe Philippe RENAULT Directeur Ventes et développement Patrimonial – WPB HSBC Continental Europe Grégory TAILLARD Chief Risk Officer, Continental Europe & France – HSBC Global Asset Management France

Conseil de Surveillance

Elysées Résidence 5

Société Civile de Placement Immobilier

Régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L 214-86 à L 214-118 et R 214-130 à R 214-160 du Code Monétaire et Financier

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

SIREN : 513 273 714 RCS PARIS

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

Conseil de surveillance*

Président

Serge BLANC

Cadre Bancaire (hors Groupe HSBC)

Membres

Michel CATTIN

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

Emmanuel CHAGNAUD-FORAIN

Gérant d'une société de gestion d'actifs mobiliers et immobiliers dans un cadre patrimonial

Pascale COUMES

Ancien gérant et analyste de fonds

Renaud GABAUDE

Docteur en médecine – Stomatologue

Fabien GROELLY

Pilote de ligne – Commandant de bord et Instructeur

Christophe PERONI

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

Alain PIRON

Retraité – Ancien Expert-Comptable

Jean-Luc POTIER

Président de la Société AMSTRIME

Commissaire aux comptes

MAZARS

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

Expert immobilier

BNP PARIBAS Real Estate Valuation

Rapport de la société de gestion

Assemblée Générale Ordinaire du 4 juin 2021

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 2020 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 2020.

Le marché immobilier

Le marché immobilier résidentiel dans l'ancien a été particulièrement résilient cette année malgré la crise sanitaire. En effet, le volume de transactions sur les douze derniers mois a baissé de seulement -4%, soit 1 024 000 ventes en 2020.

Les résultats sont plus mitigés dans le neuf où les réservations ont baissé de -24% comparée à l'année 2019, en raison des mesures de confinement et des restrictions concernant les contacts commerciaux.

En dépit de ce contexte sanitaire, la croissance des prix des logements dans l'ancien s'est accélérée en France.

Selon les dernières données de la chambre des notaires, on constate une hausse moyenne de 6,4 % pour toute la France dont +5,3 % pour Paris, +6,3 % en Ile-de-France et +6,5 % en région.

Dans le neuf, la hausse moyenne est de +0,8 % sur un an. Les conditions toujours très favorables de financement et notamment le niveau historiquement bas des taux d'intérêt portent pour l'instant cette tendance.

A la suite du déconfinement, le marché locatif a réagi rapidement et une demande active s'est exprimée, de nombreux particuliers ayant privilégié la location plutôt que l'achat du fait notamment du manque de visibilité sur les prochaines évolutions économiques

Dans le même temps l'offre locative étant plutôt faible en raison d'un taux de rotation des locataires nettement inférieur à celui des années précédentes, les prix des locations sont légèrement orientés à la hausse dans la limite des contraintes législatives et réglementaires..

Evolution du capital et du prix de la part

Capital social

Au 31 décembre 2020, 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 662 associés.

Marché secondaire

Au cours de l'exercice clos, 25 parts ont été échangées sur le marché secondaire au prix de 720 € net vendeur, soit un prix d'achat frais et droits inclus de 786,24 € la part. L'ordre enregistré le 23 janvier 2020 a été exécuté le 14/04/2020.

Un ordre de vente de 125 parts, enregistré le 7 janvier 2019 au prix de 951 €, n'a pas trouvé d'acheteur et a expiré le 8 janvier 2020.

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.

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.

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

Rapport de la société de gestion

Patrimoine immobilier au 31 décembre 2020

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier de la SCPI Elysées Résidence 5, exclusivement à usage d'habitation, se compose de 202 lots répartis sur 11 sites différents.

Etat du patrimoine

Lieu géographique	Dpt.	Nbre de lots	Type d'appart.	m ² contractuel	m ² carrez	Date de signature	Date de Livraison	Date de 1 ^{ère} location du dernier logement	Valeurs comptables au 31/12/2020 (en euros)
LYON GARIBALDI 4, rue Marcel Teppaz, 10, route de Vienne 69007 LYON	Rhône (69)	15	T2 T3	862	869	27/12/10	12/10/12	15/07/2013	2 961 761
LYON CORDERIE 10, rue de la Corderie 69009 LYON	Rhône (69)	9	T2 T3	484	494	30/12/10	29/10/12	29/06/2013	1 664 087
MEAUX 50, rue Cornillon 77100 MEAUX	Seine et Marne (77)	5	T3 T4	361	360	27/05/11	14/12/12	24/04/2013	1 015 832
ARGENTEUIL 347, avenue Jean Jaurès, 1, avenue d'Argenteuil 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	11	T3 T4	693	701	20/06/11	17/12/12	27/09/2013	2 533 363
ARGENTEUIL 3-7, rue de la grande Ceinture 95100 ARGENTEUIL	Val-d'Oise (95)	17	T3 T4	1 115	1 108	27/05/11	20/12/12	21/09/2013	4 392 050
SAINT OUEN L'AUMONE 29, rue du Général Leclerc 95310 SAINT OUEN L'AUMONE	Val-d'Oise (95)	13	T3	854	858	15/06/11	28/12/12 et 29/03/13	26/10/2013	3 495 201
ALFORTVILLE 51-53, rue Anatole France 94140 ALFORTVILLE	Val-de-Marne (94)	20	T1 T2 T3 T4	1 129	1 136	23/09/11	14/03/13	03/09/2013	6 335 050
MASSY 9, rue Ampère, 27, rue Léonard de Vinci 91300 MASSY	Essonne (91)	27	T2 T3 T4 T5	1 744	1 726	29/06/11	20/11/13	25/10/2014	7 080 599
BEZONS 55-57, rue Emile Zola 95870 BEZONS	Val-d'Oise (95)	43	T2 T3 T4	2 504	2 528	30/06/11	17/01/14	15/01/2015	10 179 059
ANDRESY 47, rue de l'Eglise et 2, rue du Cimetière 78570 ANDRESY	Yvelines (78)	32	T1 T2 T3 T4	1 641	1 632	29/06/11 19/09/11 et 26/02/14	27/06/14	24/06/2015	7 812 480
ISLE ADAM 22, rue Chantepie Mancier 95290 L'ISLE ADAM	Val-d'Oise (95)	10	T2 T3	570	568	27/06/11 et 19/09/11	03/08/16	01/03/2017	2 841 742
		202		11 957	11 978				50 311 225

