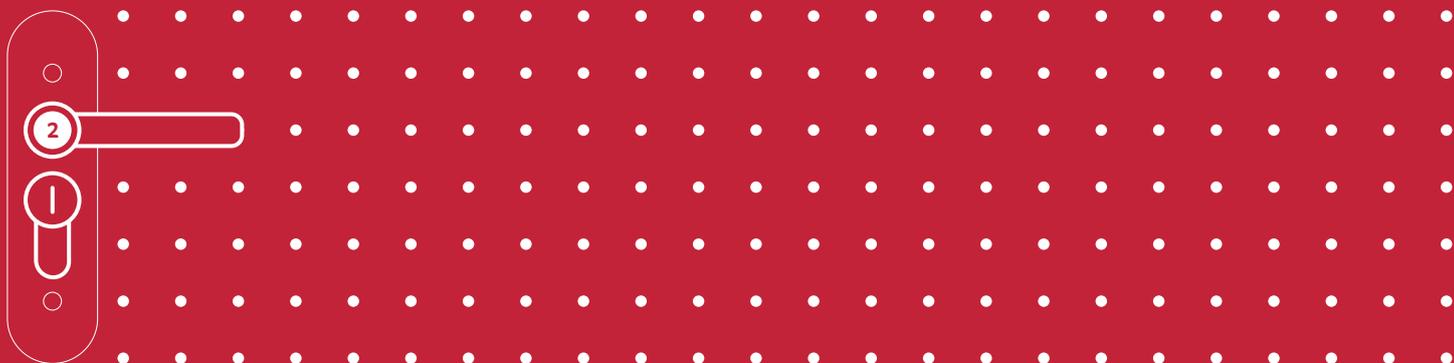


RAPPORT ANNUEL : 19

CILOGER HABITAT 5

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE "PINEL"





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION | AEW CILOGER

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT
Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS
Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER | HABITAT 5

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :
Monsieur Christian BOUTHIE
Vice-président :
Monsieur Patrick BETTIN

MEMBRES DU CONSEIL

Madame Marie-Anne JEANNEL
Madame Claire RINGWALD
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Pascal PIRAULT
Monsieur Aurélien ROL
Monsieur Stéphane TADYSZAK
Monsieur Hervé TONDEUR
Monsieur Didier VANHAMME
AAAZ SCI, représentée
par Monsieur Serge BLANC

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :
PRICEWATERHOUSECOOPERS représenté
par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER
Suppléant :
Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

**EXPERT EXTERNE
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**
CREDIT FONCIER EXPERTISE

DÉPOSITAIRE
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE



ÉDITORIAL 4

RAPPORT DE GESTION

Chiffres clés au 31 décembre 2019	6
Valeurs significatives	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	14
L'annexe aux comptes annuels	17

3

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	23
Informations complémentaires issues de la "Directive européenne AIFM"	24

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER	25
--	----

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	26
---	----

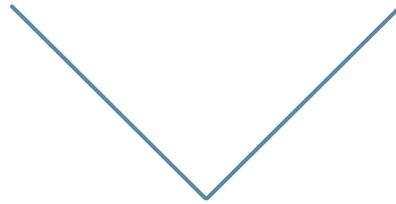
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels	28
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	30

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16 JUILLET 2020

Ordre du jour	31
Les résolutions	31

ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT 5, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2019.

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoisiner 25 Mds€ en 2019, contre 18 Mds€ en 2018 et 16 Mds€ en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10 % par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (2,6 %).

En Île-de-France, les prix sont restés dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 10 175 €/m². Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'est accentuée, à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons ont également augmenté de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution a été plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+2,2 % sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels ont cherché à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laissait augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêt en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, dès le début de l'année 2020, deux facteurs susceptibles de contrarier les prévisions étaient identifiés. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence.





Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68% par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36% par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux, avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds€ (26%), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14%), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI "grand public", qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

I CONCERNANT CILOGER HABITAT 5 :

Au cours de ce cinquième exercice, CILOGER HABITAT 5 a poursuivi la réception des logements acquis et leur mise en location progressive.

Les livraisons des programmes labellisés BBC acquis en "vente en état futur d'achèvement" (VEFA) se sont poursuivies. Cinq programmes franciliens représentant 111 appartements ont été réceptionnés dans de bonnes conditions. Au 31 décembre 2019, 156 logements ont été réceptionnés, et 67, encore en cours de construction, seront livrés durant le premier semestre 2020.

Les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location. 65 baux ont été signés durant l'année, dont 59 en première location. À la clôture de l'exercice, 56 appartements sont disponibles à la location, quasiment tous livrés à la fin de l'exercice.

Les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 786 757 € contre 181 862 € en 2018, les deux exercices n'étant pas comparables.

Reflet de l'augmentation progressive des mises en location, et donc des loyers facturés (+605 K€), le résultat net de l'exercice progresse fortement à 717 299 €.

En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 5,40 € par part. Il sera stabilisé lorsque les livraisons et mises en location seront achevées. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 0,18 € par part et porté à 0,33 €.

La réduction d'impôt "Pinel" est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 108,00 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

Par ailleurs, pour ce qui concerne les constructions de logements en cours de votre SCPI, un décalage des plannings de livraison est susceptible d'intervenir, ce qui pourrait avoir un impact sur les dates de première location et le revenu distribuable.

ISABELLE ROSSIGNOL
Directeur Général délégué
d'AEW Ciloger

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

DATE DE CRÉATION 18 mai 2015	•	•	•
TERME STATUTAIRE 14 juin 2030	•	•	•
CAPITAUX COLLECTÉS 77 137 800 €	•	•	•
NOMBRE DE PARTS 128 563	•	•	•
NOMBRE D'ASSOCIÉS 1 606	•	•	•
PATRIMOINE 223 logements • 156 logements livrés • 67 logements en cours de construction	•	•	•
VALEUR DE RÉALISATION 70 375 944 € (soit 547,40 € par part)	•	•	•
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART 5,40 €	•	•	•
TAUX D'INVESTISSEMENT DES FONDS COLLECTÉS 99,7 %	•	•	•

6

VALEURS SIGNIFICATIVES

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2019/2018
VALEUR COMPTABLE		
70 548 596 €	548,75 €	0,03 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
64 770 425 €	503,80 €	48,42 %
VALEUR DE RÉALISATION		
70 375 944 €	547,40 €	0,19 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
81 977 112 €	637,64 €	2,17 %
RÉSULTAT	REVENU DISTRIBUÉ	REPORT À NOUVEAU
2015		
-0,47 €	-	-0,47 €
2016		
-0,15 €	-	-0,34 €
2017		
-0,41 €	-	-0,75 €
2018		
1,35 €	0,45 €	0,15 €
2019		
5,58 €	5,40 €	0,33 €

En € par part

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LIVRAISONS DE L'EXERCICE

Le programme d'investissement de **CILOGER HABITAT 5** a été clôturé le 31 mai 2018, en ligne avec le planning fiscal. Au 31 décembre 2018, 45 logements étaient livrés. Au cours de l'exercice 2019, les livraisons des programmes labellisés **BBC** acquis en "vente en état futur d'achèvement" (VEFA) se sont poursuivies.

Au début de l'exercice 2019, 45 logements étaient livrés sur trois sites, soit 20 % des 223 logements acquis.

Au cours de l'exercice 2019, cinq programmes de la SCPI, représentant 111 appartements (50 % des logements acquis), ont été livrés dans de bonnes conditions et très peu de réserves.

