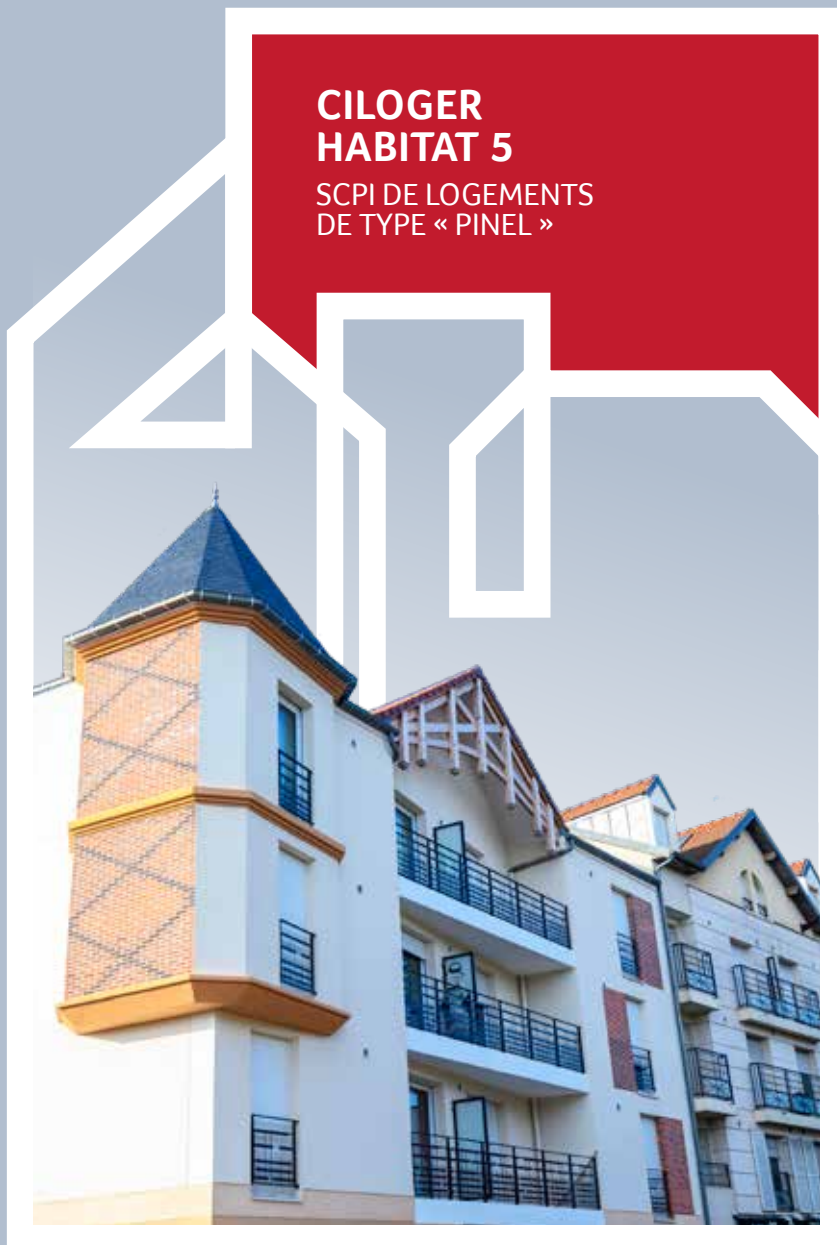


RAPPORT ANNUEL 2018

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
Siège social : 22, rue du Docteur
Lancereaux - 75008 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 « AIFM »

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 Claire RINGWALD
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Pascal PIRAULT
Monsieur Aurélien ROL
Monsieur Hervé TONDEUR
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
CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| ÉDITORIAL | 4 |
| RAPPORT DE GESTION | |
| Chiffres clés au 31 décembre 2018 | 6 |
| Le patrimoine immobilier | 6 |
| Les résultats et la distribution | 9 |
| Le marché des parts | 10 |
| COMPTES ANNUELS ET ANNEXE | |
| Les comptes | 12 |
| L'annexe aux comptes annuels | 15 |
| LES AUTRES INFORMATIONS | |
| L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices | 20 |
| Informations complémentaires issues de la « Directive européenne AIFM » | 21 |
| ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger | 22 |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 22 |
| RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | |
| Le rapport sur les comptes annuels | 24 |
| Le rapport spécial sur les conventions réglementées | 26 |
| L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2019 | |
| Ordre du jour | 27 |
| Les résolutions | 27 |





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 2018.

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4^e trimestre 2018 (1,4 % en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré 970 000 ventes, contre 968 000 en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, les prix de l'immobilier résidentiel ont encore augmenté en moyenne en France de 3,2 %, avec une évolution plus marquée en Île-de-France (4 %) qu'en province.

Ces chiffres positifs ne doivent pas faire oublier la persistance des disparités entre Paris, la région parisienne et le reste de la France, et la réalité de marchés plus difficiles en régions voire sur certains marchés franciliens. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Le résidentiel représente un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques.

Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif, en dépit d'une hausse notable durant toute l'année 2018, n'a toujours pas retrouvé son rythme de la première moitié des années 2000.

Toutefois, symbole d'une reprise du marché, le taux de mobilité résidentielle a de nouveau atteint, courant 2018, un point haut à 30,2 %, proche des pics de 2003 (31,1 %) et 2015 (30,8 %). Cela peut être un indicateur que les efforts entrepris pour favoriser la relance de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont commencé à porter leurs fruits.