Situation locative au 31 décembre 2020

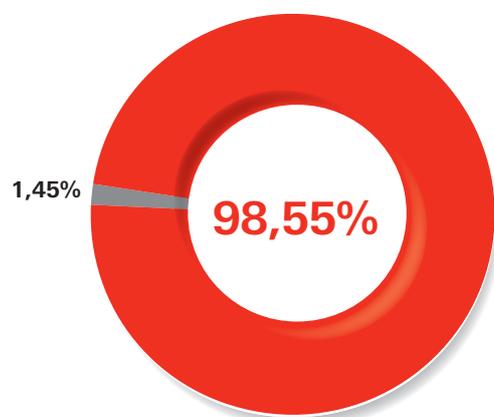
Immeuble	Programme	Dpt.	Nbre de lots	Lots vacants	Lots occupés
Lyon 7 ^{ème}	Via Nova	69	15	0	15
Lyon 9 ^{ème}	Villa Corderie	69	9	0	9
Meaux	Cap Meldea	77	5	0	5
Argenteuil	Aquarelle	95	11	0	11
Argenteuil	Vill'Actuel	95	17	1	16
St Ouen l'Aumône	Coeurville	95	13	0	13
Alfortville	Crescendo	94	20	0	20
Massy	Ampère	91	27	2	25
Bezons	Emile Zola	95	43	1	42
Andrésy	Clos des Vignes	78	32	0	32
Isle Adam	Clos Bergeret	95	10	0	10
			202	4	198

Sur les 202 appartements livrés, 198 font l'objet d'un bail au 31 décembre 2020.

Evolution des loyers et taux d'occupation

Les loyers facturés en 2020 ont été encaissés à hauteur de 97,17% au 31 décembre 2020.

Le taux d'occupation moyen financier annuel en 2020 est de 98,55% comparé à 97,60% en 2019.



■ Taux d'occupation financier annuel 2020
 ■ En recherche de locataires

En outre le taux d'occupation en surface au 31 décembre 2020 est de 98,25% comparé à 97,34% au 31 décembre 2019.

Expertise des immeubles

Les expertises 2020 ont été effectuées par BNP PARIBAS Real Estate Valuation.

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise s'élève à 55 M€.

Au 31 décembre 2020, la valeur de réalisation est de 1 160,41 €/part (+5,33% par rapport à l'an dernier).

Isle Adam

Nous vous présentons les dernières évolutions de la procédure en cours pour les lots de l'immeuble de L'Isle Adam.

Pour rappel, à la livraison le 3 août 2016 des 10 lots dont nous nous sommes portés acquéreur, nous avons effectué le règlement des échéances dues contractuellement après la déduction d'une pénalité de retard que nous avons estimé à 290 654 €.

L'administrateur judiciaire de la SCCV vendeuse, nous a assigné devant le TGI, et un jugement en notre défaveur a été rendu à la fin de l'année 2017 entraînant le paiement dans un premier temps de 190 000 euros et d'intérêts de retard.

Nous avons fait appel de ce jugement, la procédure devant la cour d'appel de Versailles se poursuit. L'audience de plaidoirie initialement fixée le 13 mars 2020 a été reportée à cause de la crise sanitaire. La nouvelle date d'audience est fixée au 14 juin 2021.