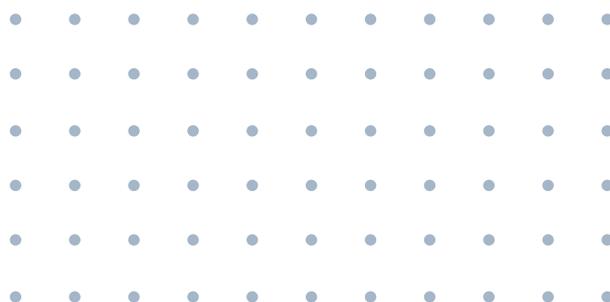
- **Maisons-Alfort (94 - Zone A bis)** : 237 avenue du Général Leclerc - 17 appartements livrés le 16 février 2019.
- **Rueil-Malmaison (92 - Zone A bis)** : 1/3 rue Jean Bourguignon - 15 appartements livrés le 5 mars 2019.
- **Livry-Gargan (93 - Zone A)** : 73, allée de Rosny - 26 appartements livrés le 11 avril 2019.
- **Meudon (92 - Zone A bis)** : 40/42 rue d'Artelon - 20 appartements livrés le 15 octobre 2019.
- **Asnières-sur-Seine (92 - Zone A bis)** : 40/42 rue d'Artelon - 33 appartements livrés le 12 décembre 2019.

Les programmes de Livry-Gargan, Meudon et Asnières ont été livrés avec des retards compris entre deux et trois mois. Des pénalités de retard seront facturées aux promoteurs et viendront en déduction des derniers appels de fonds appelés.

La livraison du programme de Rueil-Malmaison prévue au 4^e trimestre 2018, a été décalée sur le 1^{er} trimestre 2019. En conséquence, des pénalités de retard de 234 737 € ont été constatées en produits au profit de la SCPI sur l'exercice 2019.

À la clôture de l'exercice 156 logements sont livrés, soit 70 % des logements acquis.

Le patrimoine acquis et encore en construction au 31 décembre 2019 (67 logements) devrait être livré à hauteur de 45 logements à la fin du premier trimestre 2020 (2 programmes) et 22 au deuxième trimestre 2020 (1 programme).



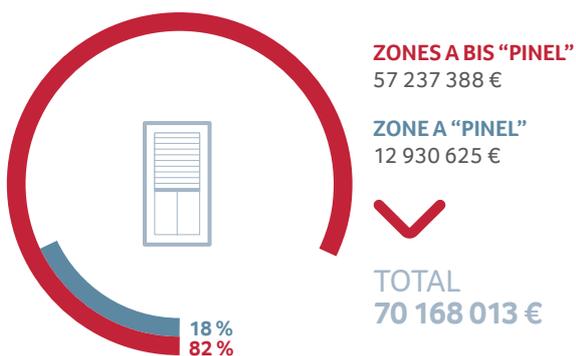
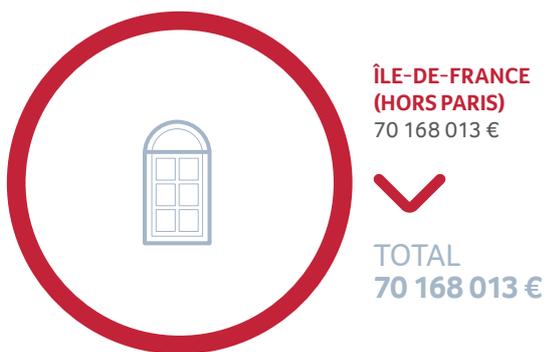


RÉPARTITION DU PATRIMOINE

À l'issue des investissements réalisés durant les exercices 2016 à 2018, le patrimoine de CILOGER HABITAT 5 est situé, en valeur d'achat, à 100 % en région parisienne.

En matière de zonage, toujours en valeur d'achat, le patrimoine est réparti à 73 % en zone A bis et à 27 % en zone A. Il totalise 12 569 m².

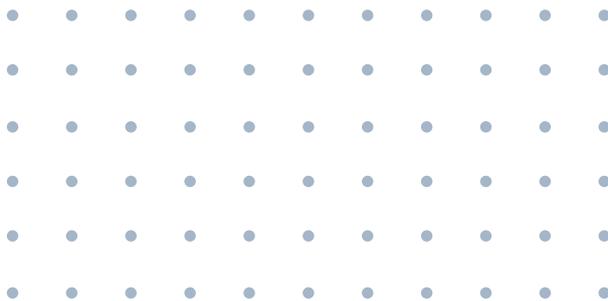
EN % DE LA VALEUR VÉNALE



7

Le patrimoine est composé de logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 11 sites, soit :

- **223 logements :**
 - 156 appartements livrés ;
 - 67 appartements en cours de construction.
- **12 T1, 94 T2, 86 T3, 30 T4 et 1 T5 :**
 - 86 % de logements de 1 à 3 pièces.



L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
FONDS COLLECTÉS	77 137 800 €	-	77 137 800 €
+ PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 6 631 645 €	-	- 6 631 645 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 43 923 658 €	- 21 019 418 €	- 64 943 077 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ❶	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	26 582 497 €	- 21 019 418 €	5 563 079 €

❶ Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

CILOGER HABITAT 5 dispose, au 31 décembre 2019, d'un solde à investir de 5 563 079 €. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de 181 K€. 99,7 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (Fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles (acomptes versés + solde des acomptes à verser).

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, et nommé pour cinq ans par l'Assemblée générale constitutive du 18 mai 2015, procède à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCI CILOGER HABITAT 5, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Les trois programmes livrés en 2017 et 2018 ont fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Les cinq programmes livrés en 2019 ont fait l'objet d'une première expertise.

Les valeurs vénales retenues pour les actifs en cours de construction (3 programmes) sont égales à leur valeur d'expertise déduction faite des acomptes restant à verser.

Sur ces bases, il a été procédé la détermination de ces trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait CILOGER HABITAT 5 de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

**COÛT HISTORIQUE
DES TERRAINS
ET DES CONSTRUCTIONS
LOCATIVES**
64 943 077 €

VALEUR COMPTABLE NETTE
64 943 077 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
64 770 425 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	64 943 077 €		
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS			
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	5 605 519 €	5 605 519 €	5 605 519 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		64 770 425 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			69 239 584 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			7 132 009 €
TOTAL GLOBAL	70 548 596 €	70 375 944 €	81 977 112 €
NOMBRE DE PARTS	128 563	128 563	128 563
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	548,75 €	547,40 €	637,64 €

La valeur de réalisation s'établit à 547,40 € par part, inférieure de 9 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital. La valeur de reconstitution s'établit à 637,64 € par part, supérieure de 6 % au prix de souscription

de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital. Ces deux valeurs ne tiennent pas compte de la réduction d'impôt "Pinel" qui est de 108 € par part à répartir sur 9 ans.

La Société de gestion a nommé la société Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019	VARIATION EXPERTISE/ PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	VARIATION HORS DROITS 2019/2018	ESTIMATION HD 2019 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HD 2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HD 2019/2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	44 104 776 €	43 950 000 €	-0,35 %	46 982 550 €	10 010 000 €	339,06 %	10 110 000 €	10 010 000 €	1,00 %
PROVINCE	20 838 301 €	20 820 425 €	-0,09 %	22 257 034 €	33 631 006 €	-38,09 %	-	-	-
TOTAUX	64 943 077 €	64 770 425 €	-0,27 %	69 239 584 €	43 641 006 €	48,42 %	10 110 000 €	10 010 000 €	1,00 %

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 64 770 425 € (43 950 000 € pour les immeubles livrés et 20 820 425 € pour les immeubles en cours de construction).

La valeur d'expertise du patrimoine livré est globalement inférieure de 0,35 % à son prix de revient.

L'évaluation des trois programmes déjà livrés au 31 décembre 2018 est globalement en progression de 1 % sur un an.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 7 % à leur prix de revient.



LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2019, 111 logements ont été livrés, et 65 baux ont été signés, dont 59 en première location. À la clôture de l'exercice, 56 logements sont disponibles à la location, quasiment tous livrés au 4^e trimestre 2019. Les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 786 757 € contre 181 862 € en 2018, les deux exercices n'étant pas comparables.

Cinq programmes de CIOGER HABITAT 5 représentant 111 appartements ont été livrés au cours de l'année 2019.