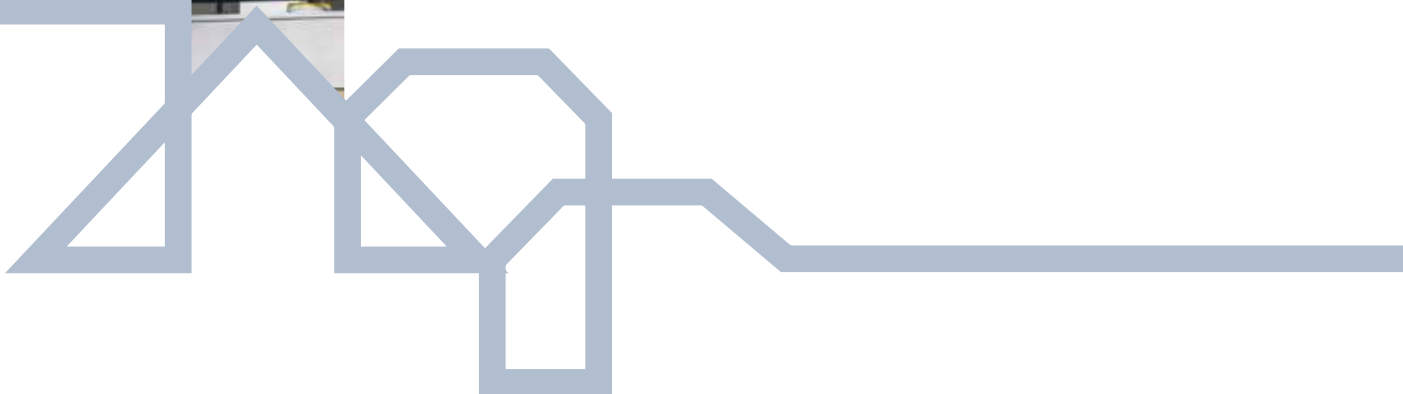
La progression des loyers de marché en 2018, estimée à +1,4 %, est restée inférieure à l'inflation. En moyenne, depuis 2007 les loyers de marché n'ont progressé que de 1 % par an, contre +1,2 % pour l'inflation. Entre 1998 et 2010, l'augmentation était de 5 % en moyenne chaque année.

Par ailleurs, les baisses de loyers entre 2 locataires ne cessent de se poursuivre, et pas seulement sur des localisations concernées par l'encadrement des loyers : -0,3 % en 2018, soit -0,6 % en moyenne depuis 2014.

Rien que pour l'année écoulée cela aura eu comme conséquence une perte de pouvoir d'achat estimée à 2,5 % pour les investisseurs.

Ainsi, si l'on observe les 20 premières villes les plus peuplées de l'hexagone, les loyers se sont contractés ou ont augmenté moins vite que l'inflation dans 70 % d'entre elles depuis 2013.

À noter que depuis 2013, les loyers des logements de 2 pièces et moins (56 % du parc) n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des 3 et 4 pièces (de l'ordre de +0,5 % par an).



2019 devrait être marquée par l'application de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).

Ce dispositif aura des conséquences en matière de mobilité des locataires par l'intermédiaire de mesures telles que notamment l'instauration d'un encadrement des loyers optionnel mis en œuvre par le préfet, ou la création d'un bail mobilité meublé sur une durée de 1 à 10 mois.

Parallèlement, cette loi devrait également influencer sur l'offre de logements en simplifiant les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de constructions.

Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contracté de 20 % en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominant encore largement la collecte (53 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21 %), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16 %), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34 % par rapport à 2017).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

Au cours de ce quatrième exercice, CIOLOGER HABITAT 5 a d'une part poursuivi et clôturé ses investissements en logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), et d'autre part poursuivi la réception des logements acquis et leur mise en location progressive.

- 68 logements répartis sur trois sites franciliens qualitatifs ont été acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA), pour un montant total de 25,8 M€.

- Au 31 décembre 2018, 99,50 % des Fonds disponibles à l'investissement issus des augmentations de capital ont été investis dans des achats d'immeubles.

En mai 2018, CIOLOGER HABITAT 5 a signé sa onzième et dernière acquisition éligible au dispositif « Pinel », et a clôturé son programme d'investissements en ligne avec le planning fiscal.

- Au cours de l'année, deux programmes labellisés BBC acquis en VEFA et représentant 37 appartements ont été livrés dans de bonnes conditions et très peu de réserves.

À la clôture de l'exercice, 45 logements sur trois sites sont livrés (20 % des logements acquis), 178 sont en cours de construction et devraient être livrés en 2019 et 2020.

- 38 baux ont été signés durant l'année. À la clôture de l'exercice, 5 logements restent à louer, dont 4 une première fois.

- Les logements livrés durant l'exercice ont été mis en location, et ont donc été sources de revenus locatifs. Les produits de l'activité immobilière représentent un peu plus de la moitié des produits. Les livraisons de deux immeubles étant intervenues sur l'exercice 2018, ils s'élèvent à 203 173 € contre 5 982 € en 2017. Toutefois, 80 % des logements achetés sont encore en construction.

Une première distribution a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2018 (0,45 € par part). La distribution sera augmentée au rythme de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisé lorsque ces phases seront achevées.

- Le report à nouveau (réserves) s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 19 382 €, soit 0,15 € par part.

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

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
d'AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

DATE DE CRÉATION

18 mai 2015

TERME STATUTAIRE

14 juin 2030

CAPITAUX COLLECTÉS

77 137 800 €

VALEUR DE RÉALISATION

70 242 885 €
(soit 546,37 € par part)

REVENU BRUT

DISTRIBUÉ PAR PART

0,45 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 608

NOMBRE DE PARTS

128 563

PATRIMOINE

45 logements livrés
178 logements en cours
de construction

TAUX D'INVESTISSEMENT DES FONDS COLLECTÉS

99,50 %

| GLOBAL | PAR PART | VARIATION 2018/2017 |
|----------------------------------|----------|------------------------|
| VALEUR COMPTABLE | | |
| 70 525 537 € | 548,57 € | 0,17 % |
| VALEUR VÉNALE / EXPERTISE | | |
| 43 641 006 € | 339,45 € | - |
| VALEUR DE RÉALISATION | | |
| 70 242 885 € | 546,37 € | 0,18 % |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | | |
| 80 234 518 € | 624,09 € | 2,75 % |

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Les immeubles de logement labellisés BBC répondent à la norme technique BBC 2005 ou RT 2012, afin d'ouvrir droit à la réduction d'impôt de 18 % (dispositif « Pinel »).