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

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	-	-	-	-	-	131
Montant total des factures concernées	-	3 085	683	-	3 490	7 258
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00%	0,60%	0,13%	0,00%	0,68%	1,41%
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						558
Montant total des factures concernées		16 569	20 780	4 391	310 343	352 084
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	-	0,66%	0,83%	0,18%	12,40%	14,07%
(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 2020

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 2020	14
Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion	18

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

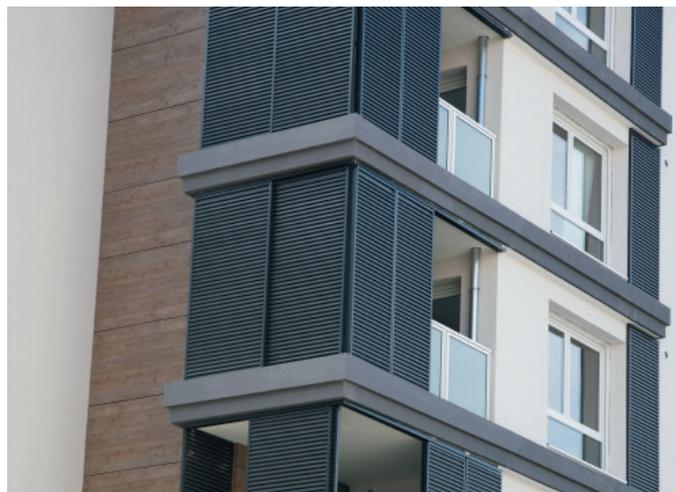
(en euros)

Placements immobiliers	31-12-2020		31-12-2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	50 311 225	55 000 000	50 311 225	52 250 000
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
TOTAL	50 311 225	55 000 000	50 311 225	52 250 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Bureaux professionnels	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	50 311 225	55 000 000	50 311 225	52 250 000

▲ Lyon (69) - Corderie



▲ Lyon (69) - Garibaldi



Etat du patrimoine

(en euros)

	31-12-2020		31-12-2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	-	-	-	-
Immobilisations locatives	50 311 225	55 000 000	50 311 225	52 250 000
Terrains et constructions locatives	50 311 225	55 000 000	50 311 225	52 250 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)	50 311 225	55 000 000	50 311 225	52 250 000
Immobilisations financières	-	-	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Actifs d'exploitation	31 335	31 335	22 030	22 030
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	31 335	31 335	22 030	22 030
Créances	786 079	786 079	802 437	802 437
Locataires et comptes rattachés	352 092	352 092	405 311	405 311
Autres créances	771 214	771 214	771 983	771 983
Provisions pour dépréciation des créances	-337 227	-337 227	-374 858	-374 858
Valeurs de placement et disponibilités	911 977	911 977	919 296	919 296
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de roulement	-	-	-	-
Autres disponibilités	911 977	911 977	919 296	919 296
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 729 390	1 729 390	1 743 762	1 743 762
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-1 379 335	-1 379 335	-1 570 322	-1 570 322
Dettes financières	-184 817	-184 817	-190 811	-190 811
Dettes d'exploitation	-58 455	-58 455	-241 684	-241 684
Dettes diverses	-1 136 063	-1 136 063	-1 137 828	-1 137 828
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-1 379 335	-1 379 335	-1 570 322	-1 570 322
Comptes de régularisation actif et passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	76 281	76 281
Produits constatés d'avance	-77 638	-77 638	-24 385	-24 385
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-77 638	-77 638	51 896	51 896
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	50 583 642	-	50 536 562	-
Valeur estimée du patrimoine*	-	55 272 417	-	52 475 336
Nombre de parts**	47 632	47 632	47 632	47 632
Valeur unitaire par part	1 061,97	1 160,41	1 060,98	1 101,68

* 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 01-01-2020	Affectation résultat N - 1 31-12-2019	Autres mouvements	Situation au 31-12-2020
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
Ecart 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	83 686	-44 826	-	38 860
Résultat de l'exercice N-1	1 193 606	-1 193 606	-	-
Acompte sur distribution N-1	-1 238 432	1 238 432	-	-
Résultat de l'exercice			1 285 513	1 285 513
Acompte sur distribution			-1 238 432	-1 238 432
TOTAL GENERAL	50 536 562	-	47 081	50 583 642

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

Etat hors bilan au 31 décembre 2020

(en euros)

	31-12-2020	31-12-2019
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	325 125	325 125
Engagements reçus	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat

(en euros)

	31-12-2020	31-12-2019
Produits de l'activité immobilière	2 525 048	2 450 334
- Loyers	2 175 268	2 143 576
- Charges facturées	349 781	306 758
Produits Annexes	-	-
Reprises de provisions	-	-
TOTAL I (Produits immobiliers)	2 525 048	2 450 334
Charges de l'activité immobilière	823 799	799 206
Charges ayant leur contrepartie en produits	349 781	306 758
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	474 018	492 449
TOTAL II (Charges immobilières)	823 799	799 206
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I - II	1 701 250	1 651 128
Produits d'exploitation	293 595	264 479
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Reprises provisions pour créances douteuses	293 301	229 355
Autres produits d'exploitation	294	33 124
Transfert de charges d'exploitation	-	2 000
TOTAL I (Produits d'exploitation)	293 595	264 479
Charges d'exploitation	709 332	722 002
Commissions de la société de gestion	278 888	283 785
Charges d'exploitation de la société	174 774	131 895
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	255 671	306 322
TOTAL II (Charges d'exploitation)	709 332	722 002
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I - II	-415 737	- 457 522
Produits financiers	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (Produits financiers)	-	-
Charges financières	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL II (Charges financières)	-	-
RESULTAT FINANCIER C + I - II	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I (Produits exceptionnels)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL D= I - II	-	-
RESULTAT NET (A+B+C+D)	1 285 513	1 193 606

Annexe

Aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020

Règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

La SCPI ELYSEES RESIDENCE 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 2020.