Sur l'exercice, 117 logements étaient à louer (6 535 m²) générant un loyer annuel de 1 455 840 €. 65 locations ont été effectuées (3 921 m²), dont 59 premières locations, générant un loyer annuel de 848 958 €.

Au 31 décembre 2019, 57 logements sont vacants (2 888 m²), dont 56 en attente de première location, représentant des loyers estimés à 658 K€ en rythme annuel. Ces logements vacants sont quasi intégralement (53) afférents à des livraisons du 4^e trimestre 2019.

Sur ces 57 logements, 1 a été reloué à effet sur janvier 2020, ramenant le stock réel à 56 (2 864 m², soit un tiers des superficies livrées).

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique s'élève à 65,83 %, et le taux d'occupation financier est de 71,20 %. Calculé sur l'ensemble de l'année, ce dernier taux s'établit à 72,39 %.

Ces taux doivent être relativisés en phase de livraison échelonnée du patrimoine et de mise en location progressive.

Les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 786 757 € contre 181 862 € en 2018, les deux exercices n'étant pas comparables.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est stable à 97,85 % (97,83 % en 2018). À ce sujet, il convient de noter que près de la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

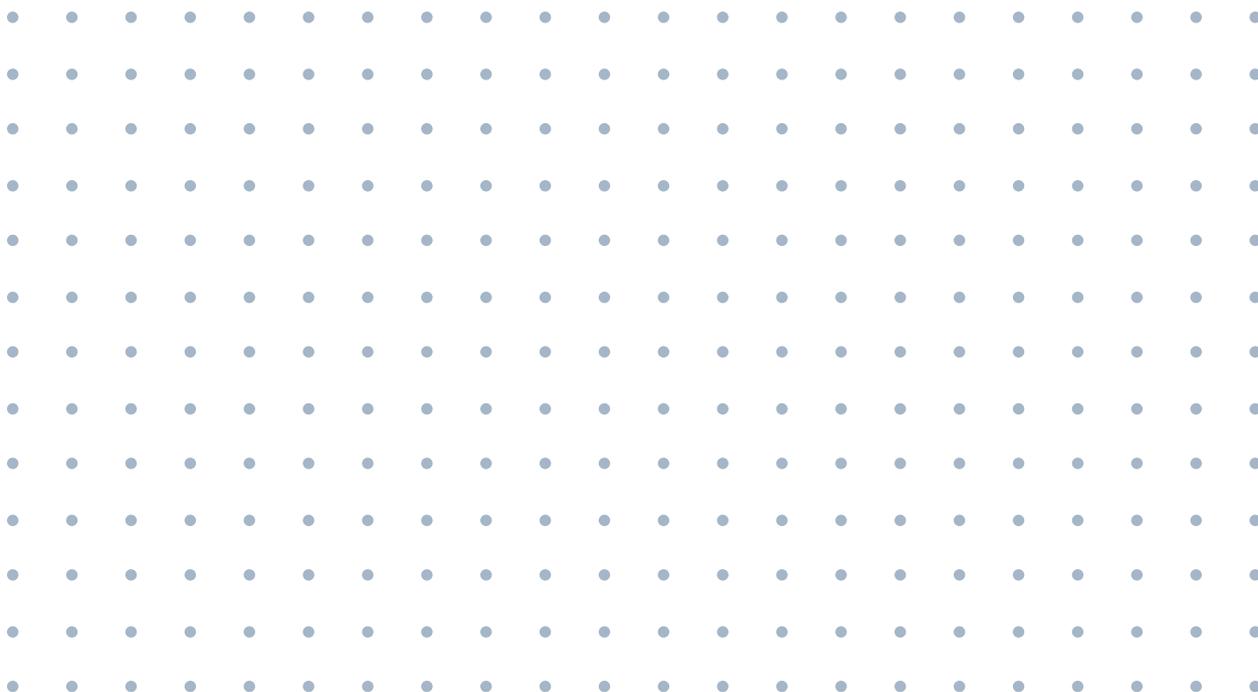
Au 31 décembre 2019, la provision pour dépréciation de créances douteuses a été dotée à hauteur de 17 890 € couvrant 5 dossiers locatifs locataires.

2 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 7 192 € (provisionnée à 100 % en créances douteuses).

En concertation avec le Conseil de surveillance de CIOGER HABITAT 5, et afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance "Garantie des Loyers Impayés". Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2019, 60 baux en cours, représentant 55 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 15 960 €, soit 2,02 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 3 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 3 842 €.



I LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Reflet de l'augmentation progressive des mises en location, et donc des loyers facturés (+605 K€), le résultat net de l'exercice progresse fortement à 717 299 €. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 5,40 € par part. Il sera stabilisé lorsque les livraisons et mises en location seront achevées. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 0,18 € par part et porté à 0,33 €.

Les logements achetés étant à construire, le règlement des immeubles s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les logements sont progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location.

Le résultat de l'exercice s'établit à 717 299 €, en forte augmentation par rapport à l'exercice précédent (174 284 €), compte tenu de la mise en location progressive du patrimoine livré. Les loyers facturés ont ainsi augmenté de 605 K€.

Les produits exceptionnels, d'un montant de 234 737 €, représentent des pénalités de retard de livraison facturées au promoteur du programme de Rueil-Malmaison.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles, voire négatifs.

Reflet de l'augmentation des loyers perçus, le revenu distribué en 2019, s'élève à 5,40 € par part, contre 0,45 € en 2018.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 5,58 €. Le report à nouveau a donc été conforté pour un montant total de 23 059 €, soit 0,18 € par part.

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire à 42 440 €, soit 0,33 € par part.

Le niveau de la distribution sera augmenté au rythme de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisé lorsque ces phases seront achevées.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt "Pinel" est indépendante des revenus versés. À compter de l'année de sa souscription à CIOGER HABITAT 5, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 108,00 € par part répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième chaque année.



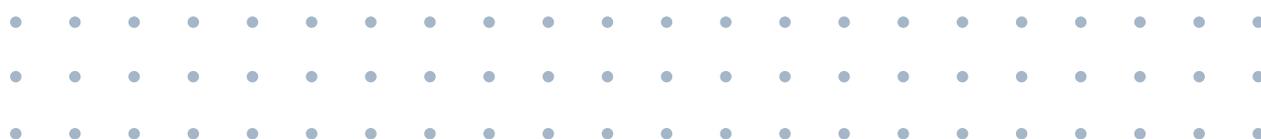
L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	600,00 €	600,00 €	-	-	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶	-	-	-	0,45 €	5,40 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷	600,00 €	600,00 €	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸	-	-	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹	-	-	-	0,08 %	0,90 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	-0,47 €	-0,34 €	-0,75 €	0,15 €	0,33 €

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers
 ❷ Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions)

❸ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

❹ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part)



LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

12

	DU 18/05/2015 AU 31/12/2015	DU 01/01/2016 AU 30/08/2016	DU 16/08/2016 AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018	AU 31/12/2019
OPÉRATIONS	Société ouverte ❶	Société ouverte ❷	Société ouverte ❸	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	51 805	70 822	128 563	128 563	128 563	128 563
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	25 902 500 €	35 411 000 €	64 281 500 €	64 281 500 €	64 281 500 €	64 281 500 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	31 083 000 €	42 493 200 €	77 137 800 €	77 137 800 €	77 137 800 €	77 137 800 €

❶ Le capital a été ouvert à compter du 25 juin 2015

❷ La première augmentation de capital a été clôturée le 3 août 2016

❸ La seconde augmentation de capital a été ouverte le 16 août 2016 et clôturée le 31 décembre 2016



L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 18 mai 2015 - Capital initial : 760 000 € - Nominal de la part : 500 €

	2015	2016	2017	2018	2019
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	25 902 500 €	64 281 500 €	64 281 500 €	64 281 500 €	64 281 500 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	31 083 000 €	46 054 800 €	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	51 805	128 563	128 563	128 563	128 563
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	690	1 606	1 607	1 608	1 606
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	2 624 877 €	4 006 768 €	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	600,00 €	600,00 €	-	-	-

① Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

La SCPI CILOGER HABITAT 5 a été créée le 18 mai 2015 par ses associés fondateurs. La première augmentation de capital a été clôturée le 3 août 2016. La seconde augmentation de capital, ouverte le 16 août 2016, a été clôturée le 31 décembre 2016.

