



RAPPORT ANNUEL
2020

CILOGER HABITAT 5

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE PINEL



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

.....

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros
Immatriculée au Registre du Commerce
et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046

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 Christian BOUTHIE
Vice-président : Monsieur Patrick BETTIN

MEMBRES DU CONSEIL

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ROUX REAL ESTATE VALUATION

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

16

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

27

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

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

29

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

30

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

33

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 JUIN 2021

37

- Ordre du jour
- Les résolutions

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 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires se sont notamment illustrées par la mise en place de procédures de signatures à distance avec les notaires ou de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion et la liquidation de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

• L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se sont contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions dépasse légèrement le million, après une année 2019 record à près d'1,1 million, et s'avère comparable aux années précédentes.

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a diminué de 2 Mds€, à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m² est en augmentation de 3,4%, avec des disparités selon les territoires. A Paris, le m² passe ainsi de 10 850 €/m² à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse, la province voit ses prix augmenter de 2%

pour les appartements et de plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

• Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contracté de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année. La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté

2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPC) est de 91 Mds€.

Au cours de ce sixième exercice, CILO-GER HABITAT 5 a poursuivi la réception des logements acquis et leur mise en location progressive.

- Les livraisons des programmes labellisés BBC acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies. Les trois derniers programmes, représentant 67 appartements, ont été réceptionnés dans de bonnes conditions. Au 4 novembre 2020, les 223 logements franciliens constituant le patrimoine de la SCPI sont tous livrés.

- Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 76,75 M€. A périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les trois livraisons de l'année 2020, l'expertise du patrimoine

hors droits progresse de près de 14%. La valeur d'expertise totale est ainsi supérieure de 9% à son prix de revient.

- L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur l'activité locative. Durant l'année 2020, 67 logements ont été livrés et 122 baux ont été signés, dont 106 en première location. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, grâce au mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat qui a aidé les locataires fragilisés, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son niveau habituel, proche de 96%.

A la clôture de l'exercice, 20 logements sont disponibles à la location, très majoritairement livrés en novembre 2020.

- Les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location. Les loyers facturés sur l'exercice s'établissent à 1 800 485 € contre 786 757 € en 2019 (+129%), les deux exercices étant difficilement comparables.

- Reflet de l'augmentation des loyers facturés, le résultat net de l'exercice progresse fortement à 1 648 716 € (+130%). En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 11,40 € par part (+111%). Il sera stabilisé en 2021 lorsque les mises en locations seront achevées. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 1,42 € par part et porté à 1,75 €.

- Le taux de distribution 2020 calculé sur le prix de souscription s'établit à 1,9%. Il n'intègre pas la réduction d'impôt « Pinel » qui est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie 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 d'AEW



Chiffres clés

au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION :
18 mai 2015
- TERME STATUTAIRE :
14 juin 2030
- NOMBRE D'ASSOCIÉS :
1 608
- NOMBRE DE PARTS :
128 563
- CAPITAUX COLLECTÉS :
77 137 800 euros
- TAUX D'INVESTISSEMENT DES FONDS COLLECTÉS :
99,5%
- VALEUR DE RÉALISATION :
77 329 042 euros (soit 601,49 euros par part)
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART :
11,40 euros
- PATRIMOINE :
223 logements
- DERNIER PROGRAMME LIVRÉ LE :
4 novembre 2020



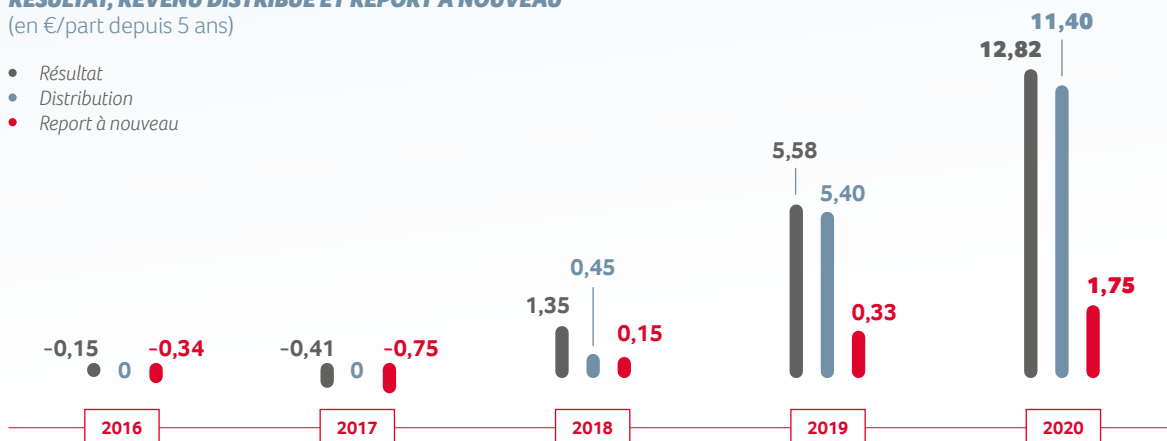
VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	70 731 694	550,17	0,26%
Valeur vénale / expertise	76 750 000	596,98	18,50%
Valeur de réalisation	77 329 042	601,49	9,88%
Valeur de reconstitution	92 003 387	715,63	12,23%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)