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

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

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

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

Faits marquants de l'exercice 2020

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Analyse des états financiers

1. Les capitaux propres

Les capitaux propres de la SCPI au 31 décembre 2020 s'élèvent à 50 584 K€.

Ils sont constitués par :

- ◆ Le capital social souscrit par les membres fondateurs de la SCPI pour un montant de 760 K€ ;
- ◆ L'augmentation de capital de 49 253 K€ ;
- ◆ La prime d'émission versée par les membres fondateurs et les associés ayant souscrit à l'augmentation de capital s'élève à 1 448 K€, de laquelle ont été déduits les frais de caution bancaire, de publications légales et d'acquisition d'immeubles pour un montant global de 964 K€ ;
- ◆ Le report à nouveau de 39 K€ ;
- ◆ Le résultat de l'exercice de 1 286 K€ ;
- ◆ Et des acomptes sur dividende pour un montant total de 1 238 K€, soit 26,00 € par part, soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

2. L'Etat du Patrimoine

Cet état compare les valeurs comptables et les valeurs estimées des éléments d'actif et de passif. Dans les comptes qui vous sont présentés, les valeurs estimées concernent uniquement le patrimoine immobilier. Les autres éléments d'actif ou de passif n'ont pas subi de correction par rapport à leur valeur comptable.

Le patrimoine immobilier de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 est constitué de 202 appartements situés sur 11 sites différents. L'évaluation de ce patrimoine au 31 décembre 2020 a été réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation nommé en qualité d'expert immobilier de la SCPI par l'assemblée générale du 3 juin 2019.

La valeur comptable de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 au 31 décembre 2020 est de 50 583 642 €, soit 1 061,97 € par part.

La valeur de réalisation de la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 au 31 décembre 2020 est de 55 272 417 €, soit 1 160,41 € par part.

2.1. Placements immobiliers

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

La valeur des actifs immobiliers déterminée par l'expert immobilier s'élève à 55 000 K€ au 31 décembre 2020. La valeur comptable des actifs est de 50 311 K€. Le tableau récapitulatif des placements immobiliers et l'inventaire détaillé est présenté en 1^{ère} partie du rapport annuel au § patrimoine immobilier.

Aucune acquisition ou cession n'a été réalisée pendant l'exercice 2020.

Variation de l'actif immobilisé

(en euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Terrains et constructions locatives	50 311 225	-	-	50 311 225
Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL	50 311 225	-	-	50 311 225

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

2.2. Les immobilisations financières

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

2.3. Autres actifs et passifs d'exploitation

Les créances locatives s'élèvent à 352 K€, elles font l'objet d'une provision pour créances douteuses de 337 K€.

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

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

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

Créances locataires

(en euros)	31/12/2019	31/12/2020
Locataires et comptes rattachés	405 311	352 092
Dépréciation des créances	-374 858	-337 227
TOTAL	30 453	14 865

Provision des créances locatives

(en euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Provision sur créances locatives	374 858	255 671	-293 301	337 227
TOTAL	374 858	255 671	-293 301	337 227

Les autres actifs sont constitués des fonds de roulement versés pour 31 K€, et d'autres créances pour un montant de 771 K€, composées de fonds versés à la Carpa pour 338 K€ au titre du programme situé à l'Isle Adam qui fait l'objet d'un recours judiciaire, d'indemnités d'assurance à percevoir pour 83 K€ des comptes du gestionnaire ESSET et de produits à recevoir au titre des charges récupérables et des loyers encaissés pour 350 K€ dont 201 K€ de solde de trésorerie à recevoir du gestionnaire des immeubles.

Autres actifs

(en euros)	31/12/2019	31/12/2020
Autres immobilisations financières	22 030	31 335
Autres débiteurs	771 983	771 214
TOTAL	794 013	802 548

Disponibilités

(en euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	919 296	-	-7 319	911 977
TOTAL	919 296	-	-7 319	911 977

Comptes de régularisation

(en euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Charges constatées d'avance	76 281	-	-76 281	-
Produits constatés d'avance	24 385	73 008	- 19 755	77 638

Les dettes de la SCPI s'élèvent à 1 379 K€, elles sont constituées :

- ◆ des dettes financières représentant les dépôts de garantie des locataires pour 185 K€ ;
- ◆ des dettes d'exploitation, pour 58 K€, qui sont constituées des provisions pour honoraires du commissaire aux comptes 11 K€, des frais de publications légales et convocations à l'assemblée générale 13 K€, des honoraires d'expertises 14 K€ et des avances locataires pour 20 K€ ;
- ◆ des dettes diverses pour un montant global de 1 136 K€ composées :
 - de retenues de garanties sur les programmes immobiliers livrés pour 325 K€ ;
 - de l'acompte sur dividende du second semestre 2020 pour 619 K€ et des dividendes bloqués pour 42 K€ ;
 - de charges à payer ou créditeurs divers pour 150 K€ dont des charges locatives à régulariser pour 96 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 2020.