Depuis cette date, la SCPI est définitivement fermée à la souscription.

Le capital est réparti entre 1 606 associés, composés à hauteur de 98,6 % de personnes physiques et de 1,4 % de

personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 1,18 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, est de 47 400 € (79 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire a été ouvert en 2019 selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Il est rappelé que chaque associé doit conserver ses parts pendant une période d'au moins neuf ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI "fiscale", le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal consenti au premier acquéreur.

En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Par ailleurs sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été cédée.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2019 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2015	2016	2017	2018	2019
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	0	0	0	0	0
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	-	-
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ①	0	0	0	0	0
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	-	100 €	101 €	127 €	1 144 €

① Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

I LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2018
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	44 104 776 €	43 950 000 €	10 078 958 €	10 010 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	20 838 301 €	20 820 425 €	33 844 701 €	33 631 006 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	64 943 077 €	64 770 425 €	43 923 658 €	43 641 006 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	28 480 €	28 480 €	4 534 €	4 534 €
AUTRES CRÉANCES	270 910 €	270 910 €	39 452 €	39 452 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-17 890 €	-17 890 €	0 €	0 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	6 786 061 €	6 786 061 €	26 918 100 €	26 918 100 €
TOTAL III	7 067 560 €	7 067 560 €	26 962 086 €	26 962 086 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-100 892 €	-100 892 €	-32 398 €	-32 398 €
DETTES D'EXPLOITATION	-1 361 148 €	-1 361 148 €	-327 809 €	-327 809 €
DETTES DIVERSES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL IV	-1 462 040 €	-1 462 040 €	-360 207 €	-360 207 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	70 548 596 €		70 525 537 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ②		70 375 944 €		70 242 885 €

① Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

② Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2018	AFFECTATION RÉSULTAT 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2019
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	64 281 500 €		0 €	64 281 500 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	12 856 300 €		0 €	12 856 300 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-6 631 645 €		0 €	-6 631 645 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	-97 049 €	116 431 €	0 €	19 382 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €		0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	174 284 €	-174 284 €	717 299 €	717 299 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-57 853 €	57 853 €	-694 240 €	-694 240 €
TOTAL GÉNÉRAL	70 525 537 €	0 €	23 059 €	70 548 596 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2020

15



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019 31/12/2019	EXERCICE 2018 31/12/2018
COMPTE DE RÉSULTAT		
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	786 757 €	181 862 €
CHARGES FACTURÉES	114 982 €	21 312 €
PRODUITS ANNEXES	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	901 739 €	203 173 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-114 982 €	-21 312 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-4 551 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-118 850 €	-30 540 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-17 890 €	0 €
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	-256 273 €	-51 852 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	645 466 €	151 322 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	28 950 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	0 €	28 950 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-109 927 €	-24 013 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-43 077 €	-37 893 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-9 900 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-162 904 €	-61 905 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-162 904 €	-32 955 €
PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	0 €	0 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	-111 608 €
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	0 €	-111 608 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	-111 608 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	234 737 €	167 526 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	234 737 €	167 526 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	234 737 €	167 526 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	717 299 €	174 284 €

I L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Durant l'exercice 2019, cinq VEFA ont été réceptionnées et immobilisées, il s'agit des actifs :

- Maisons-Alfort (94)
- Rueil-Malmaison (92)
- Livry-Gargan (93)
- Meudon (92)
- Asnières-sur-Seine (92)

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

À compter du 1^{er} janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'état du Patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

INFORMATIONS DIVERSES

Provision pour gros entretien : compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 12 % toutes taxes comprises (10 % hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. En l'absence de couverture du bail par l'assurance "Garantie locative", la dépréciation est calculée de la manière suivante :

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

Locataires douteux : une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100 % sur la créance.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 6 439 € sur l'exercice.

Événements post-clôture : des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

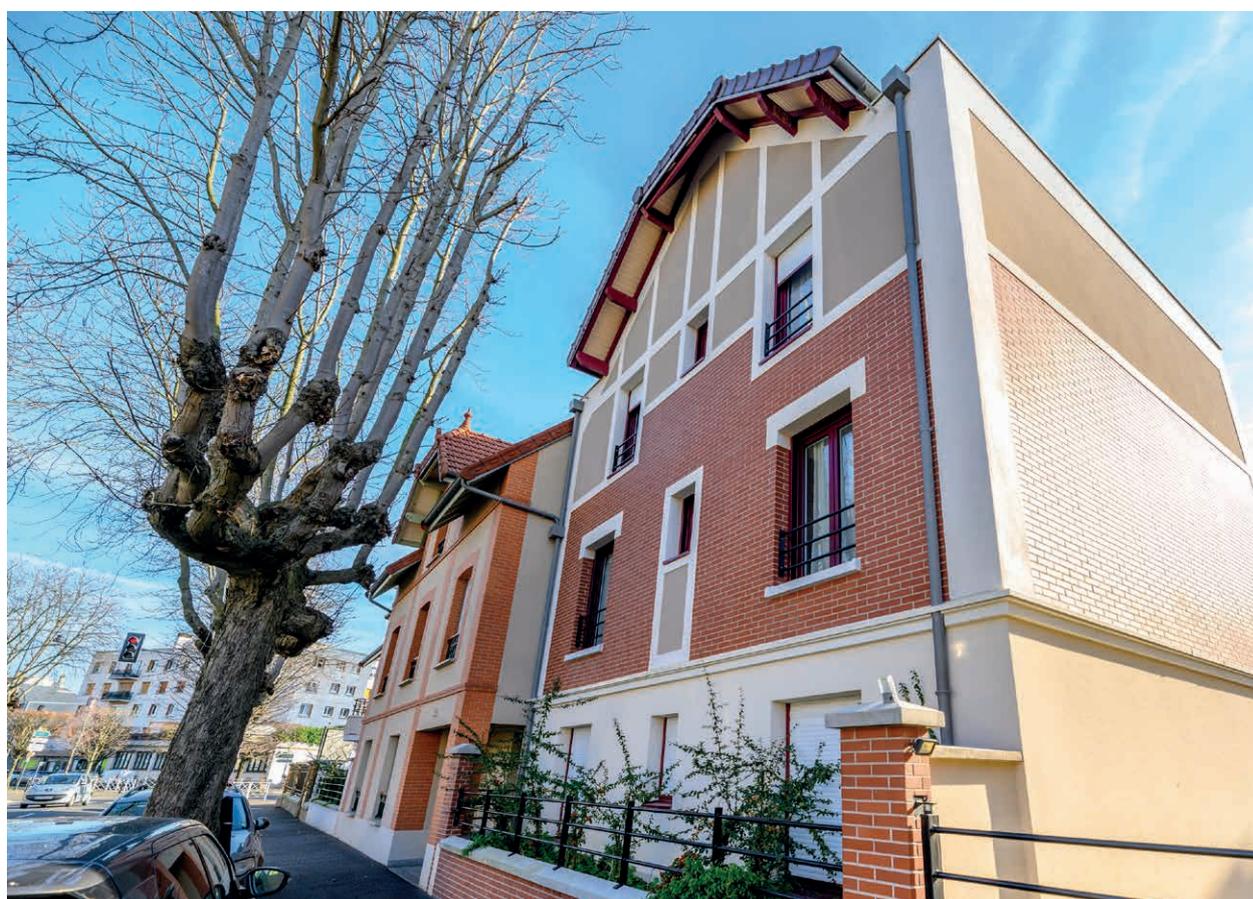
IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	10 078 958 €	34 025 818 €		44 104 776 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	33 844 701 €	19 998 644 €	33 005 043 €	20 838 301 €
TOTAL	43 923 658 €	54 024 462 €	33 005 043 €	64 943 077 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	0 €	0 €	0 €	0 €

18



LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2019

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau "Récapitulatif des placements immobiliers" par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation à intervenir au terme.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE "SCELLIER" ①	TYPE	SURFACES HABITABLES EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2019	PRIX DE REVIENT 2018
MAISONS-ALFORT (94) 166, avenue Gambetta	IDF - A BIS	AP	519	8	21/06/2016	20/10/2017	2 913 694 €	2 913 694 €		2 913 694 €	2 913 694 €
THIAIS (94) 35-37, rue Louis Duperrey	IDF - A	AP	763	17	13/09/2016	04/06/2018	3 482 200 €	3 482 200 €		3 482 200 €	3 482 200 €
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 5/13, rue Huwart	IDF - A	AP	954	20	20/07/2016	23/10/2018	3 698 425 €	3 683 064 €		3 683 064 €	3 683 064 €
MAISONS-ALFORT (94) 237, avenue du Général Leclerc	IDF - A BIS	AP	1 022	17	17/03/2017	16/2/2019	5 518 908 €	5 518 908 €		5 518 908 €	4 821 440 €
RUEIL-MALMAISON (92) 1-3, rue Jean Bourguignon	IDF - A BIS	AP	1 057	15	13/09/2016	05/03/2019	6 026 800 €	6 026 800 €		6 026 800 €	4 691 072 €
LIVRY-GARGAN (93) 73, allée de Rosny	IDF - A	AP	1 359	26	21/06/2017	11/04/2019	5 750 000 €	5 750 000 €		5 750 000 €	4 600 000 €
MEUDON (92) 40/42, rue d'Artelon	IDF - A BIS	AP	1 227	20	11/01/2018	15/10/2019	8 467 887 €	8 467 887 €		8 467 887 €	4 544 223 €
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) Rue Armand Numes	IDF - A BIS	AP	1 559	33	23/11/2017	12/12/2019	8 262 223 €	8 262 223 €		8 262 223 €	3 907 247 €
TOTAL IMMOBILISATIONS			8 460	156			44 120 137 €	44 104 776 €	-	44 104 776 €	32 642 939 €
SCEAUX (92) 11, avenue Jules Guesde	IDF - A BIS	AP	1 202	19	15/12/2017	Mars 2020	8 682 772 €	6 946 218 €		6 946 218 €	4 657 338 €
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 3/5, rue des Bords de Marne	IDF - A BIS	AP	1 415	22	01/02/2018	Juin 2020	7 939 440 €	6 351 552 €		6 351 552 €	2 381 832 €
SAINT-MAUR (94) 96/98, avenue Foch	IDF - A BIS	AP	1 492	26	31/05/2018	Février 2020	9 425 664 €	7 540 531 €		7 540 531 €	4 241 549 €
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			4 109	67			26 047 876 €	20 838 301 €	-	20 838 301 €	11 280 719 €
TOTAL GÉNÉRAL			12 569	223			70 168 013 €	64 943 077 €	-	64 943 077 €	43 923 658 €

① IDF : Île-de-France hors Paris A - A bis - B1 : Zones Pinel

② Ap : Appartements

•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

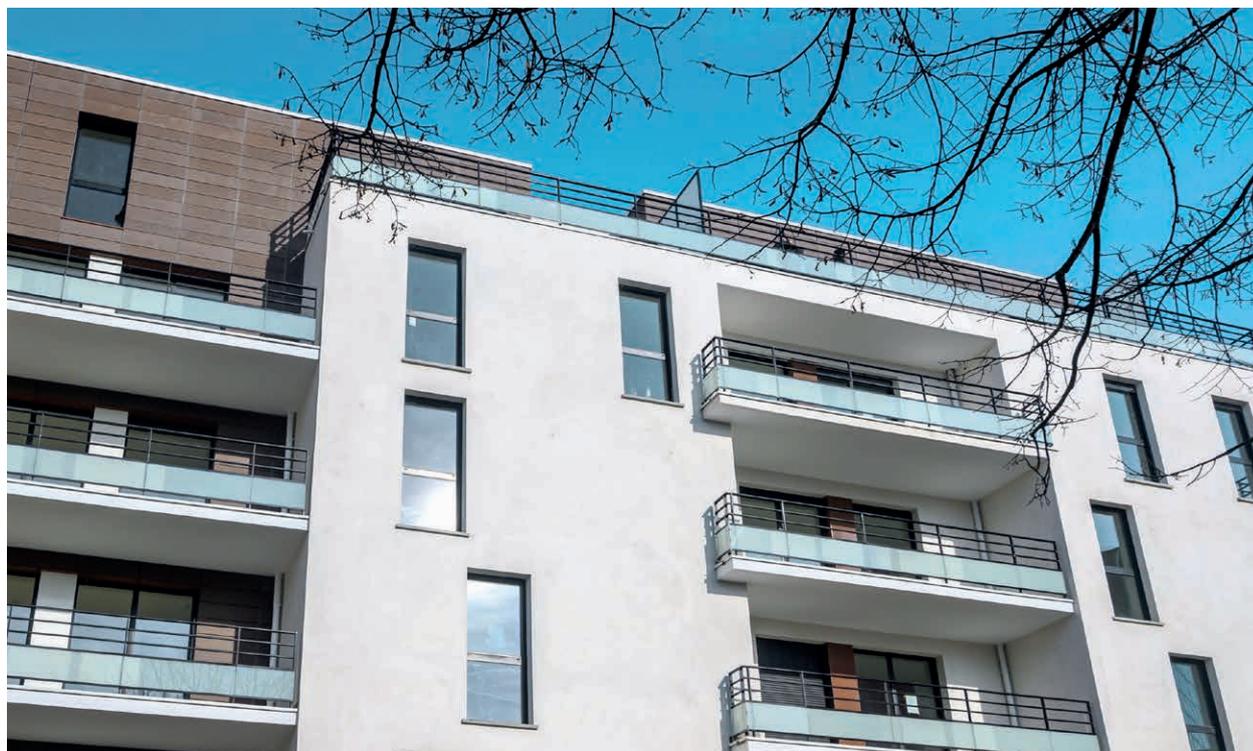
ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CRÉANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
CRÉANCES LOCATAIRES	28 480 €	4 534 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	100 892 €	32 398 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	28 480 €	4 534 €	DETTES FINANCIÈRES	100 892 €	32 398 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	38 133 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	111 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	270 805 €	39 237 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	104 €	104 €	FOURNISSEURS	943 266 €	244 050 €
AUTRES CRÉANCES	270 910 €	39 452 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-17 890 €	0 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	184 923 €	25 907 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-17 890 €	0 €	ASSOCIÉS	194 826 €	57 853 €
TOTAL GÉNÉRAL	281 499 €	43 987 €	DETTES DIVERSES	1 361 148 €	327 809 €
			TOTAL GÉNÉRAL	1 462 040 €	360 207 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