- Résultat
- Distribution
- Report à nouveau



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LIVRAISONS DE L'EXERCICE

Le programme d'investissement de CILOGER HABITAT 5 a été clôturé le 31 mai 2018, en ligne avec le planning fiscal. Au 31 décembre 2019, 156 logements étaient livrés. Au cours de l'exercice 2020, les livraisons des programmes labellisés BBC acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies et achevées en novembre.

Au début de l'exercice 2020, 156 logements étaient livrés sur 8 sites, soit 70% des 223 logements acquis.

Au cours de l'exercice 2020, 3 programmes de la SCPI, représentant 67 appartements (30% des logements acquis), ont été livrés dans de bonnes conditions et très peu de réserves.

- Saint-Maur-des-Fossés (94-Zone A bis) : 96/98 avenue Foch - 26 appartements livrés le 3 mars 2020.
- Sceaux (92-Zone A bis) : 11 avenue Jules Guesde - 19 appartements livrés le 28 juillet 2020.
- Le Perreux-sur-Marne (94-Zone A bis) : 3/5 rue des Bords de Marne - 22 appartements livrés le 4 novembre 2020.

Le programme de Sceaux a été livré avec 4 mois de retard. En excluant la période juridiquement protégée liée à la COVID 19 (12 mars au 23 juin 2020), des pénalités de retard de 34 256 € ont été facturées au promoteur sur l'exercice 2020.

Le programme du Perreux-sur-Marne a été livré avec près de 11 mois de retard. En excluant la période juridiquement protégée liée à la COVID 19, des pénalités de retard de 206 306 € ont été facturées au promoteur sur l'exercice 2020. De plus, 100 000 € seront déduits du dernier appel de fonds (levée de réserves).

Par ailleurs ;

- Le programme de Livry-Gargan a été livré en avril 2019 avec 2 mois de retard. Des pénalités de retard de 72 500 € ont été facturées au promoteur sur l'exercice 2020.

- Le programme de Meudon a été livré en octobre 2019 avec 2 mois et demi de retard. Des pénalités de retard de 113 400 € ont été facturées au promoteur sur l'exercice 2020. Ainsi, un montant de 426 462 € représentatif des pénalités de retard a été facturé au profit de la SCPI sur l'exercice 2020.

Rappelons, que la livraison du programme de Rueil-Malmaison intervenue avec 6 mois de retard avait donné lieu à des pénalités de retard de 234 737 € constatées en produits sur l'exercice 2019.

Au total, sur ces 5 programmes, des pénalités de retard de 661 199 € ont été facturées, pour des pertes locatives estimées à 596 K€.

Au 4 novembre 2020, les logements constituant le patrimoine de la SCPI sont donc tous livrés.

Il est composé de logements labellisés BBC (Bâtiment basse Consommation), localisés sur 11 sites, soit :

- 223 appartements,
- 12 T1, 94 T2, 86 T3, 30 T4 et 1 T5 :
- 86% de logements de 1 à 3 pièces.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 5 est entièrement situé en région parisienne, et totalise 12 539 m².

En matière de zonage, le patrimoine est réparti en valeur vénale à 81% en zone A bis et à 19% en zone A du dispositif Pinel.

Le patrimoine est composé de 223 logements labellisés BBC (Bâtiment basse Consommation), localisés sur 11 sites.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

100 %



- Ile-de-France hors Paris 76 750 000 €
-
- Total 76 750 000 €

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

81 %



19 %

- Zone A bis "Pinel" 62 470 000 €
- Zones A "Pinel" 14 280 000 €
-
- Total 76 750 000 €

L'EMPLOI DES FONDS	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	77 137 800	-	77 137 800
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 6 631 645	-	- 6 631 645
- Achat d'immeubles	- 64 943 077	- 5 209 575	- 70 152 652
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= sommes restant à investir	5 563 079	- 5 209 575	353 504

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

99,5% 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.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société ROUX REAL ESTATE VALUATION, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 16 juillet 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 5, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Les 8 programmes livrés en 2017, 2018 et 2019 ont fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Les 3 programmes livrés en 2020 ont fait l'objet d'une première expertise sur site.

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).

COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	70 152 652
VALEUR COMPTABLE NETTE	70 152 652
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	76 750 000

en euros	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
- Valeur nette comptable des immeubles	70 152 652		
- Provisions pour gros entretien			
- Autres éléments d'actifs	579 042	579 042	579 042
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		76 750 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			82 040 000
- Commission de souscription théorique			9 384 346
TOTAL GLOBAL	70 731 694	77 329 042	92 003 387
NOMBRE DE PARTS	128 563	128 563	128 563
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	550,17	601,49	715,63

La valeur de réalisation s'établit à 601,49 € par part, supérieure de 0,25% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 715,63 € par part, supérieure de 19% au

prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

Ces deux valeurs ne tiennent pas compte de la réduction d'impôt « Pinel », qui est de 108 € par part à répartir sur 9 ans à compter de l'année de souscription.

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 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 <i>en euros</i>	Estimation hors droits au 31/12/2020 <i>en euros</i>	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 <i>en euros</i>
Immobilisations				
Ile-de-France (hors Paris)	70 152 652	76 750 000	9,40	82 040 000
Immobilisations en cours				
Ile-de-France (hors Paris)	-	-	-	-
TOTAUX	70 152 652	76 750 000	9,40	82 040 000

	Estimation hors droits au 31/12/2019 <i>en euros</i>	Variation hors droits 2020/2019 <i>en %</i>	Estimation HD 2020 <i>périmètre constant</i>	Estimation HD 2019 <i>périmètre constant</i>	Variation hors droits 2020/2019 <i>périmètre constant</i>
Immobilisations					
Ile-de-France (hors Paris)	43 950 000	74,63%	49 920 000	43 950 000	13,58%
Immobilisations en cours					
Ile-de-France (hors Paris)	20 820 425	-	-	-	-
TOTAUX	64 770 425	18,50	49 920 000	43 950 000	13,58

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, réalisée par le nouvel expert nommé par l'assemblée générale du 16 juillet 2020, s'établit à 76 750 000 €, en progression de 18,5% par rapport à l'exercice précédent compte tenu notamment des livraisons de l'année.

A périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les 3 livraisons de l'année

2020, l'expertise du patrimoine hors droits progresse de 13,6%.

Sur les 8 sites expertisés et livrés antérieurement à 2020 :

- 1 a une valeur qui progresse de 6% ;
- 4 ont une valeur en progression comprise entre 11% et 14% ;
- et 3 sites enregistrent une variation positive comprise entre 18% et 20%.

La valeur d'expertise totale est supérieure de 9,4% à son prix de revient.

Rappelons par ailleurs que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation, ...)

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 17% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur l'activité locative. Durant l'année 2020, 67 logements ont été livrés et 122 baux ont été signés, dont 106 en première location. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat ayant pu aider les locataires les plus fragiles, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son niveau habituel, proche de 96%. A la clôture de l'exercice, 20 logements sont disponibles à la location, très majoritairement livrés en novembre 2020. Les loyers facturés sur l'exercice s'établissent à 1 800 485 € contre 786 757 € en 2019 (+129%), les deux exercices étant difficilement comparables.

Trois programmes de CILOGER HABITAT 5 représentant 67 logements ont été livrés en 2020. Au 4 novembre 2020, les 223 logements constituant le patrimoine de la SCPI sont tous livrés.

Compte tenu de ces livraisons, des quelques congés reçus durant l'année, et des logements vacants au début de l'exercice, 122 locations ont été effectuées (6 824 m²) générant un loyer annuel de 1 560 300 €. Sur ces 122 locations, 106 concernent une première location (5 969 m²).

Au total, au 31 décembre 2020, 25 logements sont à louer (1 492 m², soit 11% de la superficie totale), contre 57

en début d'année, représentant des loyers estimés à 333 K€ en rythme annuel. Ces logements vacants sont aux deux-tiers afférents au site du Perreux-sur-Marne livré en novembre.

Toutefois, sur ces 25 logements, 5 ont été loués à effet sur janvier 2021, ramenant le stock réel à 20 (1 208 m²).

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, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique s'élève à 88,10% (65,83% en 2019), et le taux d'occupation financier est de 87,58% contre (71,20% pour 2019). Calculé sur l'ensemble de l'année, ce dernier taux s'établit à 77,46%. Tous 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 2020 s'établissent à 1 800 485 €

contre 786 757 € en 2019 (+129%), les deux exercices étant difficilement comparables.

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2020, l'exercice 2021 sera le premier exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 95,58% (97,85% en 2019). A ce sujet, il convient de noter que près d'un tiers des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter à opter pour ce mode de paiement.

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.

L'exploitation intègre des provisions relatives à la gestion usuelle d'un patrimoine en mouvement. Ainsi, la provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2020 pour atteindre en cumulé la somme de 31 447 € couvrant 56 dossiers locatifs (locataires présents ou partis).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 13 557 € comparée à celle du 31 décembre 2019. Une dotation complémentaire de 24 588 € et une reprise sur provision de 11 031 € ont été

effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis. Un dossier locatif est en procédure judiciaire pour une créance globale de 15 820 € (provisionnée à 100% en créances douteuses).

En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il était auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire. 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 2020, 181 baux en cours, représentant 86% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 33 007 € (15 960 € en 2019), soit 1,83% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 5 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 31 337 €, dont 13 517 € ont été perçus durant l'exercice.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Reflet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers facturés (+ 1 014 K€), le résultat net de l'exercice progresse fortement à 1 648 716 € (+130%). En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 11,40 € par part (+111%). Il sera stabilisé en 2021 lorsque les mises en locations seront achevées. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 1,42 € par part et porté à 1,75 €.

Les logements achetés étant à construire, le règlement des immeubles s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les logements sont progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 648 716 €, en forte augmentation de 130% par rapport à l'exercice précédent (+ 931 K€), compte tenu de la mise en location progressive du patrimoine livré. Les loyers facturés ont ainsi augmenté de 1 014 K€.

Les produits exceptionnels, d'un montant de 426 462 €, représentent des pénalités de retard de livraison facturées aux promoteurs des programmes de Sceaux, Meudon, Livry-Gargan et Le-Perreux-sur-Marne.

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

Traduction de l'augmentation des loyers perçus, le revenu courant mis en distribution au titre des trimestres a été progressivement augmenté.

Le revenu distribué en 2020, s'élève à 11,40 € par part, contre 5,40 € en 2019. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 12,82 €. Le report à nouveau a donc été conforté pour un montant total de 183 098 €, soit 1,42 € par part.

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée

générale ordinaire à 225 538 €, soit 1,75 € par part.

Le niveau de la distribution sera augmenté au rythme de la mise en location des logements, et stabilisé lorsque cette phase sera achevée.

Le taux de distribution 2020, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, est de 1,90% (hors avantage fiscal lié au dispositif Pinel).

Cette performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CILOGER HABITAT 5 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. A 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

en euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2016	600,00	-	600,00	-	-	-0,34
2017	-	-	-	-	-	-0,75
2018	-	0,45	-	-	0,08%	0,15
2019	-	5,40	-	-	0,90%	0,33
2020	-	11,40	-	-	1,90%	1,75

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

(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

<i>en euros</i>	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Du 01/01/2016 au 3/08/2016	Société ouverte ⁽¹⁾	70 822	35 411 000	42 493 200
Du 16/08/2016 au 31/12/2016	Société ouverte ⁽²⁾	128 563	64 281 500	77 137 800
Au 31/12/2017	Société fermée	128 563	64 281 500	77 137 800
Au 31/12/2018	Société fermée	128 563	64 281 500	77 137 800
Au 31/12/2019	Société fermée	128 563	64 281 500	77 137 800
Au 31/12/2020	Société fermée	128 563	64 281 500	77 137 800

(1) La première augmentation de capital a été ouverte le 25 juin 2015 et clôturée le 3 août 2016.

(2) 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 EUROS

NOMINAL DE LA PART :
500,00 EUROS

<i>en euros</i>	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2016	64 281 500	46 054 800	128 563	1 606	4 006 768	600,00
2017	64 281 500	-	128 563	1 607	-	-
2018	64 281 500	-	128 563	1 608	-	-
2019	64 281 500	-	128 563	1 606	-	-
2020	64 281 500	-	128 563	1 608	-	-

(1) Prix de souscription de l'augmentation de capital ou prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

La SCPI CILOGER HABITAT 5 a été créée le 18 mai 2015 par ses associés fondateurs. La première augmentation de capital a été clôturée le 3 août 2016. La seconde augmentation de capital, ouverte le 16 août 2016, a été clôturée le 31 décembre 2016. Depuis cette date, la SCPI est définitivement fermée à la souscription.

Le capital est réparti entre 1 608 associés, et est détenu à hauteur de 98,6% par des personnes physiques et de 1,4% par des 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 organisé géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 3 parts ont été échangées lors de la seule confrontation de mars, pour un montant total de 1 806 €. Le premier prix d'exécution déterminé sur le marché secondaire organisé de CILOGER HABITAT 5 est de 545,38 €.

Il est rappelé que chaque associé doit conserver ses parts pendant une période

d'au moins neuf ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

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

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seule celle de mars a donné lieu

à transactions. Ainsi, 3 parts ont été échangées pour un montant total de 1 806 €.

Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation de mars s'établit à 545,38 € (soit un prix acheteur de 602,10 €). Il s'agit du premier prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé de CILOGER HABITAT 5.

Au 31 décembre 2020, 107 parts sont en attente de vente.

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.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

en euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2016	0	-	0	100
2017	0	-	0	101
2018	0	-	0	127
2019	0	-	0	1 144
2020	3	-	107	616

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	70 152 652	76 750 000	44 104 776	43 950 000
Immobilisations en cours	0	0	20 838 301	20 820 425
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	70 152 652	76 750 000	64 943 077	64 770 425
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	97 735	97 735	28 480	28 480
Autres créances	854 555	854 555	270 910	270 910
Provisions pour dépréciation des créances	-31 447	-31 447	-17 890	-17 890
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	2 144 721	2 144 721	6 786 061	6 786 061
TOTAL III	3 065 564	3 065 564	7 067 560	7 067 560

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-218 127	-218 127	-100 892	-100 892
Dettes d'exploitation	-2 268 395	-2 268 395	-1 361 148	-1 361 148
Dettes diverses	0	0	0	0
TOTAL IV	-2 486 522	-2 486 522	-1 462 040	-1 462 040
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)	70 731 694		70 548 596	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		77 329 042		70 375 944

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

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE <i>en euros</i>	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	64 281 500		0	64 281 500
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	12 856 300		0	12 856 300
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-6 631 645		0	-6 631 645
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	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	19 382	23 059	0	42 440
Résultat en instance d'affectation	0			0
Résultat de l'exercice	717 299	-717 299	1 648 716	1 648 716
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-694 240	694 240	-1 465 618	-1 465 618
TOTAL GÉNÉRAL	70 548 596	0	183 098	70 731 694

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 800 485	786 757
Charges facturées	286 475	114 982
Produits annexes	0	0
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	11 031	0
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	2 097 991	901 739
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-286 475	-114 982
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	-4 551
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-288 840	-118 850
Dépréciation des créances douteuses	-24 588	-17 890
TOTAL II : Charges immobilières	-599 903	-256 273
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	1 498 088	645 466
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-230 490	-109 927
Charges d'exploitation de la société	-35 444	-43 077
Diverses charges d'exploitation	-9 900	-9 900
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-275 834	-162 904
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-275 834	-162 904

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	426 462	234 737
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	426 462	234 737
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	426 462	234 737
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	1 648 716	717 299

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.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

Durant l'exercice 2020, trois VEFA ont été

réceptionnées et immobilisées, il s'agit des actifs :

- SCEAUX (92)
- SAINT MAUR DES FOSSES (94)
- LE PERREUX SUR MARNE (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.

A 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

Une analyse ligne à ligne des créances

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

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 109 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	44 104 776	26 047 876	0	70 152 652
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	20 838 301	3 559 862	24 398 163	0
TOTAL	64 943 077	29 607 738	24 398 163	70 152 652

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Dépôts et cautionnements versés	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2020

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 présen-

tée 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⁾	Surface en m ² habitables	Nombre logements
MAISONS-ALFORT (94) 166, avenue Gambetta	IDF - A bis	Ap	519	8
THIAIS (94) 35-37, rue Louis Duperrey	IDF - A	Ap	763	17
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 5/13, rue Huwart	IDF - A	Ap	954	20
MAISONS-ALFORT (94) 237, avenue du Général Leclerc	IDF - A bis	Ap	1 022	17
RUEIL-MALMAISON (92) 1-3, rue Jean Bourguignon	IDF - A bis	Ap	1 053	15
LIVRY GARGAN (93) 73, allée de Rosny	IDF - A	Ap	1 363	26
MEUDON (92) 40/42, rue d'Artelon	IDF - A bis	Ap	1 228	20
ASNIERES SUR SEINE (92) Rue Armand Numes	IDF - A bis	Ap	1 549	33
SAINT-MAUR (94) 96/98, avenue Foch	IDF - A bis	Ap	1 483	26
SCEAUX (92) 11, avenue Jules Guesde	IDF - A bis	Ap	1 193	19
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 3/5, rue des Bords de Marne	IDF - A bis	Ap	1 412	22
TOTAL			12 539	223

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris — A - A bis - B1 : Zones Pinel

(2) Ap : Appartements



Date d'acquisition	Date de livraison	Prix à l'acte de VEFA	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
21/06/2016	20/10/2017	2 913 694	2 913 694		2 913 694	2 913 694
13/09/2016	04/06/2018	3 482 200	3 482 200		3 482 200	3 482 200
20/07/2016	23/10/2018	3 698 425	3 683 064		3 683 064	3 683 064
17/03/2017	16/2/2019	5 518 908	5 518 908		5 518 908	5 518 908
13/09/2016	05/03/2019	6 026 800	6 026 800		6 026 800	6 026 800
21/06/2017	11/04/2019	5 750 000	5 750 000		5 750 000	5 750 000
11/01/2018	15/10/2019	8 467 887	8 467 887		8 467 887	8 467 887
23/11/2017	12/12/2019	8 262 223	8 262 223		8 262 223	8 262 223
31/05/2018	03/03/2020	9 425 664	9 425 664		9 425 664	7 540 531
15/12/2017	28/07/2020	8 682 772	8 682 772		8 682 772	6 946 218
01/02/2018	30/11/2020	7 939 440	7 939 440		7 939 440	6 351 552
		70 168 013	70 152 652	-	70 152 652	64 943 077



ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

CRÉANCES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019	DETTES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	97 735	28 480	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	218 127	100 892
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	97 735	28 480	DETTES FINANCIÈRES	218 127	100 892
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	5 929	38 133
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	854 451	270 805	Gérants	0	0
Autres débiteurs	104	104	Fournisseurs	1 231 396	943 266
			Dettes fiscales	0	0
			Autres dettes d'exploitation	487 260	184 923
AUTRES CRÉANCES	854 555	270 910			
Provisions pour locataires douteux	-31 447	-17 890	Associés	543 809	194 826
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-31 447	-17 890	DETTES DIVERSES	2 268 395	1 361 148
TOTAL GÉNÉRAL	920 843	281 499	TOTAL GÉNÉRAL	2 486 522	1 462 040

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	au 31/12/2019	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	au 31/12/2020
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros entretien	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0	0
Créances douteuses	17 890	0	24 588	11 031	0	31 447
TOTAL	17 890	0	24 588	11 031	0	31 447

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	2020	2019
CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes non récupérables	87 552	7 100
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	25 374	34 179
Travaux - Remise en état	-	4 551
Charges non récupérables	175 914	77 571
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Dotations pour créances douteuses	24 588	17 890
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES	313 428	141 291
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	-	-
Charges immobilières refacturables	282 489	114 368
Autres charges refacturables	3 986	614
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES	286 475	114 982
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	9 756	5 310
Honoraires Notaires	-	-
Honoraires Dépositaire	11 019	12 797
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	697	702
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	13 973	24 269
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	35 444	43 077
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	9 900	9 900
Charges diverses	0	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	9 900	9 900
COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	230 490	109 927
Commissions sur arbitrages	-	-
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	230 490	109 927

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
DETTES GARANTIES <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesses de vente		
Engagements données sur VEFA	0	5 382 075
ENGAGEMENTS REÇUS		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse		
Prise en charge de travaux futurs		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	553 816	128 376



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,04	100,00%	1,41	52,05%	6,12	77,02%	14,00	80,84%
- Produits financiers avant P.L.	0,03	0,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	31,17	99,91%	0,00	0,00%	1,30	47,95%	1,83	22,98%	3,32	19,16%
TOTAL	31,20	100,00%	0,04	100,00%	2,72	100,00%	7,95	100,00%	17,32	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	31,17	99,91%	0,00	9,73%	0,19	6,87%	0,86	10,76%	1,79	10,35%
- Autres frais de gestion	0,18	0,57%	0,21	496,30%	0,29	10,86%	0,41	5,20%	0,35	2,05%
- Entretien du Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,04	0,44%	0,00	0,00%
- Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,01	25,58%	0,24	8,74%	0,92	11,63%	2,25	12,97%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	31,35	100,48%	0,22	531,62%	0,72	26,47%	2,23	28,03%	4,39	25,37%
AMORTISSEMENTS NETS										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
PROVISIONS NETTES										
- Pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-0,23	-8,28%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,23	543,57%	0,87	31,94%	0,14	1,75%	0,11	0,61%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00%	0,23	543,57%	0,64	23,67%	0,14	1,76%	0,11	0,61%
TOTAL DES CHARGES	31,35	100,48%	0,45	1075,19%	1,37	50,14%	2,37	29,79%	4,50	25,98%
RESULTAT COURANT	-0,15	-0,48%	-0,41	-975,19%	1,35	49,58%	5,58	70,17%	12,82	74,02%
- Variation du report à nouveau	-0,15	-0,49%	-0,41	-975,19%	0,90	33,03%	0,18	2,21%	1,42	8,21%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,45	16,56%	5,40	67,97%	11,40	65,82%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,45	16,56%	5,40	67,96%	11,40	65,81%

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 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. A ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité (« Stress test ») n'est réalisé.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTEMES 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 REMUNÉRATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €
Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substan-

tielle sur le profil de risques d'AEW et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2020, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (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 : 4 468 669 €
- Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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

EFFET DE LEVIER

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

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits

baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.

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

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

Levier selon Méthode Brute	=	97 %
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 ROUX REAL ESTATE VALUATION
Responsabilité à hauteur de 7,5 M€ maximum

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

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 5 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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 établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d' AEW. 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 opérationnels 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, for-

mule 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.

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.



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 CIOGER HABITAT 5 au titre de l'exercice 2020.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2020, mars 2021) afin d'examiner l'activité de la société (livraison du patrimoine, gestion locative, ...), le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La dernière réunion, en date du 8 mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, toutes les réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence. Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19. Néanmoins, pour ce qui concerne notre SCPI, nous pou-

vons dresser un bilan nettement moins pessimiste que ce que nous envisagions en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi resté à un niveau satisfaisant, proche de 96%.

D'autre part, la valorisation de notre patrimoine a progressé à périmètre constant de près de 14% en moyenne, surperformant largement la tendance générale du marché.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

LIVRAISON ET EXPERTISE DU PATRIMOINE

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

Notre SCPI totalise :

- 223 appartements se décomposant en 12 T1, 94 T2, 86 T3, 30 T4, et 1 T5 (soit 86% de logements de 1 ou 3 pièces);
- 12 569 m², sur 11 sites géographiques distincts comprenant entre 8 et 33 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.

Notre patrimoine est intégralement localisé en région parisienne.

La phase de livraison, initiée en 2017, a été poursuivie et achevée durant l'année 2020, et ce malgré les différents ralentissements de chantiers dus à la crise sanitaire. Durant l'année, 3 programmes représentant 67 appartements (30% des logements) ont été livrés. Ainsi, au 4 novembre 2020, les 223 logements labellisés BBC de notre SCPI sont livrés.

Nous notons que notre SCPI a facturé aux promoteurs près de 426 K€ au titre de pénalités de retard de livraison, indemnités qui sont prévues contractuellement lors de l'acquisition des immeubles.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2020 font ressortir une valorisation de 76,75 M€, en très nette augmentation de 13,6% à périmètre constant par rapport à l'année 2019 (c'est à dire en excluant les immeubles livrés en 2020).

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, supérieure de 9,4% à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que les deux tiers de notre patrimoine ont été livrés au cours des années 2018 et 2019.

Cette évolution doit être un peu relativisée. Il faut en effet rappeler que l'expert

immobilier actuel (Roux Real Estate Valuation) a été nommé par l'assemblée générale de juillet 2020. A la fin de l'exercice 2020, il a donc réalisé sa première expertise sur notre patrimoine. Même si les évaluations de tous les experts reposent sur l'utilisation des mêmes méthodes (voir annexe aux comptes annuels), chaque expert a ses propres appréciations. Cela explique en règle générale les variations, parfois conséquentes, affichées lors d'un changement d'expert immobilier.

Quoi qu'il en soit, et sans en tirer de conclusion hâtive, cela demeure un signal très positif, même si la liquidation de notre SCPI est encore relativement lointaine (le terme statutaire est en juin 2030).

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

GESTION IMMOBILIÈRE

Notre SCPI s'est encore trouvée en 2020 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 2020, le nombre de logements faisant l'objet d'un bail est de 203 sur 223, soit près de 90% des logements livrés, sachant que 10% de ces logements livrés ont été réceptionnés en novembre 2020.

C'est en 2021 que le dernier appartement à louer une première fois devrait faire l'objet d'un bail. L'engagement de conservation de parts de 9 ans de chaque associé, pour éviter un redressement fiscal, partira de cette date.

Les loyers facturés en 2020 s'établissent à 1 800 485 € contre 786 757 € en 2019, 181 862 € en 2018 et 5 440 € en 2017.

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

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés », déductible des revenus fonciers, a été poursuivi durant l'exercice. Nous notons que la Société de gestion a réussi à généraliser ce système à 89% des logements contre 60% en 2019, moyennant un taux de prime moindre (cotisations payées de 33 007 € en 2020 contre 15 960 € en 2019 compte tenu de l'élargissement de l'assiette). Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 181 dossiers locataires (sur 203 logements loués).

Durant l'année, 5 dossiers représentant 31 337 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour un montant cumulé relativement modeste de 31 K€ eu égard au nombre de locataires, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son sixième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 1 648 716 €, soit 12,82 € par part, sans commune mesure avec celui des 3 exercices précédents (respectivement 717 299 €, 174 284 € et - 53 042 €).

Un revenu en nette progression a ainsi pu être mis en distribution durant l'année. Au total le revenu distribué en 2020 s'élève à 11,40 € par part, soit deux fois celui de 2019.

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été consolidé et représente 1,75 € par part.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 1,90%, taux cohérent avec le cycle de vie auquel se trouve notre SCPI.

Lorsque nous serons en « vitesse de croisière » en 2021, le rendement de notre SCPI, qui fait partie des préoccupations du conseil, devrait pouvoir s'établir à 2,20%, taux très satisfaisant pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles. Le Conseil de surveillance s'attache, autant que faire se peut, avec la Société de gestion à maintenir le rendement à ce niveau.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CIOGER 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 succèdent (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

Durant l'année, 3 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour 1 806 €, et au 31 décembre 107 parts sont en attente de vente.

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

Nous vous indiquons que les mandats de 9 membres du Conseil de surveillance de notre SCPI arrivent à échéance à la présente assemblée. 7 membres ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de surveillance.

Nous vous recommandons leur renouvellement.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré 4 autres candidatures.

Nous vous précisons que 9 postes sont à pourvoir.

A la date de rédaction du présent rapport (mai 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont toujours en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin se tiendra, cette année encore à huis clos, c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister.

Toutefois, le Conseil de surveillance y sera représenté par son Président et son Vice-président qui assureront les fonctions de scrutateurs.

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, 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
Le Président du Conseil de surveillance
Christian BOUTHIE**

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale
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 société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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. 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 oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisés 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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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 oeuvre 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 immobilière 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 26 mai 2021

—
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés 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 L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en oeuvre 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion AEW CILOGER

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

- Une commission de souscription, forfaitaire de 8,5 % hors taxes du prix de souscription, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2020.

- Une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion de son patrimoine. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 230 490€.

- Une commission de cession de parts :
 - Si la cession est effectuée dans le cadre selon les modalités prévues à l'article 10.2 des statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).
 - Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait fixé pour l'année 2018 à 84,92 euros hors taxes, soit 101,90 euros toutes taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation) et sera publié dans le bulletin trimestriel d'information en début d'année civile ; Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 mai 2021

—
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 23 JUIN 2021

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 2020.
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. Renouvellement du mandat de PWC en qualité de Commissaire aux comptes titulaire ;
11. 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 2020.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 1 648 715,93 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 42 440,49 €, forme un résultat distribuable de 1 691 156,42 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 1 465 618,20 €
- Au report à nouveau, une somme de : 225 538,22 €.

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 70 731 694 €, soit 550,17 € 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 77 329 042 €, soit 601,49 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assem-

blées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 92 003 387 €, soit 715,63 € 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 2020.

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 15 000 euros 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 9), 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 2023, les 9 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
AAAZ SCI représentée par M. Serge BLANC (R)			
M. Jean-Pierre BARBELIN (R)			
M. Patrick BETTIN (R)			
M. Christian BOUTHIE (R)			
M. Jean-Luc BRONSART (R)			
Mme Marie-José DUTEURTRE (C)			
M. Laurent FERLET (C)			
M. Éric MONCORGE (C)			
Mme Claire RINGWALD (R)			
M. Aurélien ROL (R)			
SCI MAPA représentée par M. Philippe EVRARD (C)			

(R) : Candidat en renouvellement
(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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de PWC sis 63 Rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

ONZIÈME 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 euros
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° 16-11 en date du 22/07/2016.



Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros
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
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

service-clients@eu.aew.com

www.aewciloger.com

Signatory of:



Crédits photos : AEW