Le patrimoine sera géographiquement diversifié, sur plusieurs sites et dans des marchés locaux distincts ainsi qu'en typologie de logements : appartements et/ou maisons de tailles diverses.

Les sites relèveront en majorité des zones A, A bis et B1 (à l'exclusion des

DOM et de la Corse).

La sélection s'orientera principalement vers les logements de 1 à 3 pièces.

La recherche sera axée, de préférence, sur des programmes de taille unitaire de moins de 100 logements, en évitant les grandes ZAC dont l'environnement futur est difficilement prévisible.

Dans tous les cas, les investissements seront réalisés dans les villes ou quartiers où les loyers de marché semblent, selon la Société de gestion, permettre d'assurer un rendement locatif satisfaisant compatible avec les plafonds du dispositif « Pinel ».

Une attention particulière est également portée aux qualités architecturales, techniques et environnementales des immeubles, ainsi qu'aux aménagements et infrastructures locales, afin de favoriser au terme de la vie sociale de la société une revente des actifs dans les meilleures conditions.

ACQUISITIONS DE L'EXERCICE

Au cours de ce quatrième exercice, CILOGER HABITAT 5 a poursuivi ses investissements, tous acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) ; soit 68 logements répartis sur 3 programmes labellisés BBC situés en région parisienne, pour un montant total de 25,8 M€. La dernière acquisition, en mai 2018, permet à la SCPI de clôturer son programme d'investissements en ligne avec le planning fiscal.

Tous les logements qui constituent le patrimoine de CILOGER HABITAT 5 sont sélectionnés au regard des normes édictées en matière environnementale et bénéficieront du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) ou de la Réglementation Thermique 2012.

Au cours de l'exercice 2018, CILOGER HABITAT 5 a réalisé trois acquisitions pour un montant global de 25 832 991 €.

■ Meudon (92 - Zone A bis) :

40/42, rue d'Arthelon

Programme « Arthelon »

Le 11 janvier 2018, CILOGER HABITAT 5 a réalisé sa neuvième acquisition de logements en VEFA à Meudon (92 - Zone A bis), commune des Hauts-de-Seine prisée pour son cadre de vie et sa proximité avec les pôles tertiaires de l'ouest parisien.

Le programme, développé par le promoteur COFFIM, sera édifié dans un quartier résidentiel, proche du centre-ville, des

commerces, et d'une forêt domaniale. Il bénéficiera par ailleurs d'une bonne offre en établissements scolaires ainsi qu'en transports publics.

Le projet livrable en septembre 2019 prévoit la construction d'un bâtiment unique sur 3 niveaux. La sélection de CILOGER HABITAT 5 porte sur 20 logements (1 T1, 10 T2, 4 T3, 4 T4 et 1 T5), avec balcon ou terrasse et un parking en sous-sol.

Le prix s'établit à 8 467 887 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 1 227 m² et un rendement brut de 3,44 % cohérent avec la qualité de la commune.

■ Le Perreux-sur-Marne

(94 - Zone A bis) :

3/5, rue des Bords de Marne

Le 1^{er} février 2018, CILOGER HABITAT 5 a réalisé sa dixième acquisition de logements en VEFA au Perreux-sur-Marne (94 - Zone A bis), dans un environnement pavillonnaire bénéficiant d'une offre scolaire complète et de la proximité d'une gare RER.

Le programme, développé par le promoteur Axone Promotion, prévoit la construction de 90 logements sur 4 bâtiments, parmi lesquels CILOGER HABITAT 5 en a sélectionné 22 (4 T2, 13 T3 et 5 T4) avec 22 emplacements de parking.

Le prix s'établit à 7 939 440 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 1 415 m² et un rendement brut de 3,89 %.

■ Saint-Maur (94 - Zone A bis) :

96/98, avenue Foch

CILOGER HABITAT 5 a signé le 31 mai 2018 l'acte authentique de sa onzième et dernière acquisition éligible au dispositif « Pinel ».

Le programme, développé par le promoteur MDH, sera édifié à Saint-Maur-des-Fossés (94 - Zone A bis), commune dotée de solides données économiques et bien reliée à Paris. Livrable en février 2020, le projet prévoit la construction d'un bâtiment en R+4 totalisant 38 logements, dans un environnement arboré et pavillonnaire agréable.

La sélection de CILOGER HABITAT 5 porte sur 26 appartements (13 T2, 12 T3 et 1 T4) et 28 emplacements de parking. Le prix s'établit à 9 425 664 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 1 492 m² et un rendement brut de 3,67 %.

Cette acquisition permet à CILOGER HABITAT 5 de clôturer son programme d'investissements en ligne avec le planning fiscal. CILOGER HABITAT 5 disposait d'un délai maximal allant jusqu'au 30 juin 2018.

Avec les investissements réalisés lors des exercices 2016 et 2017, le patrimoine au 31 décembre 2018 est composé de logements labellisés BBC (Bâtiment basse Consommation), localisés sur 11 sites, soit :

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

LIVRAISONS DE L'EXERCICE

À la clôture de l'exercice 2017, un programme de 8 appartements était livré. Au cours de l'exercice 2018, deux livraisons de programmes labellisés BBC acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) ont été opérées.

Le programme de Thiais (94 – Zone A bis) sis au 35/37, rue Louis Duperrey, représentant 17 appartements, soit 8 % du nombre de logements acquis, a été livré le 4 juin 2018 dans de très bonnes conditions. Sur les 17 appartements livrés, 10 étaient d'ores et déjà loués à la fin du 2^e trimestre 2018, et tous sont loués à la fin de l'exercice.