3.2. Engagements donnés

Les 13 programmes immobiliers acquis par la SCPI ELYSÉES

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



RÉSIDENCE 5, faisant l'objet d'une VEFA, représentent un montant global d'investissement de 50 311 K€ TTC (hors droits). Au 31 décembre 2020, la SCPI a décaissé 49 986 K€ TTC (hors droits). Le solde global restant à payer sur ces programmes immobiliers est de 325 K€.

4. Le compte de résultat

Les produits de l'exercice s'élèvent à 2 819 K€ et les charges à 1 533 K€.

Le résultat de l'exercice est de 1 286 K€.

4.1. Produits et charges de l'activité immobilière

Les loyers facturés sur l'exercice s'élèvent à 2 175 K€, en progression de 1,44% par rapport à l'exercice précédent (2 144 K€). Les charges facturables sur 2020 sont de 350 K€ (307 K€ sur 2019).

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires auraient été comptabilisés en déduction des loyers.

Les charges immobilières de la SCPI, de 824 K€, correspondent aux charges récupérables pour 350 K€, aux charges non récupérables 2020 pour 120 K€ et 97 K€ pour les exercices antérieurs, aux charges sur locaux vacants pour 5 K€, aux impôts fonciers pour 190 K€, aux travaux d'entretien pour 63 K€.

4.2. Produits et charges d'exploitation

Le total des produits d'exploitation est de 294 K€, il se compose de reprises de provisions pour créances douteuses.

Les charges d'exploitation de la société d'un montant de 709 K€ comprennent les honoraires de la société de gestion pour 279 K€, les dotations aux provisions pour créances douteuses pour 256 K€, et les charges d'exploitation détaillées ci-dessous pour 175 K€ :

Charges d'exploitation

(en euros)	31/12/2019	31/12/2020
Honoraires de commercialisation	34 965	20 337
Honoraires d'expertises	6 240	21 600
Honoraires d'avocats et huissiers	49 008	39 425
Honoraires des commissaires aux comptes	17 023	17 280
Frais de publications légales	9 049	27 684
Autres charges (Cotisation AMF, Jetons de présence, Frais des membres du conseil de surveillance ...)	15 609	48 408
TOTAL	131 895	174 774

4.3. Résultat financier

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

4.4. Résultat exceptionnel

Il n'y a ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2020.

5. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la société de gestion et la SCPI.

Parties liées

(en euros)	31/12/2020
HSBC REIM Commission de gestion	278 888
TOTAL	278 888

6. Valeurs de la Société

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	31/12/2019	31/12/2020
Valeurs de la société	-	-
Valeur comptable	50 536 562	50 583 642
Valeur de réalisation	52 475 336	55 272 417
Valeur de reconstitution	62 639 216	65 975 138
Valeurs de la société ramenées à une part	-	-
Valeur comptable	1 060,98	1 061,97
Valeur de réalisation	1 101,68	1 160,41
Valeur de reconstitution	1 315,07	1 385,10

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

7. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à **1 285 513 €** est réparti de la manière suivante :

Affectation du résultat

(en euros)	31/12/2020	Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice 2020	1 285 513	26,99
Report à nouveau	38 860	0,82
Bénéfice distribuable	1 324 372	27,80
Bénéfice distribué	-1 238 432	-26,00
Report à nouveau	85 940	1,80

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

31/12/2020	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris							
Ile-de-France		89,24 %					89,24 %
Régions		10,76 %					10,76 %
Etranger							
TOTAL		100 %					100 %

II - Evolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. (en euros) de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)
2016	50 013 600	-	47 632	657	-	-
2017	50 013 600	-	47 632	657	-	-
2018	50 013 600	-	47 632	658	-	-
2019	50 013 600	-	47 632	660	-	-
2020	50 013 600	-	47 632	662	-	-

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)
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-
2020	25	0,05%	3 mois	-	630

IV- Evolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix d'exécution net vendeur au 1 ^{er} janvier	-	-	-	-	-
Dividende versé au titre de l'année	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €
dont dividende net d'impôt à la source sur produits financiers	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €
Rentabilité de la part (1)	-	-	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier	0,26 €	0,36 €	1,50 €	1,76 €	0,82 €