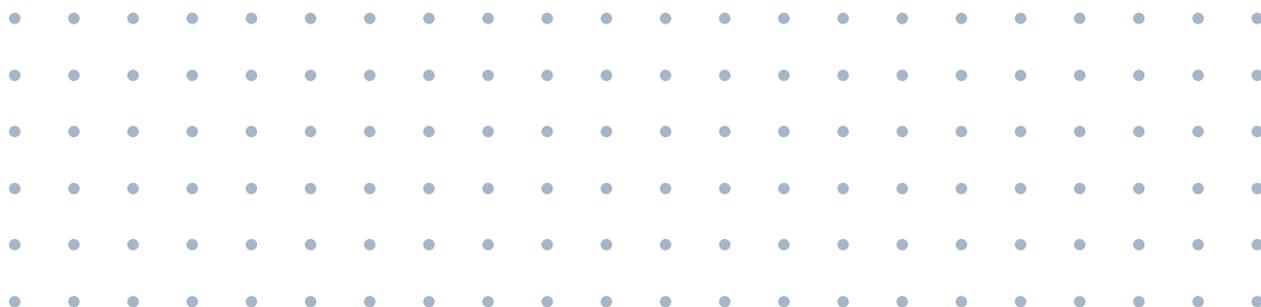
PROVISIONS	AU 31/12/2018	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2019
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €	17 890 €	0 €	0 €	17 890 €
TOTAL	0 €	0 €	17 890 €	0 €	0 €	17 890 €

20



VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	7 100 €	-
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	34 179 €	2 356 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	4 551 €	-
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	77 571 €	28 184 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	-	-
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	17 890 €	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	141 291 €	30 540 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	114 368 €	21 208 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	614 €	104 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	114 982 €	21 312 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	5 310 €	1 710 €
HONORAIRES NOTAIRES	-	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	12 797 €	11 293 €
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	702 €	568 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	24 269 €	24 321 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	43 077 €	37 893 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	9 900 €	-
CHARGES DIVERSES	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	9 900 €	-
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	109 927 €	24 013 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	109 927 €	24 013 €



ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

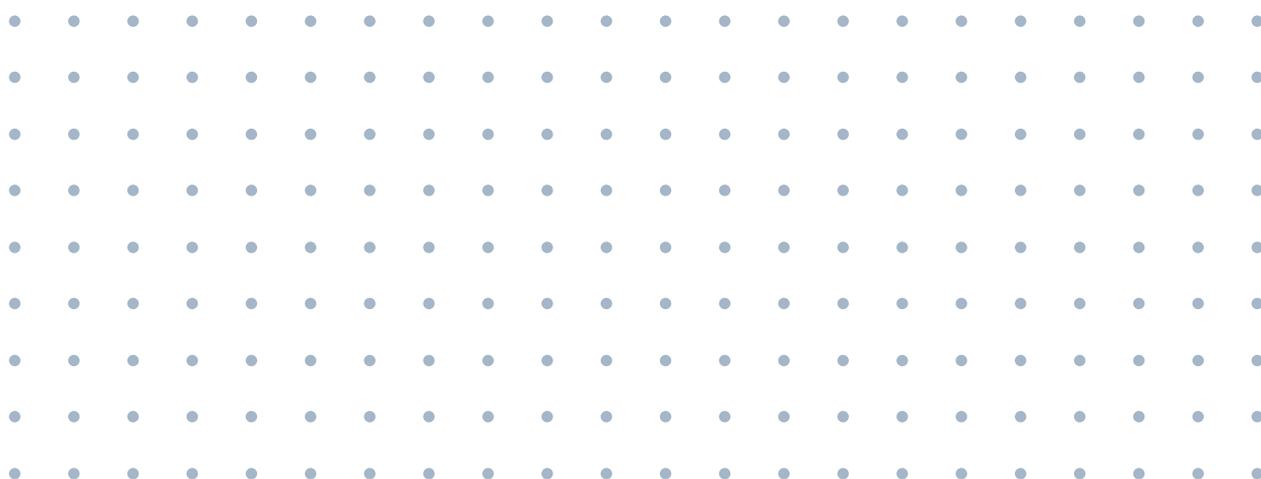
	31/12/2019	31/12/2018
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ACTIFS SOUS PROMESSES DE VENTE		
ENGAGEMENTS DONNÉS SUR VEFA	5 382 075 €	26 228 994 €
ENGAGEMENTS REÇUS		
EMPRUNT NON UTILISÉ		
FACILITÉ DE CAISSE		
PRISE EN CHARGE DE TRAVAUX FUTURS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	128 376 €	0 €



LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,04 €	100,00 %	1,41 €	52,05 %	6,12 €	77,02 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,10 €	0,19 %	0,03 €	0,09 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PRODUITS DIVERS	50,67 €	99,81 %	31,17 €	99,91 %	0,00 €	0,00 %	1,30 €	47,95 %	1,83 €	22,98 %
TOTAL	50,77 €	100,00 %	31,20 €	100,00 %	0,04 €	100,00 %	2,72 €	100,00 %	7,95 €	100,00 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	0,00 €	0,00 %	31,17 €	99,91 %	0,00 €	9,73 %	0,19 €	6,87 %	0,86 €	10,76 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	51,23 €	100,92 %	0,18 €	0,57 %	0,21 €	496,30 %	0,29 €	10,86 %	0,41 €	5,20 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,04 €	0,44 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,01 €	25,58 %	0,24 €	8,74 %	0,92 €	11,63 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	51,24 €	100,92 %	31,35 €	100,48 %	0,22 €	531,62 %	0,72 €	26,47 %	2,23 €	28,03 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
AUTRES	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	-0,23 €	-8,28 %	0,00 €	0,00 %
AUTRES	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,23 €	543,57 %	0,87 €	31,94 %	0,14 €	1,75 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,23 €	543,57 %	0,64 €	23,67 %	0,14 €	1,76 %
TOTAL DES CHARGES	51,24 €	100,92 %	31,35 €	100,48 %	0,45 €	1075,19 %	1,37 €	50,14 %	2,37 €	29,79 %
RÉSULTAT COURANT	-0,47 €	-0,92 %	-0,15 €	-0,48 %	-0,41 €	-975,19 %	1,35 €	49,58 %	5,58 €	70,17 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-0,47 €	-0,92 %	-0,15 €	-0,49 %	-0,41 €	-975,19 %	0,90 €	33,03 %	0,18 €	2,21 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,45 €	16,56 %	5,40 €	67,97 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,45 €	16,56 %	5,40 €	67,96 %



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA "DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM"

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. L'investissement dans une SCPI fiscale permet de bénéficier d'avantage fiscal en contrepartie d'une période de détention déterminée dans la note d'information. Du fait d'un marché secondaire très limité, le souscripteur est informé qu'il ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la SCPI. Ce type de SCPI est considéré par la réglementation comme étant un fond fermé. À ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité ("Stress test") n'est réalisé.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI CILOGER HABITAT 5 investit en immobilier d'habitation dans un marché immobilier concurrentiel, conséquence de la faible diversité des produits de défiscalisation offerte aux investisseurs. Le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants :

● rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 966 983 €,

● rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €.

L'effectif total en 2019 était de 273 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des "preneurs de risques".

Le "Personnel identifié" à ce titre, correspondait en 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

● gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 342 240 €,

● autres personnels identifiés : 3 019 689 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

● La méthode dite "brute" : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.

● La méthode dite de "l'engagement" : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI CILOGER HABITAT 5 n'a pas recours à l'endettement. Le calcul de l'effet de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

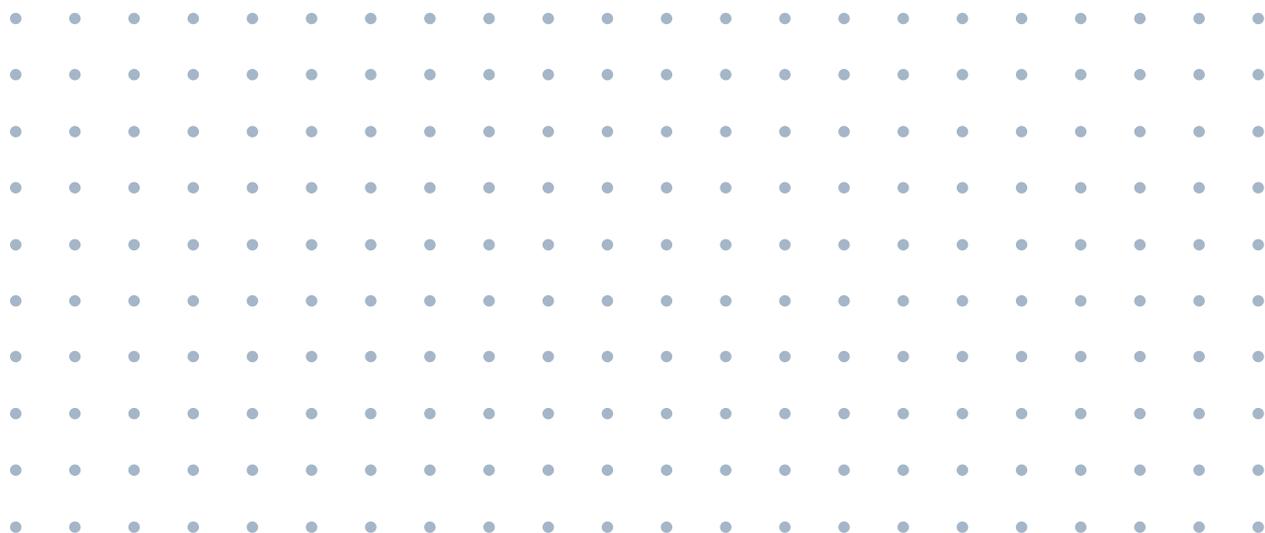
LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	90 %
LEVIER SELON MÉTHODE ENGAGEMENT	100 %

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

● expert en Évaluation CRÉDIT FONCIER EXPERTISE,

● responsabilité à hauteur de 23,5 M€ maximum.





ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 5 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la "Directive européenne AIFM" le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

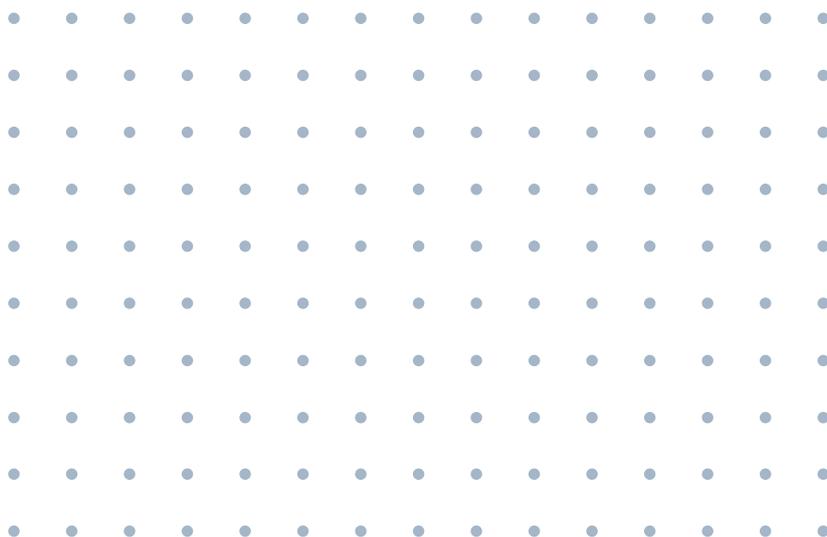
Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

● **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.

● **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

● **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 5.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2019, mars 2020) afin d'examiner les livraisons de logements, l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 27 mars 2020, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Lors de ces réunions, votre conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

LIVRAISON ET EXPERTISE DU PATRIMOINE

Rappelons que les Fonds collectés étaient investis en mai 2018, en cohérence avec le planning fiscal.

Notre SCPI totalise :

- **223 appartements** se décomposant en 12 T1, 94 T2, 86 T3, 30 T4, et 1 T5 (soit 86 % de logements de 1 ou 3 pièces) ;
- **12 569 m²**, sur 11 sites géographiques distincts comprenant entre 8 et 26 logements ;
- **un montant total investi de 70,15 M€**, avec des investissements unitaires par site variant entre 2,9 M€ et 9,4 M€, situés à :
 - 100 % en zones A et A bis (zones "Pinel") ;
 - 100 % en région parisienne.

Notre patrimoine est intégralement localisé en région parisienne.

La phase de livraison, initiée en 2017, a été poursuivie durant l'année 2019. Au cours de cette dernière, 5 programmes représentant 111 appartements ont été livrés. Additionnés aux programmes réceptionnés en 2017 et 2018 ce sont 156 logements qui sont livrés à la clôture de l'exercice 2019, soit 70 % des logements acquis.

Les autres livraisons (67 appartements) devraient se faire en 2020.

Les expertises des 8 programmes livrés, effectuées en fin d'année 2019, font ressortir une valorisation de 43,95 M€, inférieure de 0,3 % à leur prix d'achat hors frais et droits.

Les expertises des 3 programmes livrés en 2017 et 2018, effectuées en fin d'année 2019, font ressortir une valorisation en progression de 1 %.

Rappelons que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente, soit au moment de la liquidation de notre SCPI.

GESTION IMMOBILIÈRE

Notre SCPI s'est encore trouvée en 2019 dans une phase qui combine d'une part des versements d'acomptes successifs sur les logements toujours en cours de construction, et d'autre part des livraisons, et donc des mises en location progressives du patrimoine.

Au 31 décembre 2019, le nombre de logements loués est de 100 sur 156, soit près des deux-tiers des logements livrés, sachant qu'un tiers de ces logements livrés ont été réceptionnés au dernier trimestre 2019.

Les loyers facturés en 2019 s'établissent à 717 299 € contre 181 862 € en 2018 et 5 440 € en 2017.

Ces chiffres sont évidemment difficilement comparables d'une année sur l'autre en phase de livraison du patrimoine.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice, proche de 98 %, est très satisfaisant.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de "loyers impayés" a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 60 dossiers locataires représentant 55 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, trois dossiers représentant 6 578 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur (pour des cotisations de 14 747 €).

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son cinquième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 717 299 €, soit 5,58 € par part, sans commune mesure avec celui des deux exercices précédents (respectivement 174 284 € et -53 042 €).

Un revenu en nette progression a ainsi pu être mis en distribution durant l'année. Au total le revenu distribué en 2019 s'élève à 5,40 € par part, soit douze fois celui de 2018.

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été consolidé et représente 0,33 € par part.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 0,90 %, taux faible mais cohérent avec le cycle de vie auquel se trouve notre SCPI.

L'augmentation de la distribution de revenus fonciers sera progressive, au fur et à mesure de la livraison des derniers logements et de leur mise en location.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 5 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 18 % du montant de sa souscription, répartie sur neuf années à compter de son année de souscription. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription.

Pour conserver cet avantage fiscal, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans. En pratique, compte tenu des différentes phases qui se succéderont (investissements dans des immeubles, construction des immeubles, livraison des logements, mise en location des logements et conclusion de baux sur les logements), les associés devront conserver leurs parts pendant une durée estimée à 15 ans.

MARCHÉ SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Dans ces conditions, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

Nous rappelons par ailleurs que l'avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans.

EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'expert immobilier est à renouveler pour 5 ans. Après un appel d'offres, il nous est proposé de nommer la société ROUX REAL ESTATE VALUATION.

Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a pas eu d'incidence sur les comptes 2019.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, la Société de gestion pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévu.

Par ailleurs, il est possible que des retards de livraison affectent nos derniers logements en construction (67 appartements sur 3 sites livrables au premier semestre 2020). Ces retards pourraient donc décaler les premières locations de ces logements, et donc par conséquent notre engagement de conservation de parts.

Nous resterons attentifs sur ces points, ainsi que sur les dispositions prises par la Société de gestion pour éventuellement y pallier.

Il ne faut toutefois pas oublier, qu'à l'instar de l'immobilier "physique", l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber des périodes de turbulences et de fortes variations.

Si vous souhaitez contacter l'un des membres du Conseil de surveillance, vous pouvez vous rapprocher de son Président ou de la Société de gestion.