Le programme de Villiers-sur-Marne (94 – Zone A bis) sis au 5/13, rue Huwart, représentant 20 appartements, soit 9 % du nombre de logements acquis, a été livré le 23 octobre 2018 dans de très bonnes conditions. Sur les 20 appartements livrés, 16 sont loués à la fin de l'exercice.

Toutefois sa livraison étant prévue initialement au 1^{er} mai 2018, des pénalités ont été facturées au promoteur pour 182 888 €, et ont été perçus par la SCPI (167 526 € pour retard et 15 362 € pour perte de surface).

En cumul, 45 logements ont été réceptionnés sur 3 sites, soit 20 % des logements acquis (223).

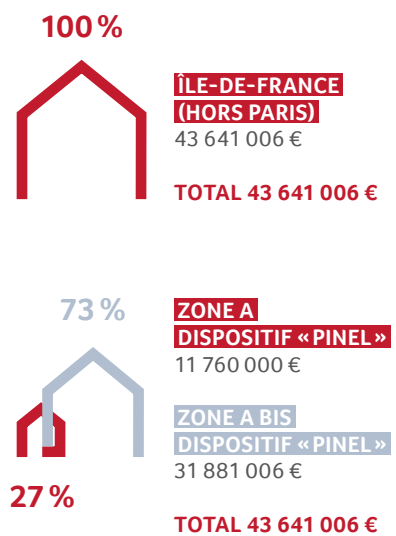
La livraison du programme de Rueil-Malmaison prévue au 4^e trimestre 2018, a été décalée sur le 1^{er} trimestre 2019. Des pénalités de retard de 234 659 € seront déduites des derniers appels de fonds.

Le patrimoine acquis et encore en construction au 31 décembre 2018 devrait être livré à hauteur de 58 logements à la fin du premier trimestre 2019 (3 programmes), 20 au troisième trimestre 2019 (1 programme), 55 au quatrième trimestre 2019 (2 programmes) et 45 en 2020 (2 programmes).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

À l'issue des investissements réalisés durant les exercices 2016 à 2018, le patrimoine de CILOGER HABITAT 5 est réparti 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.



L'EMPLOI DES FONDS

| | TOTAL AU 31/12/2017 | DURANT L'ANNÉE 2018 | TOTAL AU 31/12/2018 |
|--|---------------------|----------------------|---------------------|
| FONDS COLLECTÉS | 77 137 800 € | - | 77 137 800 € |
| + PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES | - | - | - |
| + DIVERS | - | - | - |
| - COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION | -6 631 645 € | - | -6 631 645 € |
| - ACHAT D'IMMEUBLES | -17 341 806 € | -26 581 852 € | -43 923 658 € |
| - TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES | - | - | - |
| + VENTE D'IMMEUBLES | - | - | - |
| - FRAIS D'ACQUISITION | - | - | - |
| - DIVERS ① | - | - | - |
| = SOMMES RESTANT À INVESTIR | 53 164 350 € | -26 581 852 € | 26 582 497 € |

① Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

CILOGER HABITAT 5 dispose, au 31 décembre 2018, d'un solde à investir de 26 582 497 €.

Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements

réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de 354 K€.

À cette même date, 99,50 % 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 SCPI CILOGER HABITAT 5, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Le programme livré en 2017 a fait l'objet d'une actualisation d'expertise. Les programmes livrés en 2018 ont fait l'objet d'une première expertise. Les valeurs vénales retenues pour les actifs en cours de construction sont égales à leur valeur d'expertise déduction faite des acomptes restant à verser.

Sur ces bases, il a été procédé à 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**
43 923 658 €

**VALEUR COMPTABLE
NETTE**
43 923 658 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
43 641 006 €

| | VALEUR COMPTABLE | VALEUR DE RÉALISATION | VALEUR DE RECONSTITUTION |
|--|---------------------|--------------------------|-----------------------------|
| VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES | 43 923 658 € | | |
| PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS | | | |
| AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS | 26 601 879 € | 26 601 879 € | 26 601 879 € |
| VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS | | 43 641 006 € | |
| VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS | | | 46 652 236 € |
| COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE | | | 6 980 403 € |
| TOTAL GLOBAL | 70 525 537 € | 70 242 885 € | 80 234 518 € |
| NOMBRE DE PARTS | 128 563 | 128 563 | 128 563 |
| TOTAL RAMENÉ À UNE PART | 548,57 € | 546,37 € | 624,09 € |

La valeur de reconstitution s'établit à 624,09 € par part, supérieure de 4,02 % au prix de souscription de 600 € en vigueur durant les augmentations de capital.

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 2018

| | PRIX DE REVIENT AU 31/12/2018 | ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018 | ÉCART EXPER- TISE/ PRIX REVIENT | ESTI-MATION DROITS INCLUS AU 31/12/2018 | ESTI-MATION HORS DROITS AU 31/12/2017 | VARIATION HORS DROITS 2018/2017 | ESTI-MATION HD 2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT | ESTI-MATION HD 2017 PÉRIMÈTRE CONSTANT | VARIATION HD 2018/2017 PÉRIMÈTRE CONSTANT |
|---|--|--|---|--|--|--|---|---|---|
| IMMOBILI- SATIONS | | | | | | | | | |
| ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS) | 10 078 958 € | 10 010 000 € | -0,68 % | 10 700 690 € | 2 860 000 € | 250 % | 2 860 000 € | 2 860 000 € | 0 % |
| IMMOBILI- SATIONS EN COURS | | | | | | | | | |
| ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS) | 33 844 701 € | 33 631 006 € | -0,63 % | 35 951 546 € | 14 186 783 € | 137,06 % | - | - | - |
| TOTAUX | 43 923 658 € | 43 641 006 € | -0,64 % | 46 652 236 € | 17 046 783 € | 156,01 % | 2 860 000 € | 2 860 000 € | 0 % |

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives

s'établit, compte tenu des immeubles encore en construction, à 43,64 M€. Sur les trois sites livrés en 2017 et 2018,

les valeurs d'expertise hors droits sont inférieures de 0,7 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2018, 37 logements ont été livrés, et 38 baux ont été signés. À la clôture de l'exercice, 5 logements, sur les 45 livrés que compte la SCPI, sont disponibles à la location.