(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	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	47,26	100%	51,27	100%	50,88	100%	51,44	98,67%	53,01	99,99%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
Produits divers	-	-	-	-	-	-	0,70	1,33%	0,01	0,01%
TOTAL	47,26	100%	51,27	100%	50,88	100%	52,14	100%	53,02	100%
Charges										
Commissions de gestion	5,03	10,65%	5,78	11,27%	5,78	11,36%	5,96	11,43%	5,86	11,04%
Charges locatives non récupérées et divers	7,50	15,88%	7,61	14,84%	7,45	14,65%	10,34	19,83%	9,95	18,77%
Charges locatives récupérables	5,90	12,48%	6,92	13,49%	6,57	12,92%	6,44	12,35%	7,34	13,85%
Autres	1,67	3,54%	3,36	6,56%	3,74	7,36%	2,77	5,31%	3,67	6,92%
Sous-total charges externes	20,11	42,55%	23,67	46,16%	23,55	46,30%	25,51	48,92%	26,82	50,59%
Provisions :										
• pour travaux et risques divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• autres	1,05	2,22%	0,46	0,91%	1,06	2,09%	1,57	3,02%	-0,79	-1,49%
Sous-total charges internes	1,05	2,22%	0,46	0,91%	1,06	2,09%	1,57	3,02%	-0,79	-1,49%
TOTAL	21,16	44,77%	24,13	47,07%	24,62	48,39%	27,08	51,94%	26,03	49,10%
RESULTAT COURANT	26,10	55,23%	27,14	52,93%	26,26	51,61%	25,06	48,06%	26,99	50,90%
Variation du report à nouveau	0,10	-	1,14	-	0,26	-	-0,94	-	-0,99	-
Revenus distribués avant prélèvements obligatoires (1)	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-
Revenus distribués après prélèvements obligatoires (2)	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-	26,00	-

VI - Emploi des fonds

(en euros)	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	57 071 810	-	57 071 810
- commissions de souscription TTC	-5 610 197	-	-5 610 197
Fonds collectés nets	51 461 613	-	51 461 613
+ cessions d'immeubles	-	-	-
- achats d'immeubles	-50 311 225	-	-50 311 225
- frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission	-963 911	-	-963 911
- travaux d'investissements	-	-	-
- distribution plus value	-	-	-
Sommes restant à investir	186 477		186 477

Organisation et contrôle

Dispositif de contrôle interne de HSBC REIM (France)

Organisation générale du dispositif de contrôle :

Le Groupe HSBC a adopté une structure de gestion des risques et de contrôle interne, organisée en trois lignes de défense.

L'organisation retenue au sein de HSBC REIM (France) est conforme à celle retenue par le Groupe et repose notamment sur :

- ◆ Un processus d'identification des risques dit « end to end » au travers d'une cartographie des risques qui intègre tous les contrôles couverts toutes les fonctions ou métiers, pour le compte de HSBC REIM (France) ;
- ◆ Une taxonomie des risques et de contrôles unique pour tout le Groupe HSBC, avec différents niveaux de granularité ;
- ◆ La mise en œuvre d'une matrice de cotation des risques dite RPM (Risk Priorisation Matrix) ;
- ◆ La mise en place d'un outil de gestion du risque opérationnel commun à toutes les entités du Groupe.

Caractéristiques des 1^{ères}, 2^{ème} et 3^{ème} lignes de défense :

Responsabilités définies au sein de la première ligne de défense :

- ◆ Les propriétaires des risques, « Risk owners », sont situés dans le métier et sont responsables de la définition du « risk appetite », de l'identification et de la gestion des risques opérationnels ;
- ◆ Les propriétaires de contrôle, « Control owners », qui peuvent faire partie du métier ou d'une fonction, sont responsables de l'évaluation du bon fonctionnement des processus, des activités ou des systèmes dans leur périmètre ;
- ◆ Les équipes de gestion des risques et de contrôle interne, fournissent des conseils sur la gestion des risques opérationnels et réalisent des plans de contrôle de second niveau dans leur périmètre ;

Articulation des rôles au sein de la seconde ligne de défense :

- ◆ Les Risk stewards, dont font partie les équipes de Conformités Réglementaire et de Lutte contre la Criminalité Financière, jouent le rôle d'experts dans la supervision des activités de la première ligne de défense pour un type de risque donné ;
- ◆ La fonction Operational Risk prodigue des conseils sur

le dispositif de contrôle et de gestion du risque opérationnel et porte un regard critique sur l'efficacité du dispositif constitué par les deux premières lignes de défense.

La troisième ligne de défense est l'Audit Interne :

- ◆ Son rôle est de fournir au Directoire et au Conseil de surveillance de HSBC REIM (France), une vision indépendante sur la conception et le fonctionnement de la gestion des risques, de la gouvernance et des processus de contrôle interne.

Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois.

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

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

Le Commissaire aux comptes assiste à la réunion du Conseil de Surveillance au cours de laquelle sont présentés les comptes de l'exercice clos, de telle sorte que les Membres puissent l'interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 9 membres, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

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

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société ELYSEES RESIDENCE 5,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ELYSEES RESIDENCE 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les

restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « 2. L'Etat du Patrimoine » et dans les règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « Valeur 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 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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ◆ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ◆ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ◆ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ◆ il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ◆ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le commissaire aux comptes
Mazars
Gilles DUNAND-ROUX

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société ELYSEES RESIDENCE 5,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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 passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé avec la société de gestion HSBC REIM (France).

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

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

Conformément aux statuts, la société de gestion HSBC REIM assure l'administration de votre société et la gestion de son patrimoine. En contrepartie de ces prestations, la SCPI ELYSEES RESIDENCE 5 paye à la société de gestion une commission de gestion égale à 12% TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets annuels.

Pour l'exercice 2020, cette rémunération s'est élevée à 278 888 € toutes taxes comprises.