Compte tenu des mesures de restrictions de déplacement et de réunions qui pourraient être prises par les autorités publiques pour lutter contre la pandémie de COVID-19, inconnues à la date de rédaction du présent rapport, il est possible que notre Assemblée générale se tienne à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentif aux modalités de tenue de l'Assemblée générale explicites dans votre convocation.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

Christian BOUTHIE
Le Président du Conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux Associés,

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 CIOGER HABITAT 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 27 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 "Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles" de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

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.

VÉRIFICATIONS 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 arrêté le 27 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la Société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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. 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.

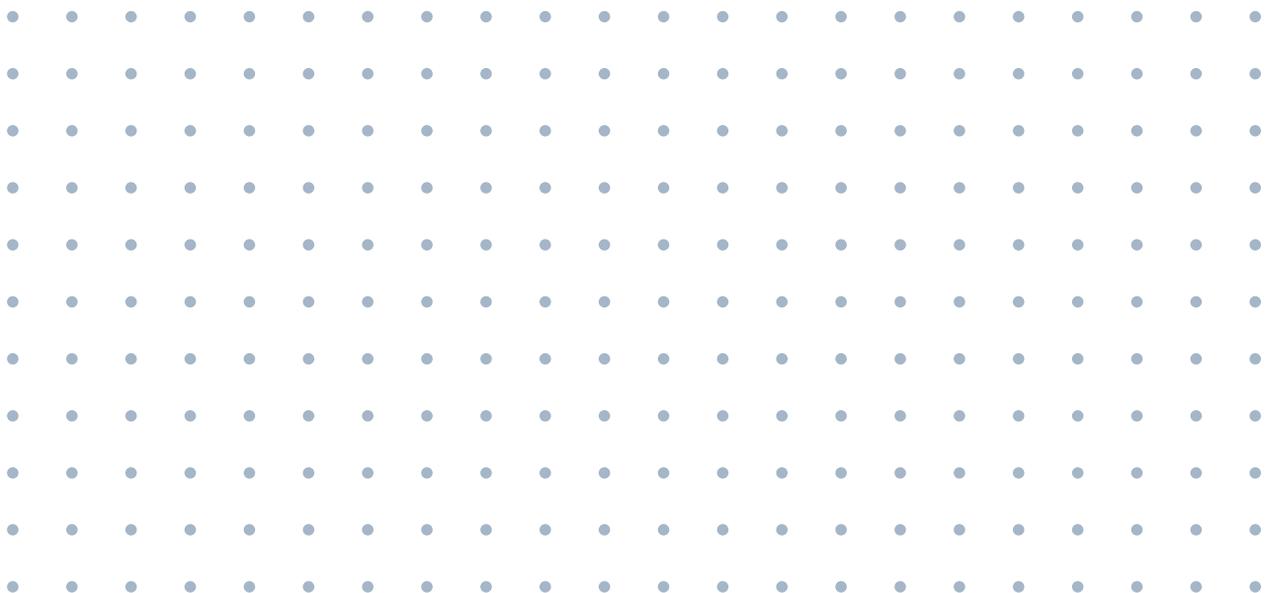
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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.

Par ailleurs, il nous appartient 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.

30

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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 AEW Ciloger

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la Société de gestion les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, forfaitaire de 8,5 % hors taxes du prix de souscription, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

- Une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion de son patrimoine.

Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 109 927 €.

- Une commission de cession de parts :
 - Si la cession est effectuée dans le cadre selon les modalités prévues à l'article 10.2 des statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).

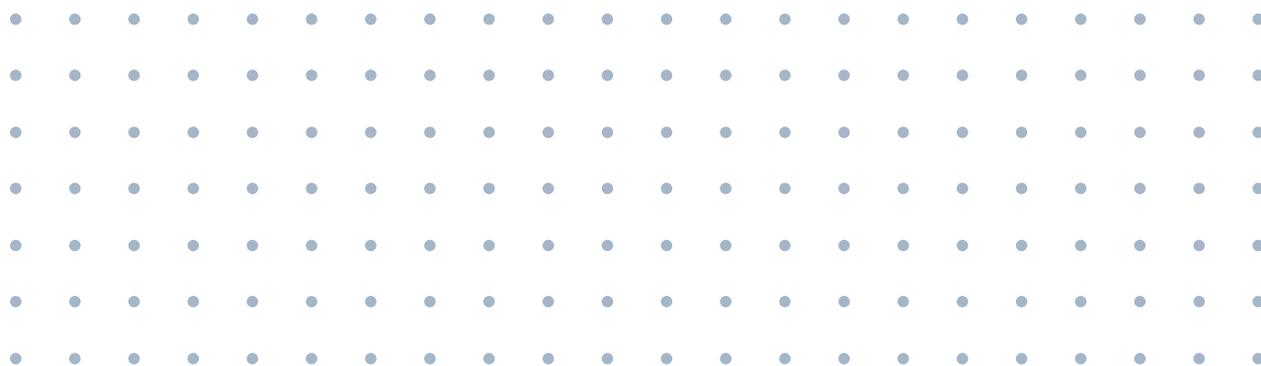
- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait fixé pour l'année 2018 à 84,92 € hors taxes, soit 101,90 € toutes taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation) et sera publié dans le bulletin trimestriel d'information en début d'année civile.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16 JUILLET 2020

I ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2019
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Quitus à la Société de gestion
8. Nomination de l'expert immobilier
9. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

I LES RÉOLUTIONS

I PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2019.

I DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 717 299,10 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 19 381,59 €, forme un résultat distribuable de 736 680,69 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 694 240,20 €
- Au report à nouveau, une somme de : 42 440,49 €.

I TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

I QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 70 548 596 €, soit 548,75 € pour une part.

I CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 70 375 944 €, soit 547,40 € pour une part.

I SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 81 977 112 €, soit 637,64 € pour une part.

I SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

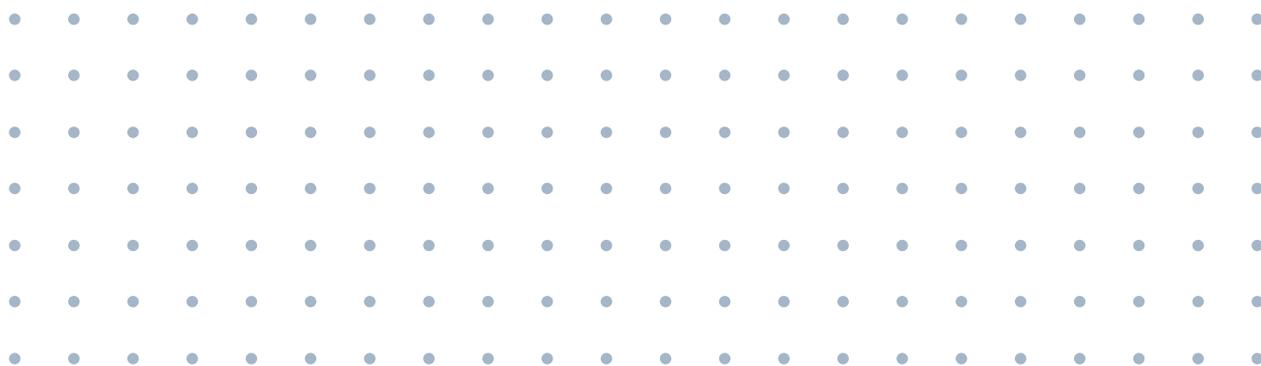
En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

I HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme la société ROUX REAL ESTATE VALUATION en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de cinq ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

I NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.



CILOGER HABITAT 5
au capital de 64 281 500 €
812 020 634 RCS PARIS

Siège social :
22 rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris

La note d'information prévue
aux articles L. 412-1 et L. 621-8
du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés
financier le visa SCPI n° 16-11
en date du 22 juillet 2016



SAS au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03
www.aewciloger.com

Signatory of:

