

SCPI  
DE LOGEMENTS  
DE TYPE  
« PINEL »

# RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros  
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

### DIRECTOIRE

**Président :** Madame Isabelle ROSSIGNOL  
**Directeur financier :** Monsieur Philippe SILVA

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président :** Monsieur Robert WILKINSON  
**Vice-président :** Monsieur Raphaël BRAULT  
**Membres du Conseil :**  
Madame Mireille CHETIOUI  
Monsieur Serge BATAILLIE

## SCPI CILOGER HABITAT 5

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président :** Monsieur Hervé TONDEUR  
**Membres du Conseil :**  
Madame Maryse BEUPARLANT  
Monsieur Tristan MAHAUT  
Monsieur Philippe SILVA  
Monsieur Pierre PELABON  
Monsieur Patrick VITOUX  
Monsieur Pascal PIRAULT  
LA BANQUE POSTALE,  
représentée par Monsieur Philippe LABARBE  
CILOGER, représentée par Madame Isabelle ROSSIGNOL

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire :** PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit  
**Suppléant :** Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

FONCIER EXPERTISE

### DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

## SOMMAIRE

<b>RAPPORT DE GESTION</b>		<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER</b>	
Éditorial	page 1		
Chiffres clés	page 3		page 18
Le patrimoine immobilier	page 3	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	page 19
Les résultats et la distribution	page 7		
Le marché des parts	page 8	<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>		Le rapport sur les comptes annuels	page 21
Les comptes	page 10	Le rapport spécial	page 22
L'annexe aux comptes annuels	page 13	<b>LES RÉOLUTIONS</b>	page 23
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>			
L'évolution par part des résultats financiers	page 16		



## ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du second exercice de CILOGER HABITAT 5, qui s'est clos le 31 décembre 2016.

- Le marché résidentiel neuf, avec des réservations de logements en hausse de 21% en 2016 après 16% en 2015, a atteint son plus haut niveau depuis 2010 avec près de 150 000 logements.

Cette tendance est alimentée par les achats des investisseurs dans le cadre du dispositif fiscal dit « Pinel » avec 60 000 logements vendus, des taux d'emprunts extrêmement bas et donc attractifs, et le dispositif du prêt à taux zéro.

Cette hausse de l'activité du neuf, observable également sur ventes de maisons individuelles jusque-là en berne (+ 18%), s'accompagne d'une augmentation moyenne des prix de 2,5% (2,2% pour l'Ile-de-France et 1,8% pour la province). 369 500 nouveaux logements ont été mis en chantier dans l'année. Ce chiffre est toujours loin de l'objectif affiché de 500 000, mais il représente près de 10% de plus qu'en 2015, dont 72 300 en Ile-de-France.

- La hausse de l'activité en 2016 touche aussi l'ancien dont le volume de ventes exceptionnel a permis d'atteindre un record à 845 000 logements, avec une progression annuelle de l'ordre de + 8% de ménages acquéreurs.

Une nette amélioration du moral des ménages depuis l'été 2016 (+ 5 points environ) et un environnement de taux au plus bas, 1,34% en moyenne au quatrième trimestre toutes durées confondues, ont permis des achats sur des temps d'emprunts longs et pour des surfaces plus importantes (près de 20 ans et 85 mètres carrés en moyenne). La remontée des taux d'intérêts de crédits immobiliers en fin d'année, certes très modérée, n'a pas freiné les décisions d'achats mais les a plutôt accéléré par crainte d'une remontée plus accentuée.

Par ailleurs la part des primo-accédants, en constante progression depuis 2012, a représenté pour la première fois 40% des ventes.

L'évolution des prix se limite à +1,7% en France par rapport à 2015 mais reste très contrastée entre des grandes villes dynamiques et des régions où une légère baisse reste durable. En Ile-de-France la hausse du prix des appartements se concentre à Paris mais impacte aussi la petite (+ 4,5%) et grande couronne (+ 4%), seule la Seine-Saint-Denis étant en baisse dans la région (- 3%).

Pour 2017, les incertitudes liées au contexte économique général, à la remontée des taux d'intérêts directeurs, aux élections de l'année et à leurs éventuelles implications fiscales rendent difficile une évaluation précise. Néanmoins un tout début d'année très dynamique, soutenu par des taux qui restent malgré tout bas, laisse prévoir un premier semestre positif puisque adossé à de nombreuses finalisations de transactions et envisager une année stable par rapport à 2016.

Il est toutefois 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, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+ 1%). Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).





## ÉDITORIAL

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

Il faut également souligner la même tendance pour les OPCl « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCl) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

- Au cours de ce second exercice, CILOGER HABITAT 5 a poursuivi l'augmentation de son capital et a initié ses investissements en logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation).

- Sur l'exercice, 76 758 parts ont été souscrites dans le public par 988 associés, soit un montant collecté de 46 054 800 €. Cette collecte a été réalisée à travers la poursuite de la première augmentation de capital, ouverte le 25 juin 2015 et clôturée le 3 août 2016, et le lancement d'une seconde tranche d'augmentation de capital, ouverte le 16 août 2016 et clôturée le 31 décembre 2016.

Au final, le nombre total de parts émises est de 128 563 et les capitaux collectés s'élèvent à 77 137 800 €.

Au 31 décembre 2016, votre SCPI est définitivement fermée à la souscription.

- 60 logements répartis sur quatre sites franciliens ont été acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA), pour un montant total de 16,1 M€.
- Au 31 décembre 2016, près de 23% 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. CILOGER poursuit activement les recherches d'investissements auprès des promoteurs immobiliers de la place, et des dossiers sont à l'étude à la clôture de l'exercice.

- La réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2016, 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  
Président du Directoire de CILOGER



## CHIFFRES CLÉS

### AU 31 DÉCEMBRE 2016

- Date de création :	18 mai 2015
- Terme statutaire :	14 juin 2030
- Capitaux collectés :	77 137 800 €
- Date de clôture de l'augmentation de capital :	31 décembre 2016
- Valeur de réalisation :	70 462 148 € soit 548,07 € par part
- Nombre d'associés :	1 606
- Nombre de parts :	128 563
- Taux d'investissement des fonds collectés	22,86%

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	70 462 148	548,07
Valeur vénale / expertise	-	-
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>70 462,148</b>	<b>548,07</b>
Valeur de reconstitution	77 176 504	600,30

## 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.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### ACQUISITIONS DE L'EXERCICE

Au cours de ce second exercice, CILOGER HABITAT 5 a réalisé ses premiers investissements, tous acquis en « vente en « état futur d'achèvement » (VEFA) ; soit 60 logements répartis sur 4 programmes labellisés BBC, pour un montant total de 16,1 M€.

• **Maisons-Alfort (94 - Zone A bis) : 241, avenue de la République**

Le premier investissement a été réalisé à Maisons-Alfort, commune située à 3 km de Paris et qui bénéficie d'un tissu économique important.

Le projet, comportant 17 logements en R+2, est développé par le promoteur MDH Promotion, et sera édifié dans un quartier pavillonnaire, calme et arboré, à 200 mètres des bords de Marne.

La sélection de CILOGER HABITAT 5, livrable en janvier 2018, porte sur 8 appartements (2 T2, 4 T3 et 2 T4) bénéficiant de 8 parkings.

Le prix s'établit à 2 913 694 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 518 m<sup>2</sup> et une rentabilité brute de 3,98%.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 21 juin 2016.

• **Villiers-sur-Marne (94 - Zone A) : 5/13, rue Huwart – Programme « Symphonie »**

Le programme sera construit à Villiers-sur-Marne, commune résidentielle à une dizaine de kilomètres de Paris. Le projet, proposé par Nafilyan & Partners, prévoit la construction de 3 bâtiments totalisant 92 logements dans un quartier calme, à proximité immédiate de commerces et de la gare RER permettant de rejoindre aisément le centre de Paris.

La sélection de CILOGER HABITAT 5, livrable en juin 2018, porte sur 20 appartements (17 T2 et 3 T3) bénéficiant de terrasses et de 20 parkings.

Le prix s'établit à 3 698 425 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 962 m<sup>2</sup> et un rendement brut de 4,71%.

L'acte authentique a été signé le 20 juillet 2016.

• **Rueil-Malmaison (92 - Zone A bis) : place Besche / rue Jean Bourguignon – Programme « Parenthèse »**

L'investissement est situé à Rueil-Malmaison, commune prisée des Hauts-de-Seine. Déjà bien desservie par

les transports, la ville verra son attractivité renforcée avec la création d'une nouvelle gare dans le cadre du Grand Paris. Le programme, proposé par Pitch Promotion, développera 97 logements sur 3 bâtiments en R+5 et sera édifié dans un environnement résidentiel et commercial, à proximité du centre-ville.

La sélection de CILOGER HABITAT 5, livrable en septembre 2018, porte sur 15 appartements (3 T2, 3 T3 et 9 T4) avec balcons et parkings.

Le prix s'établit à 6 026 800 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 1 057 m<sup>2</sup> et un rendement brut de 3,86%.

L'acte authentique a été signé le 13 septembre 2016.

• **Thiais (94 - Zone A) : 35/37, rue Louis Duperrey – Programme « Cassandre »**

CILOGER HABITAT 5 a signé le 13 septembre 2016 l'acte authentique de sa 4<sup>ème</sup> acquisition éligible au dispositif Pinel pour un montant de 3 482 200 € TTC acte en mains. Le programme est situé à Thiais, commune bénéficiant d'une excellente desserte autoroutière et de l'un des plus grands pôles commerciaux d'Ile-de-France. Il sera édifié dans un quartier calme et résidentiel et développera 59 logements sur un bâtiment en R+3.

Le projet, développé par Pitch Promotion, doit également profiter dans le futur, de l'arrivée du métro et du tram, en direction d'Orly.

La sélection de CILOGER HABITAT 5, livrable en juin 2018, porte sur 17 appartements (3 T1, 10 T2 et 4 T3) avec parkings, pour une surface habitable totale de 760 m<sup>2</sup> et une rentabilité brute de 4,11%.

Ainsi, au cours de l'exercice 2016, CILOGER HABITAT 5 a réalisé quatre acquisitions pour un montant global de 16 121 119 M€.

Le patrimoine au 31 décembre 2016 est composé de 60 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 4 sites, soit :

- 60 logements :
- 60 appartements en cours de construction,
- 3 T1, 32 T2, 14 T3 et 11 T5,
- Livrables en 2018,
- 82% de logements de 1 à 3 pièces.



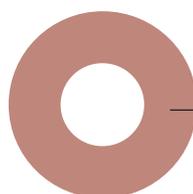
## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

A l'issue des premiers investissements en voie future d'achèvement de l'exercice, le patrimoine de CILOGER HABITAT 5 est réparti en valeur vénale

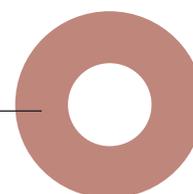
à 100% en région parisienne (zones A et A bis du dispositif « Pinel »). Il totalise 3 297 m<sup>2</sup>.

EN % DU PRIX D'ACHAT



100%

● Ile-de-France (hors Paris)	16 121 119 €
<b>TOTAL</b>	<b>16 121 119 €</b>



100%

● Zones A et A bis « Pinel »	16 121 119 €
<b>TOTAL</b>	<b>16 121 119 €</b>

### L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
<b>Fonds collectés</b>	<b>31 083 000</b>	<b>46 054 800</b>	<b>77 137 800</b>
+ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 624 877	- 4 006 768	- 6 631 645
- Achat d'immeubles	-	- 2 796 044	- 2 796 044
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>(1)</sup>	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>28 458 123</b>	<b>39 251 988</b>	<b>67 710 111</b>

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

CILOGER HABITAT 5 dispose, au 31 décembre 2016, d'un solde à investir de 67 710 111 €.

Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de 54,38 millions d'euros.

A cette même date, 22,86% 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.

A ce sujet, 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. CILOGER a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

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.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine en cours de construction et non livré à la fin de l'exercice n'a pas fait l'objet d'expertise : les valeurs vénales retenues sont identiques aux acomptes versés hors droits.

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

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	2 796 044		
Valeur comptable nette	2 796 044		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	2 796 044		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	2 796 044		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	67 666 103	67 666 103	67 666 103
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		2 796 044	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			2 796 044
- Commission de souscription théorique			6 714 356
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>70 462 148</b>	<b>70 462 148</b>	<b>77 176 504</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>128 563</b>	<b>128 563</b>	<b>128 563</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>548,07</b>	<b>548,07</b>	<b>600,30</b>

A la fin de l'exercice, la valeur de réalisation s'établit à 548,07 € par part. Aucune acquisition de patrimoine n'ayant été livrée, et donc expertisée, la valeur de réalisation est identique à la valeur comptable.

La valeur de reconstitution s'établit à 600,30 € par part, légèrement supérieure au prix de souscription en vigueur durant l'augmentation de capital (600,00 €).

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.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Lors de ce second exercice comptable, CILOGER HABITAT 5 a initié la constitution de son patrimoine. Les logements achetés étant tous à construire, les produits de l'activité immobilière sont encore inexistant. La première distribution de revenus, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant l'année 2017.

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

Les capitaux en attente d'investissement ou de décaissement sont placés sur des instruments financiers sans risque.

Les revenus financiers tirés de ces placements de trésorerie sont faibles dans un contexte de taux très bas voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 5 034 € en 2015 à 3 789 € en 2016.

Compte tenu de l'absence de produits immobiliers et des frais de structure réglementaires (dépositaire, commissaire aux comptes), le résultat de l'exercice ressort à - 19 686 € (- 0,15 € par part).

Au 31 décembre 2016, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à - 44 008 €, soit - 0,34 € par part.

La première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant l'année 2017.

Par ailleurs, 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. Les produits locatifs immobiliers augmenteront au fur et à mesure des mises en location, alors que parallèlement les produits financiers diminueront fortement au fur et à mesure des paiements des acomptes et soldes sur les immeubles.

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 <sup>er</sup> 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
2015	600,00	-	600,00	-	-	- 0,47
2016	600,00	-	600,00	-	-	- 0,34

(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 pondérés 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

### L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

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, conformément aux dispositions de la note d'information, clôturée le 31 décembre 2016. A cette même date, la SCPI est définitivement fermée à la souscription. Au total, les capitaux collectés s'élèvent à 77 137 800 €.

La première augmentation de capital a été ouverte à compter du 25 juin 2015 pour un montant à collecter de 32 688 000 € (prime d'émission incluse), éventuellement majorable de 30% dans la limite du capital statuaire.

Au 31 décembre 2016, 50 285 parts étaient souscrites dans le public par 681 associés, soit des capitaux collectés de 30 171 000 € représentant 92% du montant de l'augmentation de capital.

En février 2016, la première augmentation de capital a été majorée de 30%, soit une souscription de 9 806 400 € par l'émission de 16 344 parts supplémentaires au prix de souscription de 600 € par part.

La première augmentation de capital a été clôturée le 3 août 2016. A l'issue de cette première augmentation de capital, la SCPI comptait un montant total collecté de 42 493 200 €.

L'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2016 a approuvé l'augmentation du capital social statuaire de 36 200 000 € à 83 500 000 €, soit un montant à collecter maximum de 100 000 000 €.

Le capital a été à nouveau ouvert aux souscriptions à compter du 16 août 2016, pour un montant total à collecter de 30 000 000 € majoré ultérieurement de 30%, aux mêmes conditions que l'augmentation de capital précédente.

Cette seconde augmentation de capital a été fermée à la souscription le 31 décembre 2016, et depuis cette date la SCPI est définitivement fermée à la souscription. Le total collecté, 34 664 600 € représente près de 90% de l'augmentation de capital.

Au total, sur l'exercice 2016, 76 758 parts ont été souscrites par 988 associés, soit un montant collecté de 46 054 800 €.

Comparée à des collectes nationales des SCPI « Pinel » de l'ordre de 84 M€ et fiscales de 259 M€, les parts de marché de CILOGER HABITAT 5 sont respectivement de 55% et 18%. Par ailleurs, toujours en matière de montants collectés, CILOGER HABITAT 5 se situe à la première place sur sept SCPI « Pinel » ayant ouvert leur capital en 2016.

Au 31 décembre 2016, compte tenu des apports des associés fondateurs, le nombre total de parts émises est de 128 563, pour un capital social de 64 281 500 € et des capitaux collectés de 77 137 800 €.

Le capital est réparti entre 1 606 associés, pour un portefeuille moyen, hors associés fondateurs, de 47 400 € (79 parts).

Le prix de souscription fixé à 600,00 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

### LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Du 18/05/2015 au 31/12/2015	Société ouverte (1)	51 805	25 902 500	31 083 000
Du 01/01/2016 au 3/08/2016	Société ouverte (2)	70 822	35 411 000	42 493 200
Du 16/08/2016 au 31/12/2016	Société ouverte (3)	128 563	64 281 500	77 137 800
<b>Capital total souscrit au 31/12/2016</b>	<b>Société fermée</b>	<b>128 563</b>	<b>64 281 500</b>	<b>77 137 800</b>

(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



## LE MARCHÉ DES PARTS

### L'ÉVOLUTION DU CAPITAL En euros

Date de création : 13 juin 2013 - Capital initial : 760 000 euros - Nominal de la part : 500,00 euros

	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)
2015	25 902 500	31 083 000	51 805	690	2 624 877	600,00
2016	64 281 500	46 054 800	128 563	1 606	4 006 768	600,00

(1) Prix de souscription de l'augmentation de capital

### L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire a été ouvert en 2016 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 et l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription.

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 « Pinel » 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 2016 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à une succession.

### L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2015	-	-	-	-
2016	-	-	-	100

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	2 796 044	2 796 044	-	-
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>2 796 044</b>	<b>2 796 044</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<i>Créances</i>				
Locataires et créances rattachées	-	-	-	-
Autres créances	5 463 126	5 463 126	7 168 847	7 168 847
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	64 544 571	64 544 571	22 754 742	22 754 742
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	- 2 341 593	- 2 341 593	- 1 489 788	- 1 489 788
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>67 666 103</b>	<b>67 666 103</b>	<b>28 433 802</b>	<b>28 433 802</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>70 462 148</b>		<b>28 433 802</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>70 462 148</b>		<b>28 433 802</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	760 000	-	-	760 000
Capital en cours de souscription	25 142 500	-	38 379 000	63 521 500
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	152 000	-	-	152 000
Primes d'émission en cours de souscription	5 028 500	-	7 675 800	12 704 300
Prélèvements sur prime d'émission	- 2 624 877	-	- 4 006 768	- 6 631 645
Primes de fusion	-	-	-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	-	- 24 321	-	- 24 321
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	- 19 686	- 19 686
Acomptes sur distribution (1)	-	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent	- 24 321	24 321	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>28 433 802</b>	<b>-</b>	<b>42 028 346</b>	<b>70 462 148</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>PRODUITS</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		-		-
Produits de l'activité immobilière	-		-	
- Loyers	-		-	
- Charges facturées	-		-	
Produits des activités annexes	-		-	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		4 006 768		2 624 877
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	4 006 768		2 624 877	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	0		-	
<b>Produits financiers</b>		3 789		5 034
<b>Produits exceptionnels</b>		-		-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>4 010 557</b>		<b>2 629 911</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		19 686		24 321
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>4 030 243</b>		<b>2 654 232</b>

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>CHARGES</b>				
<b>Charges immobilières</b>		-		-
- Charges ayant leur contrepartie en produits	-		-	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	-		-	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	-		-	
<b>Charges d'exploitation</b>		4 030 243		2 654 232
- Rémunération de la Société de Gestion	795		104	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	22 680		29 252	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	4 006 768		2 624 877	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
<b>Charges financières</b>		-		-
<b>Charges exceptionnelles</b>		-		-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>4 030 243</b>		<b>2 654 232</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>4 030 243</b>		<b>2 654 232</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI. La date de création de la SCPI CILOGER HABITAT 5 est le 18 mai 2015. L'exercice social a une durée de 12 mois, contre 8 mois pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Au 31 décembre 2016, CILOGER HABITAT 5 a acquis quatre immeubles en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) situés à Maisons-Alfort (94), Villiers-sur-Marne (94), Rueil-Malmaison (92), Thiais (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.

Le patrimoine immobilier acquis en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) n'a pas fait l'objet d'une estimation.

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<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.

### INFORMATIONS DIVERSES

- **Prime d'émission** : les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

- **Les frais de prospection de capitaux** : s'élèvent à 4 006 768 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à hauteur de : 7,50% toutes taxes incluses et de 1,20% toutes taxes comprises (1% hors taxes) des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

- **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

- **Engagements hors bilan** : le solde des acomptes à verser sur les opérations de VEFA s'établit à 13 325 075 euros.



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	-	-	-	-	-
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	2 796 044	-	-	2 796 044
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	-	<b>2 796 044</b>	-	-	<b>2 796 044</b>

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Habitations	2 796 044	2 796 044	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 796 044</b>	<b>2 796 044</b>	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 796 044</b>	<b>2 796 044</b>	-	-

## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Locali- sation et Zonage Pinel (1)	Type (2)	Surface en m <sup>2</sup> habi- tables	Nbre de loge- ments	Date d'acqui- sition	Date de livraison prévi- sionnelle	Prix d'achat	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015	Estimation hors droits au 31/12/2016	Estimation droits inclus au 31/12/2016
<b>Maisons-Alfort (94)</b> 241, avenue de la République	IDF - A bis	Ap	518	8	21/06/2016	Janv. 2018	2 913 694	1 602 532		1 602 532		1 602 532	1 602 532
<b>Villiers-sur-Marne (94)</b> 5/13, rue Huwart	IDF - A	Ap	962	20	20/07/2016	Juin 2018	3 698 425	369 843		369 843		369 843	369 843
<b>Rueil-Malmaison (92)</b> 1-3, rue Jean Bourguignon	IDF - A bis	Ap	1 057	15	13/09/2016	Sept. 2018	6 026 800	301 340		301 340		301 340	301 340
<b>Thiais (94)</b> 35-37, rue Louis Duperrey	IDF - A	Ap	760	17	13/09/2016	Juin 2018	3 482 200	522 330		522 330		522 330	522 330
<b>TOTAL Immobilisations en cours</b>			<b>3 297</b>	<b>60</b>			<b>16 121 119</b>	<b>2 796 044</b>	<b>0</b>	<b>2 796 044</b>	<b>0</b>	<b>2 796 044</b>	<b>2 796 044</b>
<b>TOTAL</b>			<b>3 297</b>	<b>60</b>			<b>16 121 119</b>	<b>2 796 044</b>	<b>0</b>	<b>2 796 044</b>	<b>0</b>	<b>2 796 044</b>	<b>2 796 044</b>

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

(2) Ap : *Appartements*



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## DÉTAIL DES CRÉANCES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	-	-
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	-	-
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	-	-
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	5 463 126	7 168 847
- Autres créances	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 463 126</b>	<b>7 168 847</b>

## DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	-	-
- Dettes fournisseurs	2 341 593	1 489 788
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	-	-
- Dettes aux associés	-	-
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 341 593</b>	<b>1 489 788</b>

## VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

## VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	-	-
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	-	-
- Travaux de remise en état	-	-
- Charges non récupérables	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	-	-
- Autres charges refacturables	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	5 142	4 200
- Honoraires Experts immobiliers	-	-
- Honoraires Dépositaire	10 504	7 496
- Autres honoraires	-	-
- Cotisation AMF	1 500	-
- Autres frais	5 534	17 556
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>22 680</b>	<b>29 252</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES DEUX PREMIERS EXERCICES En euros

	2015		2016	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>Produits</b>				
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	0,19%	0,03	0,09%
Produits divers	50,67	99,81%	31,17	99,91%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>50,77</b>	<b>100,00%</b>	<b>31,20</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>				
Commission de gestion	0,00	0,00%	0,01	0,02%
Autres frais de gestion	51,23	100,92%	31,34	100,47%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>51,24</b>	<b>100,92%</b>	<b>31,35</b>	<b>100,49%</b>
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>51,24</b>	<b>100,92%</b>	<b>31,35</b>	<b>100,49%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>- 0,47</b>	<b>- 0,92%</b>	<b>- 0,15</b>	<b>- 0,49%</b>
Variation report à nouveau	- 0,47	- 0,92%	- 0,15	- 0,49%
Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%



## LES AUTRES INFORMATIONS

### INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

#### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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. A 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), 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 CILOGER, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de 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 levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	=	8%
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 : FONCIER EXPERTISE
- Responsabilité à hauteur de : 13,5 M€ maximum



## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 5 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société 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, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de 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 (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et 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 globale 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 ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de 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)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Le Conseil de surveillance s'est réuni le 14 mars 2017 afin d'examiner l'activité de la société, la collecte, ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe est en voie de concrétisation.

CILOGER deviendrait AEW CILOGER mais les équipes s'occupant de nos SCPI resteront les mêmes ce qui nous satisfait.

Ce sujet sera plus explicité dans notre rapport à l'assemblée générale extraordinaire.

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

### Collecte de capitaux

Durant son second exercice, la SCPI CILOGER HABITAT 5 a collecté 46 054 800 euros auprès de 988 associés, portant le capital social de la société de 25 902 500 euros à 64 281 500 euros, soit 77% du capital maximum statutaire (83 500 000 euros).

La première augmentation de capital de notre SCPI a été ouverte à compter du 25 juin 2015 et clôturée le 3 août 2016. La seconde et dernière augmentation de capital a été ouverte à compter du 16 août 2016 et clôturée le 31 décembre 2016.

Ainsi, à cette même date, si l'on intègre les capitaux apportés par les fondateurs lors de la constitution de la SCPI, le nombre total de parts émises est de 128 563, soit des capitaux collectés de 77 137 800 euros.

### Investissements

Outre la poursuite de la collecte de capitaux, ce second exercice a été marqué par les premières signatures d'achats de logements.

Quatre acquisitions, toutes en l'état futur d'achèvement, ont été réalisées pour 16,1 millions d'euros dans des immeubles situés en région parisienne.

A la clôture de l'exercice, la SCPI compte donc un patrimoine de 60 appartements en cours de construction, localisés sur quatre sites en zones A et A bis du dispositif Pinel.

Le Conseil de Surveillance a été particulièrement attentif aux dossiers d'investissement et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Les investissements réalisés répondent tous au label Bâtiment Basse Consommation (BBC), et sont composés à 82% de logements de 1 à 3 pièces.

A la clôture de l'exercice 2014, CILOGER HABITAT 5 doit encore investir 54,4 millions d'euros. Pour ce faire, la société de gestion, conformément au planning fiscal, dispose d'un délai courant jusqu'au 30 juin 2018.





## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Résultat de l'exercice

Pour son second exercice social, CILOGER HABITAT 5 dégage une perte de 19 686 euros, soit 0,15 euro par part. En l'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 exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant 2017. Par ailleurs, 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, soit en principe au plus tôt au titre du premier semestre 2019. 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.

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 reconvoque 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

Monsieur Hervé TONDEUR  
Président du Conseil de surveillance



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI CILOGER HABITAT 5, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénables des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant désigné par l'assemblée générale du 18 mai 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénable des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

### II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - Vérifications et informations spécifiques

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 par la société de gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 11 mai 2017

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

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 et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées 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.

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 passées au cours de l'exercice écoulé

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

#### Conventions approuvées au cours de l'exercice

Nous avons été informés de l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée constitutive.

#### Avec la société de gestion CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- 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 2016, cette commission s'élève à 4 006 768 €.
- Une commission de gestion, fixée à 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine. Au titre de l'exercice 2016, cette commission de gestion s'élève à 795 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 11 mai 2017

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



# LES RÉOLUTIONS

## RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2017

### Première résolution

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 2016 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

### Deuxième résolution

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 résolution

L'Assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2016 à :

- valeur comptable : 70 462 148 euros, soit 548,07 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 70 462 148 euros, soit 548,07 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 77 176 504 euros, soit 600,30 euros pour une part.

### Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'une perte de 19 686,25 euros, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à – 44 007,70 euros.

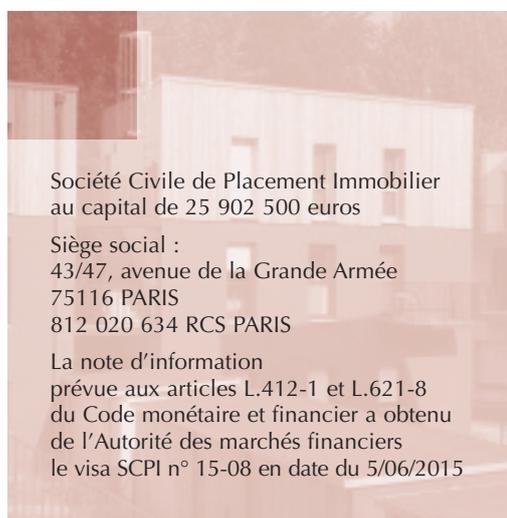
### Cinquième résolution

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 25 902 500 euros

Siège social :  
43/47, avenue de la Grande Armée  
75116 PARIS  
812 020 634 RCS PARIS

La note d'information  
prévue aux articles L.412-1 et L.621-8  
du Code monétaire et financier a obtenu  
de l'Autorité des marchés financiers  
le visa SCPI n° 15-08 en date du 5/06/2015

## CILOGER

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :  
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 78 40 53 00  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of  
 **PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