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

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

- ◆ D'un montant de 200 € hors taxes par dossier lors des opérations de gré à gré ;
- ◆ De 3,50% hors taxes sur le montant de la transaction dans les autres cas ;
- ◆ Un forfait de 150 € hors taxes pour le traitement

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

Pour l'exercice 2020, la société de gestion a perçu 630 € au titre des commissions de cession.

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

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

01. Commission de souscription

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

Au titre de l'exercice 2020, aucune commission de souscription n'a été perçue par la société de gestion.

02. Commission sur cession d'actifs immobiliers

Conformément aux statuts, en cas de cession d'actifs immobiliers la société de gestion perçoit une commission assise sur le montant du prix de vente calculé comme tel :

- ◆ Cession en totalité du patrimoine de la société : 1,5% HT ;
- ◆ Cession par immeuble 2,5% HT ;
- ◆ Cession par logement et parking 4% HT.

Au titre de l'exercice 2020, aucune commission de cession d'actif n'a été perçue par la société de gestion.

Le commissaire aux comptes
Mazars
Gilles DUNAND-ROUX

Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur, chers coassociés,

Hélas !

D'une année à l'autre nos assemblées générales annuelles ont une fâcheuse tendance à se dérouler hors de la présence des principaux intéressés que vous êtes, que nous sommes. En 2020, nous avons décidé de ne pas nous réunir virtuellement en juin, faisant ainsi le pari qu'à la rentrée de septembre la vie reprendrait son cours habituel, ce qui permettrait comme par le passé, d'échanger entre nous « en présentiel »...

Pari perdu en 2020 : nous avons été contraints de nous plier aux drastiques normes sanitaires et de sacrifier le dialogue entre société de gestion et associés de la SCPI sur l'autel de la Covid. Le jour de l'AG en petit comité, les tours de la Défense étaient vides d'occupants, le parvis désert.

Pour 2021, si nous avons encore quelque espoir de participer dans une vraie salle, assis sur de vraies chaises, en présence d'individus réels, force est de constater, pour le regretter, que notre assemblée générale annuelle est presque virtuelle puisqu'elle se tiendra, selon la formule légale « sans que les membres et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle ». Dans la mesure où seuls trois membres de votre conseil de surveillance seront présents lors de cette Assemblée générale, avons-nous demandé à HSBC REIM d'envisager, postérieurement à celle-ci, une réunion d'information en vidéo ou audio conférence, intégrant la possibilité de poser des questions par voie électronique. Juridiquement cet événement ne sera donc pas une véritable Assemblée, mais il permettra tout de même de ne pas rompre ce lien entre porteurs de parts, société de gestion et Conseil de surveillance qui, depuis les années 1970, est l'une des forces des SCPI.

Tous les membres du Conseil de surveillance forment des vœux pour que votre santé soit la meilleure possible et que cette pandémie ne soit bientôt plus qu'un mauvais souvenir. Ceci étant, même si le sujet peut paraître dérisoire, voire incongru, eu égard aux enjeux de santé publique, nous avons l'honneur de vous présenter notre 11^{ème} rapport annuel en complément de ceux de la société de gestion et de notre commissaire aux comptes.

1. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2020

En dépit de ce contexte, nous constatons que 2020 a été une année tranquille pour notre SCPI qui évolue désormais en vitesse de croisière. Parmi les éléments les plus notables, nous relèverons :

- ◆ La prorogation de 3 ans de l'engagement de location en contrepartie de deux avantages fiscaux non négligeables, conformément à une décision de l'assemblée générale ;
- ◆ De la même façon, l'approbation de la convention de gestion entre Élysées Résidence 5 et HSBC REIM (France) ;
- ◆ Le maintien du dividende annuel à hauteur de 26 € par part qui fait ressortir un rendement supérieur à 2% par rapport au prix de souscription de 1200 € ;
- ◆ Et... la fort sympathique évolution des valeurs d'expertise de nos immeubles qui se traduit par une hausse de plus de 5% de la valeur de réalisation.

Pour ce qui est de la crise sanitaire actuelle, il est très difficile de mesurer les impacts économiques et financiers à long terme qu'elle pourrait avoir sur notre SCPI. Tout au long de l'année 2020 et en ce second trimestre 2021, comme nous venons de le constater, ils sont nuls. Dans tous les cas HSBC REIM nous assure que ses équipes sont à l'écoute de nos locataires pour les accompagner si le besoin s'en fait sentir.

En ce qui concerne la vie sociale de la SCPI, nous avons salué en septembre 2020 l'entrée au sein du conseil de surveillance de Madame Pascale Coumes. Lors de cette assemblée générale « sur papier » nous avons regretté de ne pouvoir publiquement prendre congé de notre commissaire aux comptes. Aussi, le faisons-nous aujourd'hui : au nom de l'ensemble des associés le conseil de surveillance remercie Madame Odile Coulaud, représentante de Mazars, de son indéfectible concours depuis la création de la SCPI et lui souhaite une excellente retraite. Au cours de ce même exercice 2020, nous avons accueilli son remplaçant, Monsieur Gilles Dunand-Roux.

2. QUELQUES COMMENTAIRES

Le rapport de la société de gestion, comme à l'accoutumée, est à la fois dense et pédagogique. C'est pourquoi nous nous garderons bien de reprendre l'intégralité des données juridiques et comptables qui nous sont fournies.

En ce qui concerne « l'affaire de l'Isle Adam », vous aurez noté qu'une nouvelle audience a été fixée au 14 juin 2021, soit quelques jours à peine après notre assemblée générale. Nous invitons ceux de nos coassociés qui souhaiteraient connaître la suite de ce malheureux « feuilleton » à nous adresser un courriel : dans la mesure du possible, nous essaierons de les renseigner dans l'attente de la parution du prochain bulletin semestriel d'information qui devrait vous parvenir au mois de juillet.

Plus globalement, nous ne pouvons que nous féliciter d'un taux d'occupation financier qui approche 100 %.

Autre point de satisfaction en faveur de notre SCPI : la valeur de réalisation d'Élysées Résidence 5 qui, s'établissant à 1160 €, est désormais très proche du prix que nous avons payé nos parts (1200 €). C'est un gage de la qualité de notre patrimoine ainsi reconnu par les experts immobiliers.

Enfin, nous relevons que, eu égard au taux de recouvrement des loyers qui, depuis la création de notre SCPI, ressort à 97,93 %, nous n'avons perdu « que » 2,07 % des loyers au cours des 11 dernières années.

Jusqu'à ce jour, la mutualisation de notre épargne investie en parts d'Élysées résidence 5, SCPI Scellier intermédiaire, a montré que nous avons fait le bon choix en 2009 et 2010. Rappelons toutefois que nous ne pourrions dresser le bilan définitif de cet investissement que lorsque nous aurons encaissé sur notre compte bancaire le dernier euro après liquidation... D'ici là, nous aurons l'occasion de nous retrouver à l'occasion de plusieurs assemblées générales annuelles... cette fois-ci « en présentiel ».

3. NOTRE AVIS SUR LES RÉSOLUTIONS

Pour conclure, nous vous prions de noter que votre conseil de surveillance a émis à l'unanimité un avis favorable à l'ensemble des résolutions qu'il vous invite, en conséquence, à approuver dans leur intégralité.

Prenez soin de vous et de vos proches

Pour le Conseil de Surveillance

Le Président

Serge Blanc

serge.blanc2020@gmail.com

Nota : les membres du Conseil de Surveillance élus par les associés pour les représenter, restent naturellement à l'entière disposition de ces derniers afin de leur fournir si nécessaire toute précision dans le domaine de compétence du Conseil. Le service Gestion des associés (téléphone 01.40.70.72.53) est autorisé à communiquer leurs coordonnées personnelles à tout associé qui en ferait la demande. La liste des membres du Conseil de surveillance se trouve en page 3.

Achévé de rédiger et approuvé le 10 avril 2021

Assemblée générale ordinaire du 4 juin 2021

Ordre du jour

A caractère ordinaire

- 1- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
- 2- Quitus à la Société de gestion,
- 3- Quitus au Conseil de Surveillance,
- 4- Approbation de la répartition des bénéfices,
- 5- Approbation et reconduction des conventions entrant dans le cadre de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
- 6- Détermination du montant des jetons de présence à allouer aux Membres du Conseil de Surveillance,
- 7- Approbation de la valeur comptable de la Société,
- 8- Approbation de la valeur de réalisation de la Société,
- 9- Approbation de la valeur de reconstitution de la Société,
- 10- Autorisation de distribuer tout ou partie du compte « Report à nouveau »,
- 11- Pouvoirs pour formalités.

Résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 4 juin 2021

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

Résolutions à caractère ordinaire

PREMIERE RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les approuve, ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations qu'ils traduisent.

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

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

QUATRIEME RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020, s'élevant à **1 285 512,57 €** comme suit :

		Pour une part
Bénéfice net comptable de l'exercice 2020	1 285 512,57 €	26,99 €
Report à nouveau	38 859,51 €	0,82 €
Bénéfice distribuable	1 324 372,08 €	27,80 €
Bénéfice distribué (en 2 acomptes semestriels juillet 2020 et janvier 2021)	- 1 238 432,00 €	26,00 €
Report à nouveau au 31 décembre 2020 (Après distribution du 2 ^{ème} acompte)	85 940,08 €	1,80 €

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

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

SIXIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant de l'indemnité globale allouée au Conseil de

Surveillance à titre de jetons de présence, à 10 000 € pour 2020.

SEPTIEME RESOLUTION – L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 Décembre 2020 à 50 583 642,13 €, soit 1 061,97 € 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 2020 à 55 272 417,03 €, soit 1 160,41€ 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 2020 à 65 975 138,32 €, soit 1 385,10 € par part.

DIXIEME RESOLUTION – L'Assemblée, statuant en tant qu'Assemblée Ordinaire donne l'autorisation à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du poste « Report à nouveau », cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

ONZIEME 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.

HSBC REIM (France) – 722 028 206 RCS Paris. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros. Filiale à 100% de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France). Siège social et adresse postale : 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.

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

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