Deux programmes de CILOGER HABITAT 5 représentant 37 logements ont été livrés en 2018.

Durant l'exercice 2018, un congé a été reçu sur l'opération de Maison-Alfort, et 38 logements ont fait l'objet d'un bail signé. Ainsi, au 31 décembre, il reste 5 logements à louer (1 059 m²), dont 4 à louer une première fois sur le site de Villiers-sur-Marne livré en octobre 2018.

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 exclusion d'immeubles.

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique s'élève à 87,76 % et le taux d'occupation financier à 77,33 %.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 181 862 € (5 440 € en 2017). Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 97,76 %.

Aucune provision pour dépréciation de créances douteuses n'est comptabilisée au 31 décembre 2018.

En concertation avec le Conseil de surveillance de CILOGER 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 2018, 29 baux en cours, représentant 58 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 3 701 €, soit 2,03 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Aucun dossier n'a été déclaré à l'assureur durant l'exercice.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Lors de l'exercice 2018, CILOGER HABITAT 5 a achevé la constitution de son patrimoine. Parallèlement, les logements livrés durant l'exercice ont été mis en location, et ont donc été sources de revenus locatifs. Toutefois, 80 % des logements achetés sont encore en construction. Une première distribution a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2018 (0,45 € par part). La distribution sera augmentée au rythme de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisée lorsque ces phases seront achevées.

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.

Les revenus financiers tirés du placement imposé de la trésorerie dans des SICAV monétaires présentent une charge nette de 112 K€ dans un contexte de taux négatifs ou très faibles.

Les produits de l'activité immobilière représentent un peu plus de la moitié des produits. Les livraisons de deux immeubles étant intervenues sur l'exercice 2018, ils s'élèvent à 203 173 € contre 5 982 € en 2017.

Les produits exceptionnels, d'un montant de 167 526 €, représentent des pénalités de retard de livraison facturées au promoteur du programme de Villiers-sur-Marne.

Le résultat de l'exercice ressort à 174 284 € (-53 042 € en 2017).

Durant l'exercice, une seule distribution trimestrielle de revenus a été opérée. Cette première distribution, effectuée au titre du quatrième trimestre 2018, est de

0,45 € brut par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 1,35 €.

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire et compte tenu d'un report à nouveau négatif au 1^{er} janvier 2018 de 97 049 €, à 19 381,59 €, soit 0,15 € 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 CILOGER HABITAT 5, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 108 € par part répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième chaque année.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|---------|---------|---------|--------|
| PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER | 600 € | 600 € | - | - |
| DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ① | - | - | - | 0,45 € |
| PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ② | 600 € | 600 € | - | - |
| TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③ | - | - | - | - |
| TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④ | - | - | - | 0,08 % |
| REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART | -0,47 € | -0,34 € | -0,75 € | 0,15 € |

① Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

② Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisée pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions)

③ Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

④ Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part)

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

| | DU 18/05/2015 AU 31/12/2015 | DU 01/01/2016 AU 03/08/2016 | DU 16/08/2016 AU 31/12/2016 | AU 31/12/2017 | AU 31/12/2018 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| OPÉRATIONS | Société ouverte ① | Société ouverte ② | Société ouverte ③ | Société fermée | Société fermée |
| NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ) | 51 805 | 70 822 | 128 563 | 128 563 | 128 563 |
| CAPITAL SOCIAL (NOMINAL) | 25 902 500 € | 35 411 000 € | 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 € |

① Le capital a été ouvert à compter du 25 juin 2015

② La première augmentation de capital a été clôturée le 3 août 2016

③ 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 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12 | 25 902 500 € | 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 |
| NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12 | 690 | 1 606 | 1 607 | 1 608 |
| 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 D'ENTRÉE AU 31/12 ① | 600 € | 600 € | - | - |

① Prix de souscription de l'augmentation de capital

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 1 608 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 2018 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 ne reflète pas 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 2018 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à une succession.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

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

① Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre



LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

| ÉTAT DU PATRIMOINE | EXERCICE 2018 | | EXERCICE 2017 | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018 | VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2018 | VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017 | VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017 |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES | | | | |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | 10 078 958 € | 10 010 000 € | 2 913 694 € | 2 860 000 € |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | 33 844 701 € | 33 631 006 € | 14 428 112 € | 14 186 783 € |
| PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS) | 43 923 658 € | 43 641 006 € | 17 341 806 € | 17 046 783 € |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| 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 | 4 534 € | 4 534 € | 1 600 € | 1 600 € |
| AUTRES CRÉANCES | 39 452 € | 39 452 € | 431 515 € | 431 515 € |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS | | | | |
| VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT | 0 € | 0 € | 31 343 250 € | 31 343 250 € |
| FONDS DE REMBOURSEMENT | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| AUTRES DISPONIBILITÉS | 26 918 100 € | 26 918 100 € | 21 305 632 € | 21 305 632 € |
| TOTAL III | 26 962 086 € | 26 962 086 € | 53 081 997 € | 53 081 997 € |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| DETTES | | | | |
| DETTES FINANCIÈRES | -32 398 € | -32 398 € | -3 798 € | -3 798 € |
| DETTES D'EXPLOITATION | -327 809 € | -327 809 € | -10 899 € | -10 899 € |
| DETTES DIVERSES | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| TOTAL IV | -360 207 € | -360 207 € | -14 697 € | -14 697 € |
| 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) | 70 525 537 € | | 70 409 106 € | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ① | | 70 242 885 € | | 70 114 083 € |

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018

| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE | SITUATION DE CLÔTURE 2017 | AFFECTATION RÉSULTAT 2017 | AUTRES MOUVEMENTS | SITUATION DE CLÔTURE 2018 |
|--|---------------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 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 DISTRIBUTABLE | | | | |
| | 0 € | | | 0 € |
| PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | | | | |
| | 0 € | | 0 € | 0 € |
| RÉSERVES | | | | |
| | 0 € | | 0 € | 0 € |
| REPORT À NOUVEAU | | | | |
| | -44 008 € | -53 042 € | 0 € | -97 049 € |
| RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION | | | | |
| | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | -53 042 € | 53 042 € | 174 284 € | 174 284 € |
| ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ① | 0 € | 0 € | -57 853 € | -57 853 € |
| TOTAL GÉNÉRAL | 70 409 106 € | 0 € | 116 431 € | 70 525 537 € |

① Y compris l'acompte versé en janvier 2019



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

| | EXERCICE 2018 | EXERCICE 2017 |
|--|-------------------|------------------|
| COMPTE DE RÉSULTAT | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| LOYERS | 181 862 € | 5 440 € |
| CHARGES FACTURÉES | 21 312 € | 542 € |
| PRODUITS ANNEXES | 0 € | 0 € |
| REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS | 0 € | 0 € |
| REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES | 0 € | 0 € |
| TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES | 0 € | 0 € |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 203 173 € | 5 982 € |
| CHARGES IMMOBILIÈRES | | |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS | -21 312 € | -542 € |
| TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS | 0 € | 0 € |
| CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF | 0 € | 0 € |
| DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS | 0 € | 0 € |
| AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES | -30 540 € | -1 392 € |
| DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES | 0 € | 0 € |
| TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES | -51 852 € | -1 934 € |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | 151 322 € | 4 048 € |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION | 28 950 € | 0 € |
| TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION | 0 € | 0 € |
| TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION | 28 950 € | 0 € |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | -24 013 € | -529 € |
| CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ | -37 893 € | -27 611 € |
| DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 0 € | 0 € |
| DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION | 0 € | 0 € |
| DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES | 0 € | 0 € |
| TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION | -61 905 € | -28 140 € |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) | -32 955 € | -28 140 € |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS | 0 € | 0 € |
| AUTRES PRODUITS FINANCIERS | 0 € | 0 € |
| REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES | 0 € | 0 € |
| TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS | 0 € | 0 € |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS | 0 € | 0 € |
| CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS | 0 € | 0 € |
| AUTRES CHARGES FINANCIÈRES | -111 608 € | -28 950 € |
| DÉPRÉCIATIONS | 0 € | 0 € |
| TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES | -111 608 € | -28 950 € |
| RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) | -111 608 € | -28 950 € |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 167 526 € | 0 € |
| REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES | 0 € | 0 € |
| TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS | 167 526 € | 0 € |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 0 € | 0 € |
| DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES | 0 € | 0 € |
| TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES | 0 € | 0 € |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) | 167 526 € | 0 € |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 174 284 € | -53 042 € |

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

Au 31 décembre 2018, CILOGER HABITAT 5 a acquis trois immeubles complémentaires en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) situés à Meudon (92), Le Perreux (94), Saint-Maur des Fossés (94).

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 2 723 € sur l'exercice.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2018

| 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 | 2 913 694 € | 7 180 626 € | 15 362 € | 10 078 958 € |
| 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 | 14 428 112 € | 26 381 795 € | 6 965 207 € | 33 844 701 € |
| TOTAL | 17 341 806 € | 33 562 421 € | 6 980 569 € | 43 923 658 € |

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

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



LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 devant 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 « PINEL » ① | TYPE ② | SURFACES TOTALES EN M ² | NOMBRE DE LOGEMENTS | DATE D'ACQUISITION | DATE DE LIVRAISON | PRIX À L'ACTE DE VEFA | PRIX D'ACHAT HORS DROITS | TRAVAUX | PRIX DE REVIENT 2018 | PRIX DE REVIENT 2017 |
|---|---------------------------------------|-----------|------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|----------|----------------------|----------------------|
| 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 Duperré | IDF - A | AP | 763 | 17 | 13/09/2016 | 04/06/2018 | 3 482 200 € | 3 482 200 € | | 3 482 200 € | 2 785 760 € |
| 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 € | 2 034 134 € |
| TOTAL IMMOBILISATIONS | | | 2 236 | 45 | | | 10 094 319 € | 10 078 958 € | - | 10 078 958 € | 7 733 588 € |
| RUEIL-MALMAISON (92) 1/3, rue Jean Bourguignon | IDF - A BIS | AP | 1 057 | 15 | 13/09/2016 | JANVIER 2019 | 6 026 800 € | 4 821 440 € | | 4 821 440 € | 3 314 740 € |
| MAISONS-ALFORT (94) 237, avenue du Général Leclerc | IDF - A BIS | AP | 1 022 | 17 | 17/03/2017 | FÉVRIER 2019 | 5 518 908 € | 4 691 072 € | | 4 691 072 € | 1 655 672 € |
| LIVRY GARGAN (93) 73, allée de Rosny | IDF - A | AP | 1 358 | 26 | 21/06/2017 | FÉVRIER 2019 | 5 750 000 € | 4 600 000 € | | 4 600 000 € | 1 725 000 € |
| ASNIERES SUR SEINE (92) Rue Armand Numes | IDF - A BIS | AP | 1 559 | 33 | 23/11/2017 | OCTOBRE 2019 | 8 262 223 € | 4 544 223 € | | 4 544 223 € | 2 478 667 € |
| SCEAUX (92) 11, avenue Jules Guesde | IDF - A BIS | AP | 1 203 | 19 | 15/12/2017 | MARS 2020 | 8 682 772 € | 3 907 247 € | | 3 907 247 € | 434 139 € |
| MEUDON (92) 40/42, rue d'Artelon | IDF - A BIS | AP | 1 227 | 20 | 11/01/2018 | SEPT-EMBRE 2019 | 8 467 887 € | 4 657 338 € | | 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 | DÉCEMBRE 2019 | 7 939 440 € | 2 381 832 € | | 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 € | 4 241 549 € | | 4 241 549 € | - |
| TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS | | | 10 333 | 178 | | | 60 073 694 € | 33 844 701 € | - | 33 844 701 € | 9 608 218 € |
| TOTAL | | | 12 569 | 223 | | | 70 168 013 € | 43 923 658 € | - | 43 923 658 € | 17 341 806 € |

① IDF : Île-de-France hors Paris A - A BIS : Zones « Pinel »

② AP : Appartements

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2018

| | EXERCICE 2018 | EXERCICE 2017 |
|---|-----------------|-----------------|
| VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | | |
| IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES | - | - |
| SOLDE DE CHARGES DE REDDITION | - | - |
| CHARGES SUR LOCAUX VACANTS | 2 356 € | 1 348 € |
| TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT | - | - |
| CHARGES NON RÉCUPÉRABLES | 28 184 € | 44 € |
| PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES | - | - |
| DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES | - | - |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES | 30 540 € | 1 392 € |
| VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | | |
| IMPÔTS & TAXES DIVERSES | - | - |
| CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES | 21 208 € | 542 € |
| AUTRES CHARGES REFACTURABLES | 104 € | - |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES | 21 312 € | 542 € |
| VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ | | |
| HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES | 1 710 € | 8 742 € |
| HONORAIRES NOTAIRES | - | - |
| HONORAIRES DÉPOSITAIRE | 11 293 € | 12 510 € |
| HONORAIRES DE COMMERCIALISATION | - | - |
| COTISATIONS | 568 € | -511 € |
| FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES | - | - |
| FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES | - | - |
| AUTRES FRAIS | 24 321 € | 6 870 € |
| CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE | - | - |
| TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS | 37 893 € | 27 611 € |
| VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | - | - |
| CHARGES DIVERSES | - | - |
| TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | - | - |
| VENTILATION DES COMMISSIONS | | |
| COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE | 24 013 € | 529 € |
| COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE | - | - |
| COMMISSIONS SUR ARBITRAGES | - | - |
| COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION | - | - |
| TOTAL DES COMMISSIONS | 24 013 € | 529 € |

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2018

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|--------------|--------------|
| DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES) | | |
| ENGAGEMENTS DONNÉS | | |
| ACTIFS SOUS PROMESSE DE VENTE | | |
| ENGAGEMENTS DONNÉS SUR VEFA | 26 228 994 € | 26 993 216 € |
| ENGAGEMENTS REÇUS | | |
| EMPRUNT NON UTILISÉ | | |
| FACILITÉ DE CAISSE | | |
| PRISE EN CHARGE DE TRAVAUX FUTURS | | |
| GARANTIES DONNÉES | | |
| GARANTIES REÇUES | | |
| AVAL, CAUTIONS | | |
| CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES | | |

LES AUTRES INFORMATIONS

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

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

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 DE LA SCPI 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.

INFORMATIONS SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

- Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €.
- Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 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 2018 à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (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 : 5 237 926 €.
- Autres personnels identifiés : 2 819 783 €.

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 levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

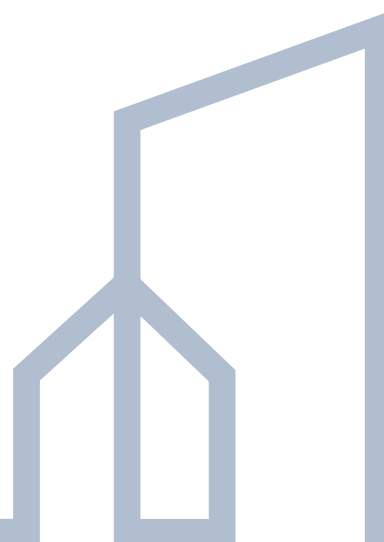
| | |
|---------------------------------|-------|
| LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE | 62 % |
| LEVIER SELON MÉTHODE ENGAGEMENT | 100 % |

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 13,5 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 de 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 au titre de l'exercice 2018.

Après une première période de trois exercices, durant laquelle notre SCPI a collecté des capitaux et a constitué son patrimoine, la réglementation prévoit que les premiers membres du Conseil de surveillance, choisis parmi les fondateurs, laissent leur place à des nouveaux conseillers élus parmi les souscripteurs. De ce fait, l'Assemblée générale ordinaire du 14 juin 2018 a procédé à l'élection de l'intégralité du Conseil de surveillance. Les neuf membres élus à cette occasion vous remercient pour votre confiance.

Le nouveau Conseil, lors de sa première réunion en novembre 2018, a nommé Monsieur Christian BOUTHIE comme Président et Monsieur Patrick BETTIN comme Vice-président.

Depuis juin 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises (novembre 2018 et mars 2019) afin d'examiner les investissements dans les programmes, les livraisons des logements, l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 29 mars 2019, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Au cours de nos réunions, la Société de gestion nous a fourni toutes les informations et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

INVESTISSEMENTS ET LIVRAISON DU PATRIMOINE

Trois acquisitions, en l'état futur d'achèvement et labellisées «Bâtiment Basse Consommation », ont été réalisées en

2018, pour un montant de 25,8 M€ représentant 68 appartements.

Ces acquisitions sont toutes situées à proximité de Paris : Meudon (92), Le-Perreux-sur-Marne (94) et Saint-Maur-des-Fossés (94).

CILOGER HABITAT 5 a ainsi clôturé, avec un mois d'avance sur les plannings réglementaires et fiscaux, la constitution de son patrimoine.

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 »)

■ et à 100 % en région parisienne.

Parallèlement, la phase de livraison, initiée en 2017, a été poursuivie durant l'année 2018. Au cours de cette dernière, 2 programmes représentant 37 appartements ont été livrés. Additionnés au programme réceptionné en 2017 ce sont 45 logements qui sont livrés à la clôture de l'exercice 2018, soit 20 % des logements acquis.

Les autres livraisons (178 appartements) devraient se faire durant les années 2019 et 2020, et plus particulièrement durant l'année 2019 (133 appartements).

Les expertises des 3 programmes livrés, effectuées en fin d'année 2018, font ressortir une valorisation de 10,01 M€, inférieure de 0,7 % à leur prix d'achat hors frais et droits.

GESTION IMMOBILIÈRE

Notre SCPI s'est trouvée en 2018 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 2018, le nombre de logements loués est de 40 sur 45, soit 89 % des logements, sachant que 20 logements ont été livrés fin octobre 2018.

Les loyers facturés en 2018 s'établissent à 181 862 € contre 5 440 € en 2017. Ces deux chiffres sont difficilement comparables d'une année sur l'autre en phase de livraison du patrimoine. Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est très satisfaisant à 97,83 %.

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 28 dossiers locataires représentant 58 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, aucun dossier n'a été déclaré en sinistre à l'assureur (pour des cotisations de 3 701 €).

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son quatrième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 174 284 €, soit 1,35 € par part, sans commune mesure avec celui de l'exercice précédent (-53 042 €).

Une seule distribution de revenu est intervenue durant l'exercice, au titre du quatrième trimestre, pour un montant de 0,45 € par part.

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été consolidé et représente 0,15 € par part.

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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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. Par ailleurs, il vous est proposé en huitième résolution, une indemnisation annuelle des membres du Conseil de surveillance à hauteur de 9 900 euros, à répartir entre tous les membres effectivement présents lors des réunions des Conseils de surveillance.

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

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 5

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 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 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 9 mai 2019

Jean-Baptiste DESCHRYVER
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 5

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 R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce 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

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. 225-86 du code de commerce.

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

En application de l'article R. 225-57 du code de commerce, 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

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

- Une commission de souscription, fixée à 8,5 % hors taxes du prix d'émission des parts, 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.

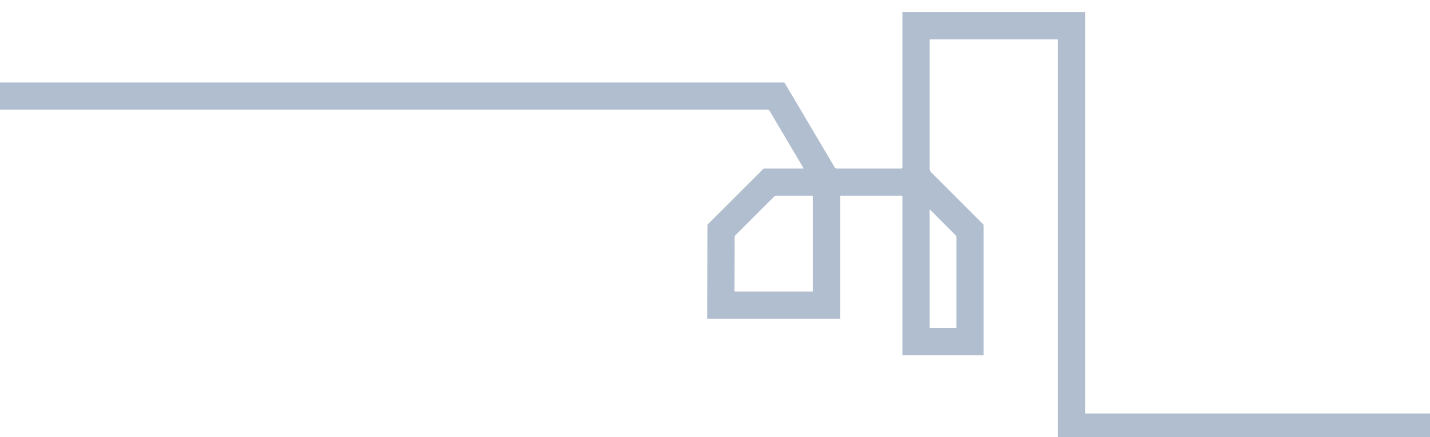
Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 0 €.

- 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 des biens sociaux.

Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 24 013 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
le 9 mai 2019

Jean-Baptiste DESCHRYVER
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2019

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 2018
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 L214-106 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. Fixation du montant des jetons de présence du Conseil de surveillance
9. Nomination de membres du Conseil de surveillance
10. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

LES RÉOLUTIONS

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 2018.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 174 284,43 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 77 234,94 € compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à -97 049,49 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 57 853,35 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 19 381,59 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 0,45 €.

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 L214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

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 70 525 537 €, soit 548,57 € pour une part.

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 70 242 885 €, soit 546,37 € pour une part.

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 80 234 518 €, soit 624,09 € pour une part.

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 2018.

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

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, décide de fixer la somme annuelle allouée aux membres du Conseil de surveillance, en rémunération de leurs activités, à 9 900 € et ce jusqu'à décision contraire.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 3), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les 3 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

| CANDIDATS | NOMBRE DE VOIX | ÉLU | NON ÉLU |
|---------------------------------------|----------------|-----|---------|
| Mme Marie-Anne JEANNEL ^(C) | | | |
| M. Stéphane TADYSZAK ^(C) | | | |
| M. Didier VANHAMME ^(C) | | | |

(C) : Nouvelle candidature.

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux statuts, que seront exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

DIXIÈME 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

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 64 281 500 €
812 020 634 RCS 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
financiers le visa SCPI n° 16-11
en date du 22 juillet 2016



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 « AIFM »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 53 00
www.aewciloger.com

Signatory of:

