



# RAPPORT ANNUEL

 **AEW** CILOGER

EXERCICE

**20**  
**17**

**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 euros

Siège social : 22, rue du Docteur  
Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date  
du 10/07/2007

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 Hervé TONDEUR

**Membres du Conseil :**

Madame Maryse BEUPARLANT

Monsieur Philippe SILVA

Monsieur Patrick VITOUX

Monsieur Pascal PIRAULT

AEW Ciloger, représentée par Madame

Isabelle ROSSIGNOL

LA BANQUE POSTALE, représentée par Monsieur

Philippe LABARBE

### 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 SÉCURITÉS SERVICES

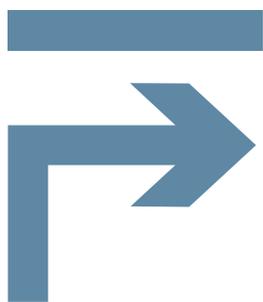
# SOMMAIRE

---

<b>ÉDITORIAL</b>	4
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	
Chiffres clés au 31 décembre 2017	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>	
Les comptes	14
L'annexe aux comptes annuels	17
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM	21
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger</b>	22
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	23
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial	26
<b>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2018</b>	
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 2017.**

• **L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel ancien** avec un chiffre de 968 000 logements échangés (+16% par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue tout au long de l'année par des taux d'intérêts toujours très bas (1,5% en moyenne en décembre 2017). Il faut par ailleurs noter en fin d'année 2017, la résurgence des prêts sur de longues durées (25 ans et plus) plutôt favorables aux primo-accédants.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% (+8,6% pour Paris, +5,9% pour la région parisienne, +3,5% pour la province). Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.

Concernant le marché résidentiel neuf, l'année 2017 fait état de 158 000 transactions en progression de près de 6% en un an, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter, de 1,8% sur un an pour une inflation estimée à 1%.

Ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur

le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, plus particulièrement où l'activité économique est atone, voire sur certains marchés franciliens.

Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7% dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8% dans le neuf.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle que CILOGER HABITAT 5, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

• **Selon l'observatoire Clameur**, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7% en glissement annuel (-7,2% depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30% en 2016, s'est contracté à 28,4% en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1%, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2% sur un an.



• **Au cours de ce troisième exercice, CILOGER HABITAT 5 a poursuivi ses investissements en logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) et pris livraison de son premier programme.**

- 95 logements répartis sur quatre sites franciliens ont été acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA), pour un montant total de 28,2 M€.
- Au 31 décembre 2017, près de 63% des fonds disponibles à l'investissement issus des augmentations de capital ont été investis dans des achats d'immeubles. Pour investir le solde des fonds disponibles, CILOGER HABITAT 5 dispose d'un délai maximal de dix-huit mois après la clôture de l'augmentation de capital, soit jusqu'au 30 juin 2018. AEW Ciloger poursuit activement les recherches d'investissements auprès des promoteurs immobiliers de la place. 3 programmes situés en région parisienne sont sélectionnés, et les derniers investissements devraient être finalisés au premier semestre 2018.
- La première livraison de logements a été effectuée durant le quatrième trimestre de l'exercice. Le programme de Maisons-Alfort (94 – Zone A bis) sis au 166 avenue Gambetta, représentant 8 appartements, soit 5% du nombre de logements acquis, a été livré le 20 octobre 2017 dans de très bonnes conditions et sans réserves, avec 2 mois d'avance sur le planning initial.
- Les logements livrés ont donné lieu à la signature des premiers baux. Au 31 décembre 2017, 5 logements livrés sont loués.
- Compte tenu du très faible montant des produits immobiliers, des charges financières liées aux placements de la trésorerie et des frais de structure réglementaires (dépositaire, commissaire aux comptes), le résultat de l'exercice ressort à -53 042 € (-0,41 € par part).
- CILOGER HABITAT 5 ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tôt au cours du premier semestre 2019.
- 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.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Directeur Général Délégué  
de AEW Ciloger

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

DATE DE CRÉATION	18 mai 2015
TERME STATUTAIRE	14 juin 2030
CAPITAUX COLLECTÉS	77 137 800 €
VALEUR DE RÉALISATION	70 114 083 € (soit 545,37 € par part)
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART	-
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 607
NOMBRE DE PARTS	128 563
PATRIMOINE	8 logements livrés 147 logements en cours de construction
TAUX D'INVESTISSEMENT DES FONDS COLLECTÉS	62,88 %

GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	
70 409 106 €	547,66 €
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	
17 046 783 €	-
VALEUR DE RÉALISATION	
70 114 083 €	545,37 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	
78 083 583 €	607,36 €

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

**CILOGER HABITAT 5** permet aux associés d'avoir accès à l'investissement locatif résidentiel labellisé « Bâtiment Basse Consommation » (BBC), pour un montant pouvant être inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial et absence de préoccupations de gestion.

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 et B1 (à l'exclusion des DOM et de la Corse), et éventuellement de la zone A bis si des opportunités se présentent. 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 troisième exercice, **CILOGER HABITAT 5** a poursuivi ses investissements, tous acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) ; soit 95 logements répartis sur 4 programmes labellisés BBC situés en région parisienne, pour un montant total de 28,2 M€.

• **Maisons-Alfort (94 - Zone A bis) : 237, avenue du général Leclerc**

Le 9 mars 2017, **CILOGER HABITAT 5** a réalisé à Maisons-Alfort (94 - Zone A bis) sa cinquième acquisition. Le programme, qui s'inscrit dans une commune disposant de données socio-économiques favorables, bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun (métro,

bus, RER) et de la proximité d'un axe circulant. Il prévoit la construction d'un bâtiment de 37 logements, dans un quartier proposant une offre de commerces et d'établissements scolaires.

La sélection de CILOGER HABITAT 5, livrable en novembre 2018, porte sur un ensemble de 17 logements (2 T1, 2 T2, 12 T3 et 1 T4).

Le prix s'établit à 5 518 908 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 1 022 m<sup>2</sup> et un rendement brut de 4,25%.

• **Livry-Gargan (93 - Zone A) : 65/73, allée de Rosny – Programme « So Parc »**

Le programme, situé dans un quartier résidentiel, bénéficie de la proximité de transports en commun, de commerces et d'établissements scolaires. Il prévoit la construction de 98 logements sur trois bâtiments de trois étages.

La sélection de CILOGER HABITAT 5, livrable en février 2019, porte sur un bâtiment entier comprenant 26 logements (13 T2, 10 T3 et 3 T4) et 29 parkings.

Le prix s'établit à 5 750 000 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 1 359 m<sup>2</sup> et un rendement brut de 4,29%.

• **Asnières-sur-Seine (92 - Zone A bis) : rue Armand Numes**

Situé dans une rue calme, le programme bénéficie de la proximité d'établissements scolaires et de la desserte variée de transports. Il prévoit la construction de 223 logements sur cinq bâtiments.

La sélection de CILOGER HABITAT 5, livrable en octobre 2019, porte sur un bâtiment entier comprenant 33 logements (6 T1, 14 T2, 12 T3 et 1 T5) et 33 parkings en sous-sol.

Le prix s'établit à 8 262 223 € TTC acte en mains, pour une

surface habitable totale de 1 559 m<sup>2</sup> et un rendement brut de 4,41%.

L'acte authentique a été signé le 23 novembre 2017.

• **Sceaux (92 - Zone A bis) : 11/13, avenue Jules Guesde – Programme « Rive Gauche »**

Pour sa huitième acquisition en VEFA, concrétisée le 15 décembre 2017, CILOGER HABITAT 5 a choisi 19 logements à Sceaux (92 - zone A bis), commune prisée des Hauts-de-Seine située à 10 km de Paris.

Le programme sera édifié dans un quartier résidentiel et pavillonnaire, à proximité immédiate d'une gare RER, de commerces, d'établissements scolaires et d'une Université. Il prévoit la construction de 88 logements sur 3 bâtiments et 4 maisons.

La sélection de CILOGER HABITAT 5, livrable en mars 2020, porte sur 19 logements diffus (6 T2, 9 T3 et 1 T4) et 33 parkings en sous-sol.

Le prix s'établit à 8 682 772 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 1 202 m<sup>2</sup> et un rendement brut de 3,10%.

Ainsi, au cours de l'exercice 2017, CILOGER HABITAT 5 a réalisé quatre acquisitions pour un montant global de 28 213 903 €.

Avec les investissements réalisés lors du précédent exercice, le patrimoine au 31 décembre 2017 est composé de logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 8 sites, soit :

• **155 logements :**

- 8 appartements livrés,
- 147 appartements en cours de construction,

• **11 T1, 67 T2, 57 T3 et 20 T4 :**

- 87% de logements de 1 à 3 pièces.

## LIVRAISONS DE L'EXERCICE

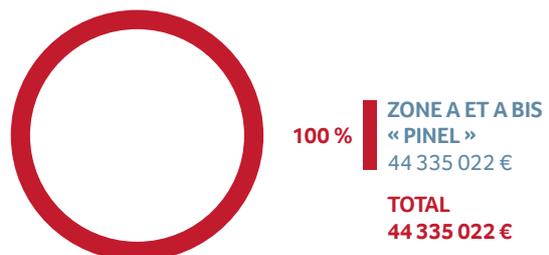
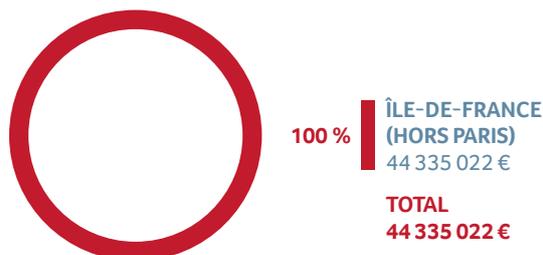
**La première livraison de logements a été effectuée durant le quatrième trimestre de l'exercice.**

Le programme de Maisons-Alfort (94 - Zone A bis) sis au 166 avenue Gambetta, représentant 8 appartements, soit 5% du nombre de logements acquis, a été livré le 20 octobre 2017 dans de très bonnes conditions et sans réserves, avec 2 mois d'avance sur le planning initial.

Le patrimoine acquis et encore en construction au 31 décembre 2017 devrait être livré à hauteur de 37 logements à la fin du second trimestre 2018 (2 programmes), 15 au troisième trimestre 2018 (1 programme), 17 au quatrième trimestre 2018 (1 programme), 59 en 2019 (2 programmes) et 19 en 2020 (1 programme).

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

En valeur d'achat, le patrimoine de CILOGER HABITAT 5 est situé à 100% en région parisienne (zones A et A bis du dispositif « Pinel »). Il totalise 8 957 m<sup>2</sup>.



En % du prix d'achat

## L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
<b>= FONDS COLLECTÉS</b>	<b>77 137 800 €</b>	-	<b>77 137 800 €</b>
+ PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 6 631 645 €		- 6 631 645 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 2 796 044 €	- 14 545 762 €	- 17 341 806 €
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ①	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>67 710 111 €</b>	<b>- 14 545 762 €</b>	<b>53 164 350 €</b>

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

CILOGER HABITAT 5 dispose, au 31 décembre 2017, d'un solde à investir de 53 164 350 €.

Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de 26,17 M€.

À cette même date, 62,88% 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).

Pour investir le solde des fonds disponibles, CILOGER HABITAT 5 dispose d'un délai maximal de dix-huit mois après la clôture de l'augmentation de capital, soit jusqu'au 30 juin 2018.

À ce sujet, AEW Ciloger, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW Ciloger a souhaité mettre

en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

AEW Ciloger reste très attentive à l'évolution du marché résidentiel et interviendra sur des projets très en amont, pour faire prendre en compte ses propres descriptifs et acquérir, aux meilleures conditions, les logements qui constitueront le patrimoine, tout en assurant une mutualisation des risques.

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.

À la clôture de l'exercice, 3 programmes situés en région parisienne sont sélectionnés. Ils devraient être finalisés au premier semestre 2018 et clôturer ainsi le programme d'investissements.

## 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.

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).

<b>COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>17 341 806 €</b>
<b>VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)</b>	<b>17 046 783 €</b>

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES</b>	17 341 806 €		
<b>PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS</b>	-		
<b>AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS</b>	53 067 300 €	53 067 300 €	53 067 300 €
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS</b>		17 046 783 €	
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS</b>			18 223 011 €
<b>COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE</b>			6 793 272 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>70 409 106 €</b>	<b>70 114 083 €</b>	<b>78 083 583 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>128 563</b>	<b>128 563</b>	<b>128 563</b>
<b>TOTAL RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>547,66 €</b>	<b>545,37 €</b>	<b>607,36 €</b>

La valeur de reconstitution s'établit à 607,36 € par part, supérieure de 1,2% 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 2017

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016
<b>IMMOBILISATIONS ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)</b>	2 913 694 €	2 860 000 €	-1,84 %	3 057 340 €	
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)</b>	14 428 112 €	14 186 783 €	-1,67 %	15 165 671 €	2 796 044 €
<b>TOTAUX</b>	<b>17 341 806 €</b>	<b>17 046 783 €</b>	<b>-1,70 %</b>	<b>18 223 011 €</b>	<b>2 796 044 €</b>

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit, compte tenu des immeubles encore en construction, à 17,05 M€.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

---

### **8 logements livrés au quatrième trimestre 2017 ont donné lieu à la signature des premiers baux. Au 31 décembre 2017, 5 logements livrés sont loués.**

• Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7% en glissement annuel (-7,2% depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30% en 2016, s'est contracté à 28,4% à fin novembre 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1%, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2% sur un an. C'est la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse.

Dans 75% des 20 premières villes les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année 2017.

De plus depuis 2013, dans 70% des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1% dans la plupart des cas.

• Le programme de Maisons-Alfort (94 – Zone A bis) sis au 166 avenue Gambetta, représentant 8 appartements a été livré le 20 octobre 2017.

Au 31 décembre 2017, 5 logements ont fait l'objet d'un bail signé. À cette même date, il reste donc 3 logements à louer.

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 facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine livré, sans exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique s'élève à 38,07% et le taux d'occupation financier à 25,07%.

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 2017 s'établissent à 5 440 €.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudiera pour chaque nouveau dossier 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.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Les logements achetés étant tous à construire et un seul immeuble ayant été livré, les produits de l'activité immobilière sont encore très faibles. La première distribution de revenu fonciers n'est pas envisagée avant le premier semestre 2019.

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

Les revenus financiers tirés du placement imposé de la trésorerie dans des SICAV monétaires présentent une charge nette de 28,95 K€ dans un contexte de taux négatifs ou très faibles.

Les produits de l'activité immobilière sont encore très faibles, à 5 982 €, la livraison du premier immeuble étant intervenue à la fin du mois d'octobre.

Compte tenu du très faible montant des produits immobiliers, des charges financières liées aux placements de la trésorerie et des frais de structure réglementaires

(dépositaire, commissaire aux comptes), le résultat de l'exercice ressort à -53 042 € (-0,41 € par part).

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à -97 049 €, soit -0,75 € par part.

CILOGER HABITAT 5 ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tôt au cours du premier semestre 2019.

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 108,00 € par part répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième chaque année.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	600 €	600 €	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	-	-	-
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	-	-	-
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	-0,47 €	-0,34 €	-0,75 €

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 organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

④ 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

	DU 18/05/2015 AU 31/12/2015	DU 01/01/2016 AU 3/08/2016	DU 16/08/2016 AU 31/12/2016	AU 31/12/2017
OPÉRATIONS	Société ouverte ①	Société ouverte ②	Société ouverte ③	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	51 805	70 822	128 563	128 563
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	25 902 500 €	35 411 000 €	64 281 500 €	64 281 500 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	31 083 000 €	42 493 200 €	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
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	25 902 500 €	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
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	690	1 606	1 607
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. À cette même date, la SCPI est définitivement fermée à la souscription.

Au total, les capitaux collectés s'élèvent à 77 137 800 €.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire a été ouvert en 2017 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 2017 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à une succession.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2015	2016	2017
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	-	-	-
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	-	-	-
DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ①	0	0	0
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT	-	100	101

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



# LES COMPTES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2016	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2016
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	2 913 694 €	2 860 000 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	14 428 112 €	14 186 783 €	2 796 044 €	2 796 044 €
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>17 341 806 €</b>	<b>17 046 783 €</b>	<b>2 796 044 €</b>	<b>2 796 044 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NON CONTRÔLÉES	0 €	0 €	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NON CONTRÔLÉES	0 €	0 €	0 €	0 €
AVANCE EN COMPTE COURANT ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	0 €	0 €	0 €	0 €
AVANCE EN COMPTE COURANT ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NON CONTRÔLÉES	0 €	0 €	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES AVANCES EN COMPTE COURANT ET CRÉANCES RATTACHÉES	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
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 €
<b>CRÉANCES</b>				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	1 600 €	1 600 €	0 €	0 €
AUTRES CRÉANCES	431 515 €	431 515 €	5 463 126 €	5 463 126 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	31 343 250 €	31 343 250 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	21 305 632 €	21 305 632 €	64 544 571 €	64 544 571 €
<b>TOTAL III</b>	<b>53 081 997 €</b>	<b>53 081 997 €</b>	<b>70 007 697 €</b>	<b>70 007 697 €</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DETTES</b>				
DETTES FINANCIÈRES	-3 798 €	-3 798 €	0 €	0 €
DETTES D'EXPLOITATION	-10 899 €	-10 899 €	-2 341 593 €	-2 341 593 €
DETTES DIVERSES	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>-14 697 €</b>	<b>-14 697 €</b>	<b>-2 341 593 €</b>	<b>-2 341 593 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)</b>				
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>70 409 106 €</b>		<b>70 462 148 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①</b>		<b>70 114 083 €</b>		<b>70 462 147 €</b>

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 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2016	AFFECTATION RÉSULTAT 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2017
<b>CAPITAL</b>				
CAPITAL SOUSCRIT	760 000 €		63 521 500 €	64 281 500 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	63 521 500 €		-63 521 500 €	0 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	152 000 €		12 704 300 €	12 856 300 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	12 704 300 €		-12 704 300 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-6 631 645 €		0 €	-6 631 645 €
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>	0 €			0 €
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	0 €		0 €	0 €
<b>RÉSERVES</b>	0 €			0 €
REPORT À NOUVEAU	-24 321 €	-19 686 €		-44 008 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-19 686 €	19 686 €	-53 042 €	-53 042 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>70 462 148 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-53 042 €</b>	<b>70 409 106 €</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
COMPTE DE RESULTAT	31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
LOYERS	5 440 €	0 €
CHARGES FACTURÉES	542 €	0 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>5 982 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-542 €	0 €
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	-1 392 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-1 934 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>4 048 €</b>	<b>0 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
REPRISE D'AMORTISSEMENT D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	4 006 768 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0 €</b>	<b>4 006 768 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-529 €	-4 007 563 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-27 611 €	-22 680 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-28 140 €</b>	<b>-4 030 243 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-28 140 €</b>	<b>-23 475 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
DIVIDENDES DES PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	3 789 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0 €</b>	<b>3 789 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		
DÉPRÉCIATIONS	-28 950 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-28 950 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-28 950 €</b>	<b>3 789 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
REPRISE DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>-53 042 €</b>	<b>-19 686 €</b>

# 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.

## CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI intègrent les éléments suivants :

- En remplacement de la Provision pour Grosses Réparations, la Provision pour Gros Entretien, déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

- La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option : les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

- Intégrant la possibilité pour les SCPI d'investir dans des titres de participation, ceux-ci seront distinctement comptabilisés selon que les titres de participation sont contrôlés ou non contrôlés.

Les titres de participation contrôlés suivent le même traitement comptable que les placements immobiliers, pour la détermination des coûts d'acquisition, leur classification au bilan, l'évaluation postérieure à l'acquisition et le traitement des plus ou moins-values réalisées.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2017 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Au 31 décembre 2017, CILOGER HABITAT 5 a acquis quatre immeubles complémentaires en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) situés à Maisons-Alfort (94), Livry-Gargan (93), Asnières-sur-Seine (92), Sceaux (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<sup>er</sup> 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.

## INFORMATIONS DIVERSES

**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*

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

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	0 €	2 913 694 €	0 €	2 913 694 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €			0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	2 796 044 €	14 458 351 €	2 826 283 €	14 428 112 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 796 044 €</b>	<b>17 372 045 €</b>	<b>2 826 283 €</b>	<b>17 341 806 €</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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 PINEL 1	TYPE 2	SURFACES EN M²	NB DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX À L'ACTE DE VEFA	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
MAISONS-ALFORT (94) 166, avenue Gambetta	IDF - A bis	Ap	518	8	21/06/2016	20/10/2017	2 913 694 €	2 913 694 €		2 913 694 €	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS</b>			<b>518</b>	<b>8</b>			<b>2 913 694 €</b>	<b>2 913 694 €</b>	<b>-</b>	<b>2 913 694 €</b>	<b>-</b>
MAISONS-ALFORT (94) 166, avenue Gambetta	IDF - A bis	Ap									1 602 532 €
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 5/13, rue Huwart	IDF - A	Ap	962	20	20/07/2016	JUIN 2018	3 698 425 €	2 034 134 €		2 034 134 €	369 843 €
RUEIL-MALMAISON (92) 1-3, rue Jean Bourguignon	IDF - A bis	Ap	1 057	15	13/09/2016	SEPTEMBRE 2018	6 026 800 €	3 314 740 €		3 314 740 €	301 340 €
THIAIS (94) 35-37, rue Louis Duperrey	IDF - A	Ap	760	17	13/09/2016	JUIN 2018	3 482 200 €	2 785 760 €		2 785 760 €	522 330 €
MAISONS-ALFORT (94) 237, avenue du Général Leclerc	IDF - A bis	Ap	1 022	17	17/03/2017	NOVEMBRE 2018	5 518 908 €	1 655 672 €		1 655 672 €	
LIVRY GARGAN (93) 73, allée de Rosny	IDF - A	Ap	1 359	26	21/06/2017	FÉVRIER 2019	5 750 000 €	1 725 000 €		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 €	2 478 667 €		2 478 667 €	
SCEAUX (92) 11, avenue Jules Guesde	IDF - A bis	Ap	1 202	19	15/12/2017	MARS 2020	8 682 772 €	434 139 €		434 139 €	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>8 957</b>	<b>147</b>			<b>41 421 328 €</b>	<b>14 428 112 €</b>	<b>-</b>	<b>14 428 112 €</b>	<b>2 796 044 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>8 957</b>	<b>155</b>			<b>44 335 022 €</b>	<b>17 341 806 €</b>	<b>-</b>	<b>17 341 806 €</b>	<b>2 796 044 €</b>

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

2 Ap : Appartements

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CRÉANCES	31/12/2017	31/12/2016	DETTES	31/12/2017	31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES	1 600 €	0 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	3 798 €	0 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	1 600 €	0 €	DETTES FINANCIÈRES	3 798 €	0 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	8 180 €	0 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	423 335 €	5 463 126 €	FOURNISSEURS	9 009 €	2 341 593 €
			DETTES FISCALES	0 €	0 €
			AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	1 890 €	0 €
AUTRES CRÉANCES	431 515 €	5 463 126 €			
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	0 €	0 €	ASSOCIÉS	0 €	0 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	0 €	0 €	DETTES DIVERSES	10 899 €	2 341 593 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>433 115 €</b>	<b>5 463 126 €</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>14 697 €</b>	<b>2 341 593 €</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

PROVISIONS	AU 31/12/2016	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2017
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
GROSSES RÉPARATIONS / GROS ENTRETIEN	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2017

	2017	2016
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	-	-
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION <sup>①</sup>	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	1 348 €	-
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	44 €	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 392 €</b>	<b>-</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	542 €	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>542 €</b>	<b>-</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	8 742 €	5 142 €
HONORAIRES EXPERTS IMMOBILIERS	-	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	12 510 €	10 504 €
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	(511 €)	1 500 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	6 870 €	5 534 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>27 611 €</b>	<b>22 680 €</b>
<b>VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	-	-
COMMISSIONS EXTERNES	-	-
CHARGES DIVERSES	-	-
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>VENTILATION DES COMMISSIONS</b>		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	529 €	-
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	795 €
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	4 006 768 €
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>529 €</b>	<b>4 007 563 €</b>

① Le solde de produits de redditions inscrit en produits des activités annexes est de 120 € pour l'année 2017.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
<b>DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)</b>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
ENGAGEMENTS DONNÉS SUR VEFA	26 993 216 €	13 325 075 €
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES		

# LES AUTRES INFORMATIONS

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>						
RECETTES LOCATIVES BRUTES	0 €	0 %	0 €	0 %	0,4 €	100 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,10 €	0,19 %	0,03 €	0,09 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	50,67 €	99,81 %	31,17 €	99,91 %	0 €	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>50,77 €</b>	<b>100 %</b>	<b>31,20 €</b>	<b>100 %</b>	<b>0,04 €</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES</b>						
COMMISSIONS DE GESTION	0 €	0 %	31,17 €	99,91 %	0 €	9,73 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	51,23 €	100,92 %	0,18 €	0,57 %	0,21 €	496,30 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	0 €	0 %	0 €	0 %	0,01 €	25,58 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>51,24 €</b>	<b>100,92 %</b>	<b>31,35 €</b>	<b>100,48 %</b>	<b>0,22 €</b>	<b>531,62 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>						
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
<b>PROVISIONS NETTES</b>						
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0,23 €	543,57 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 %</b>	<b>0 €</b>	<b>0 %</b>	<b>0,23 €</b>	<b>543,57 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>51,24 €</b>	<b>100,92 %</b>	<b>31,35 €</b>	<b>100,48 %</b>	<b>0,45 €</b>	<b>1075,19 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-0,47 €</b>	<b>-0,92 %</b>	<b>-0,15 €</b>	<b>-0,48 %</b>	<b>-0,41 €</b>	<b>-975,19 %</b>
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-0,47 €	-0,92 %	-0,15 €	-0,49 %	-0,41 €	-975,19 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %

## 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.

### LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM).

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), AEW Ciloger a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW Ciloger, à première demande.

#### 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	=	25 %
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	RESPONSABILITÉ À HAUTEUR DE
CRÉDIT FONCIER EXPERTISE	13,5 M€ MAXIMUM

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE CONFORMITÉ DE AEW Ciloger

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE CONFORMITÉ DE AEW Ciloger

La gérance et la liquidation de la SCPI CILOGER HABITAT 5 est assurée, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2017, 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 délégués.

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 À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2018

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 2017.

Le Conseil de surveillance s'est réuni le 15 mars 2018 afin d'examiner l'activité de la société, les investissements en cours, la gestion immobilière ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le 26 juin 2017, le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, notre satisfaction que les équipes qui s'occupent de notre SCPI restent les mêmes.

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

## INVESTISSEMENTS ET LIVRAISON DU PATRIMOINE

Le Conseil de surveillance a été particulièrement attentif aux dossiers d'investissements qui lui ont été présentés et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Quatre acquisitions, en l'état futur d'achèvement et labellisées « Bâtiment Basse Consommation », ont été réalisées en 2017, pour un montant de 28,2 M€ représentant 95 appartements.

Au 31 décembre 2017, notre SCPI totalise :

- 155 appartements (dont 8 livrés), se décomposant en 11 T1, 67 T2, 57 T3 et 20 T4 (soit 87% de logements de 1 à 3 pièces) ;
- 8 957 m<sup>2</sup>, sur neuf sites géographiques distincts comprenant entre 8 et 33 logements (17 en moyenne) ;
- un montant total investi de 44,3 M€, avec des investissements unitaires par site variant entre 2,9 M€ et 8,7 M€, intégralement situé en zones A et A bis « Pinel » en région parisienne.

Au 31 décembre 2017, il reste à investir 26,2 M€. Trois nouvelles acquisitions, également situées en région parisienne, seront finalisées durant le premier semestre 2018 et clôtureront le programme d'investissement de notre SCPI, conformément au planning fiscal.

Un programme représentant 8 appartements a été livré durant l'année 2017.

Les prochaines livraisons devraient se faire durant les années 2018 à 2020, et plus particulièrement durant les années 2018 (69 appartements) et 2019 (59 appartements).

## GESTION IMMOBILIÈRE

Au 31 décembre 2017, le nombre de logements loués est de 5 sur 8 livrés en octobre 2017. Aucun congé n'a été reçu durant l'exercice.

Pour l'avenir, le recours au système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Loyers Impayés (GLI) sera étudié pour chaque bail.

Les loyers facturés en 2017 au titre des locations s'établissent à 5 440 €. Ils sont difficilement comparables d'une année sur l'autre en phase de livraison du patrimoine.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Notre SCPI s'est trouvée en 2017 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 une livraison, et donc des mises en location progressives du patrimoine.

Pour son troisième exercice social, CILOGER HABITAT 5 dégage une perte de 53 042 €, soit 0,41 € par part. En la quasi-absence de produits immobiliers, ce résultat est imputable d'une part aux frais de structure réglementaires de la société, et d'autre part à la faiblesse des taux de rémunération des placements financiers sans risque dans lesquels est placée la trésorerie de la SCPI dans l'attente de la réalisation des investissements.

La première distribution de revenu comportant des revenus fonciers n'est pas envisagée pour le moment avant 2019. Des revenus fonciers significatifs ne pourront être distribués à chaque associé qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location. La distribution de revenus fonciers sera progressive, au fur et à mesure de la livraison des 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.

## RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Après une première période de trois exercices, durant laquelle CILOGER HABITAT 5 a collecté des capitaux et constitué son patrimoine, lors de l'assemblée générale annuelle, vous devrez pour la première fois renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI. La réglementation prévoit en effet une durée de 3 ans pour les mandats des membres du Conseil de surveillance.

Aux termes de l'article 18 des statuts de CILOGER HABITAT 5, le Conseil de surveillance doit être composé de sept membres au moins et de douze au plus. Dans cette fourchette de 7 à 12, seront élus au Conseil de surveillance les associés candidats qui obtiendront le plus grand nombre de voix.

Nous attirons votre attention sur le fait que lors du vote relatif à la nomination du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance. Il n'est donc pas possible,

pour cette décision, de donner pouvoir.

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

Pour le Conseil de surveillance  
**Hervé TONDEUR**  
Président du Conseil de surveillance

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'Assemblée générale de la SCPI 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 SCPI CILOGER HABITAT 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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<sup>er</sup> janvier 2017 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.

### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels concernant la première application, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, des dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

### 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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 de l'annexe « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles », les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Cette valeur actuelle est arrêtée par la société de gestion sur la base notamment d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier, des actifs immobiliers détenus directement. Nos travaux ont 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.

#### **VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

#### **RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS**

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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.

Neuilly-sur-Seine, le 16 mai 2018  
Le commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Jean-Baptiste Deschryver

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017  
Aux Actionnaires de la SCPI 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. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 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. 225-38 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. 225-30 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 2017, 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 2017 cette commission s'élève à 529 €.
- Rémunération de gérance sur produits financiers Au titre de l'exercice 2017 cette commission s'élève à 0 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 mai 2018  
Le Commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Jean-Baptiste Deschryver

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2018

## ORDRE DU JOUR

### 1. Lecture :

- du rapport de la Société de gestion
- du rapport du Conseil de surveillance
- des rapports du Commissaire aux comptes

### 2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la Société de gestion

### 3. Approbation des conventions réglementées

### 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. Affectation du résultat

### 8. Élection des membres du Conseil de surveillance

### 9. Pouvoir aux fins de formalités

## LES RÉOLUTIONS

### PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion AEW Ciloger.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

### TROISIÈME 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 70 409 105,91 €, soit 547,66 € pour une part.

### QUATRIÈME 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 70 114 083,38 €, soit 545,37 € 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 reconstitution qui ressort à 78 083 583,17 €, soit 607,36 € pour une part.

### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'une perte de 53 041,79 €, somme qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à - 97 049,49 €.

### SEPTIÈME 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 12) 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 2020, les 9 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. PASCAL PIRAULT (R)			
M. HERVE TONDEUR (R - PRESIDENT SORTANT)			
M. JEAN-PIERRE BARBELIN (C)			
M. PATRICK BETTIN (C)			
M. CHRISTIAN BOUTHIE (C)			
M. JEAN-LUC BRONSART (C)			
MME RINGWALD CLAIRE (C)			
M. AURELIEN ROL (C)			
AAAZ SCI REPRESENTEE PAR M. SERGE BLANC (C)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature.

Il est précisé que seront exclusivement prises 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.

### HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

#### **CILOGER HABITAT 5**

Société Civile de Placement Immobilier  
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 financiers le visa SCPI n° 15-08 en date du 05/06/2015.



Société de gestion de portefeuille  
Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Agrément AMFn°GP07 000043 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**

**contact-associes@eu.aew.com**

---

**Tél. : 01 78 40 53 00**

**www.aewciloger.com**

Signatory of:

