



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI RÉSIDENTIEL DE TYPE « PINEL »

— CILOGER
HABITAT 5

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros
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

SIÈGE SOCIAL

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT 5

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Christian BOUTHIE
Vice-présidente : Madame Claire RINGWALD

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Monsieur Patrick BETTIN
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Laurent FERLET
Madame Marie-Anne JEANNEL
Monsieur Éric MONCORGE
Monsieur Aurélien ROL
Monsieur Stéphane TADYSZAK
Monsieur Didier VANHAMME
AAAZ SCI, représentée par Monsieur Serge BLANC

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS
représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ROUX REAL ESTATE VALUATION

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Sommaire

04 RAPPORT DE GESTION

- Éditorial
- Chiffres clés au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Le marché des parts
- Les résultats et la distribution

14 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

25 LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

29 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

32 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

34 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 9 JUIN 2022

- 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 2021.

— L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme : le nombre de transactions s'est établi proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes et les zones péri-urbaines et rurales, dont certaines ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, avec des prix en contraction de 1,6%.

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse du prix du m² est nationalement plus appuyée pour les maisons (9%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Ainsi, si les prix parisiens fléchissent, ceux de la grande couronne se sont appréciés de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9^{ème} mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50.

Au 4^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés a atteint un plus haut à 237 mois, contre 163 mois il y a vingt ans. La faiblesse des taux d'intérêts conjuguée avec l'allongement de la durée moyenne ont jusqu'à présent absorbé les conséquences de la hausse des prix des logements et du resserrement de l'accès au crédit (taux d'effort inférieur à 35%).

Les taux de rendement observés en immobilier résidentiel demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, le résidentiel apparaît cependant plus que jamais comme une valeur refuge, durablement

résiliente, ce qui accentue la pression sur les taux de rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris et en régions pour les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

En matière locative, les loyers ont continué de progresser, à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'est établi à 15€/m² charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Paris a enregistré les loyers les plus élevés, à 29 €/m² hors charges en moyenne.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'est établie ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

Concernant CILOGER HABITAT 5 :

— Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 78 M€, en hausse de 1,63% (+ 1,25 M€) par rapport à 2020. L'essentiel du patrimoine expertisé (80%) a été livré en 2019 et 2020. Néanmoins, la valeur d'expertise hors droits totale du patrimoine est d'ores et déjà supérieure de 11% 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, ...).

/// *La valeur d'expertise hors droits du patrimoine est d'ores et déjà supérieure de 11% à son prix de revient.*

///

- En 2021, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a progressé de 776 K€ (+43%) par rapport à 2020, les deux exercices étant encore difficilement comparables. Le taux d'encaissement des loyers demeure élevé à 97% eu égard le contexte économique et social. Si 37 congés ont été réceptionnés durant l'année, 47 logements ont été reloués ou loués une première fois. Au 31 décembre 2021, 15 logements sont à relouer contre 25 en début d'année.
- Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 13 juillet 2021. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 13 juillet 2030. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 14 juin 2030.
- Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 1 677 904 €, en augmentation de 2% par rapport à l'exercice précédent. Le revenu annuel mis en distribution, à 14,40 € brut par part, est en augmentation de 26%.
- Le taux de distribution 2021 calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,40%, notable pour une SCPI de type fiscal. Il n'intègre pas la réduction d'impôt « Pinel », qui est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 108,00 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription (2015 ou 2016).

Au final, l'impact de la crise de la Covid-19 a été contenue sur la gestion locative de CILOGER HABITAT 5. L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

CHIFFRES CLÉS

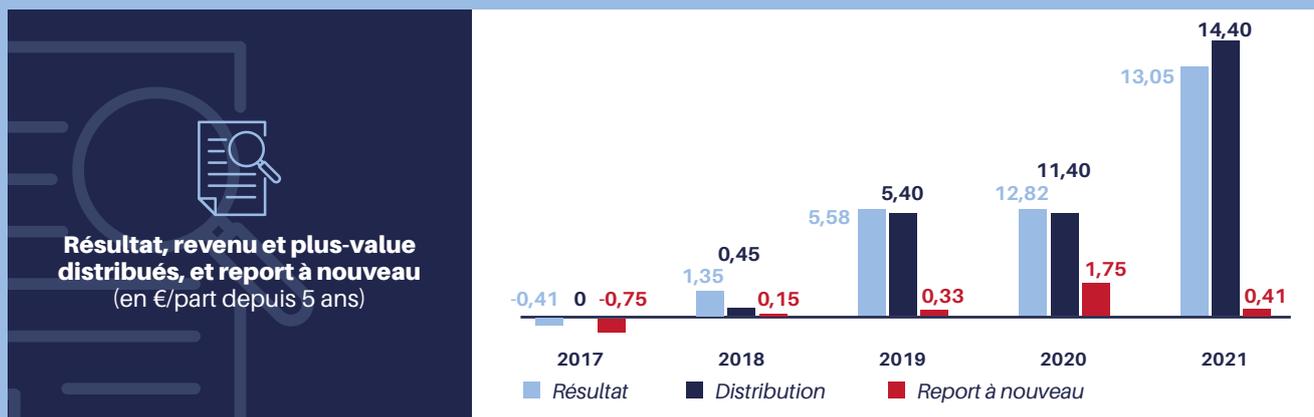
AU 31 DÉCEMBRE 2021

| | | | |
|----------------------------|---|--|---|
| 18 mai 2015 | Date de création | 78 405 639€ (soit 609,86 euros par part) | Valeur de réalisation |
| 14 juin 2030 | Terme statutaire | 14,40€ | Revenu brut distribué en 2021 par part |
| 1 608 | Nombre d'associés | 223 | logements |
| 128 563 | Nombre de parts | 13 juillet 2021 | Date de location du dernier appartement |
| 77 137 800 euros | Capitaux collectés | 13 juillet 2030 | Fin de l'engagement de conservation des parts |
| 99,5% | Taux d'investissement des fonds collectés | | |

| En euros | Global | Par part | Variation 2021/2020 |
|------------------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| Valeur comptable | 70 558 291 | 548,82 | -0,25% |
| Valeur vénale / expertise | 78 000 000 | 606,71 | 1,63% |
| Valeur de réalisation | 78 405 639 | 609,86 | 1,39% |
| Valeur de reconstitution | 93 313 629 | 725,82 | 1,42% |



VALEURS SIGNIFICATIVES

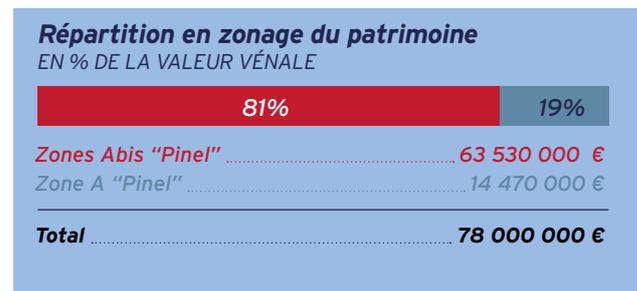
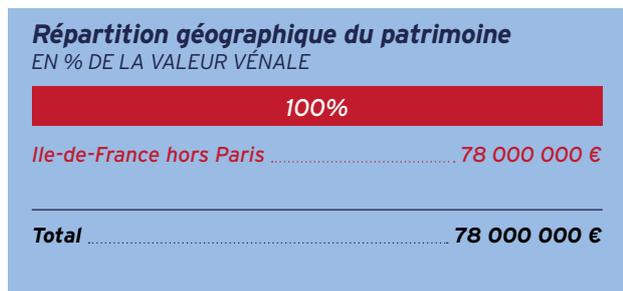


Le patrimoine immobilier

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

L'EMPLOI DES FONDS

| | Total au 31/12/2020 | Durant l'année 2021 | Total au 31/12/2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| FONDS COLLECTES | 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 | - 70 152 652 | - | - 70 152 652 |
| - Titres de participation contrôlées | - | - | - |
| + Vente d'immeubles | - | - | - |
| - Frais d'acquisition | - | - | - |
| - Divers ⁽¹⁾ | - | - | - |
| = SOMMES RESTANT A INVESTIR | 353 504 | - | 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.

Sur la base de ces expertises, 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 | 70 152 652 |
| Valeur comptable nette | 70 152 652 |
| Valeur actuelle (<i>valeur vénale hors droits</i>) | 78 000 000 |

| En euros | Valeur comptable | Valeur de réalisation | Valeur de reconstitution |
|---|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| - Valeur nette comptable des immeubles | 70 152 652 | | |
| - Provisions pour grosses réparations | - | | |
| - Autres éléments d'actifs | 405 639 | 405 639 | 405 639 |
| - Valeur des immeubles (expertises) hors droits | | 78 000 000 | |
| - Valeur des immeubles (expertises) droits inclus | | | 83 390 000 |
| - Commissions de souscription théorique | | | 9 517 990 |
| TOTAL GLOBAL | 70 558 291 | 78 405 639 | 93 313 629 |
| NOMBRE DE PARTS | 128 563 | 128 563 | 128 563 |
| TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART | 548,82 | 609,86 | 725,82 |

La valeur de réalisation s'établit à 609,86 € par part, supérieure de 1,6% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 725,82 € par part, supérieure de 21% 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 2021

| Immobilisations | Prix de revient au 31/12/2021 | Estimation hors droits au 31/12/2021 | Variation Expertise/ prix revient | Estimation droits inclus au 31/12/2021 | Estimation hors droits au 31/12/2020 | Variation hors droits 2021/2020 |
|----------------------------|----------------------------------|--|---|--|--|------------------------------------|
| | en euros | en euros | en % | en euros | en euros | en % |
| Ile-de-France (hors Paris) | 70 152 652 | 78 000 000 | 11,19 | 83 390 000 | 76 750 000 | 1,63 |
| TOTAUX | 70 152 652 | 78 000 000 | 11,19 | 83 390 000 | 76 750 000 | 1,63 |

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 78 000 000 €, en progression de 1,63% (+ 1,25 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Sur les 11 sites expertisés :

- 7 ont une valeur qui progresse de l'ordre d'1% ;
- 3 ont une valeur qui progresse de l'ordre de 2% ;
- et 1 site enregistre une variation positive de l'ordre de 4%.

L'essentiel du patrimoine expertisé (80%) a été livré en 2019 et 2020. Néanmoins, la valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est d'ores et déjà supérieure de 11% 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, à 83 390 000 €, est supérieure de 19% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2021, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a progressé de 776 K€ (+43%) par rapport à 2020, les deux exercices étant difficilement comparables. Le taux d'encaissement des loyers demeure élevé à 97%, eu égard le contexte économique et social. Si 37 congés ont été réceptionnés durant l'année, 47 logements ont été reloués ou loués une première fois. Au 31 décembre 2021, 15 logements sont à relouer contre 25 en début d'année.

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

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 13 juillet 2021. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 13 juillet 2030. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 14 juin 2030.

37 logements de CILOGER HABITAT 5 ont été libérés durant l'année 2021 (1 945 m²), et 47 ont été reloués ou loués une première fois (2 629 m²). L'activité locative a été plus soutenue au premier semestre (31 locations sur 47), suite aux locations opérées sur le programme livré fin 2020. Quatre ans après la signature des premiers baux, le taux de rotation annuel des locataires, à 16%, diminue de 4 points par rapport à 2020.

Compte tenu des premières locations consécutives aux livraisons, du contexte sanitaire et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine sur l'exercice est de 3,8 mois.

Au total, au 31 décembre 2021, 15 logements sont à louer (808 m², soit 6% de la superficie totale), contre 25 en début d'année, représentant des loyers estimés à 180 K€ en rythme annuel.

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

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique s'élève à 93,56% contre 88,10% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 93,53% sur l'exercice.

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 quatrième trimestre 2021, le taux d'occupation financier est de 93,78% contre 87,58% à la fin de l'année 2020. Il est en moyenne de 93,26% sur l'exercice (77,46% en 2020).

Les taux de l'exercice 2020 et la comparaison d'un exercice à l'autre doivent cependant être relativisés, compte tenu de la livraison échelonnée du patrimoine qui était encore en cours.

Les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 2 576 981 €, en progression de 43% par rapport à 2020 (+ 776 K€), les deux exercices étant à nouveau difficilement comparables.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste satisfaisant, eu égard le contexte économique et social, à 96,98% (95,58% en 2020). A ce sujet, il convient de noter que 16% 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'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien, essentiellement de peinture, ont été engagés pour un montant total de 10 223 € dans 4 logements (0,53% des loyers facturés), soit en moyenne 2 556 € par logement.

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de trois mois. Des demandes de dégrèvements sur 32 logements sont en cours d'instruction, pour un montant estimé de 13 K€.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2021 pour atteindre en cumulé la somme de 56 069 € couvrant 95 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 24 622 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Une dotation complémentaire de 27 562 € et une reprise sur provision de 2 941 € 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 23 971 €, provisionnée intégralement en créances douteuses.

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, 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. Auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire, il est désormais souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

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 2021, 191 baux en cours, représentant 78% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 45 141 € (33 007 € en 2020), soit 0,35 € par part et 1,73% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 3 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 23 340 €, dont 6 897 € ont été perçus durant l'exercice.

Avec les 4 sinistres déclarés en 2020, il reste à recevoir de l'assureur la somme de 26 783 €.

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 1 677 904 €, en augmentation de 2% par rapport à l'exercice précédent. Le revenu annuel mis en distribution, à 14,40 € brut par part, est en augmentation de 26%. Le taux de distribution 2021 calculé sur le prix de souscription est de 2,40%, notable pour une SCPI de type fiscal.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 677 904 €, en augmentation de 2% par rapport à 2020 (+29 K€).

Il intègre des produits exceptionnels, d'un montant de 100 000 €, représentant des pénalités de retard de livraison facturées au promoteur du programme du Perreux-sur-Marne.

Pour mémoire, l'exercice 2020 comptabilisait également des pénalités reçues, représentatives de retards de livraison sur quatre programmes, pour un montant de 426 462 €.

En éliminant l'incidence de ces pénalités de retard sur les exercices 2020 et 2021, le résultat serait ainsi en progression de 29% (+ 356 K€), impulsé par l'augmentation des loyers facturés (+43% soit + 776 K€). Les livraisons de programmes s'étant achevées sur l'année 2020, l'exercice 2021 constitue la première année complète durant laquelle le patrimoine a été exploité dans son intégralité.

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

Le revenu distribué en 2021, s'élève à 14,40 €, en augmentation de 26% par rapport à 2020 (11,40 €). Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,05 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 1,35 € par part, soit 173 403 € (9,4% du montant distribué).

Au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 52 135 €, soit 0,41 € par part.

Le taux de distribution 2021, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1er janvier 2021, est de 2,40% (hors avantage fiscal lié au dispositif Pinel).

Cette mesure de la performance, notable pour une SCPI de type fiscal, 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 (2015 ou 2016), 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 en % ⁽³⁾ | Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾ | Report à nouveau cumulé par part |
|-------------|---|---|--|--|---|----------------------------------|
| 2017 | - | - | - | - | - | -0,75 |
| 2018 | - | 0,45 | - | - | 0,08% | 0,15 |
| 2019 | - | 5,40 | - | - | 0,90% | 0,33 |
| 2020 | - | 11,40 | 602,10 | - | 1,90% | 1,75 |
| 2021 | 602,10 | 14,40 | 600,00 | 2,39% | 2,40% | 0,41 |

(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 pondérés 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 l'année précédente sur le marché secondaire.

(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

| En euros | Opérations | Nombre de parts émises (en cumulé) | Capital social (nominal) | Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) |
|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|---|
| 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 |
| Au 31/12/2021 | Société fermée | 128 563 | 64 281 500 | 77 137 800 |

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | | |
|--|---|---|
| Date de création 18 mai 2015 | Capital initial 760 000 euros | Nominal de la part 500,00 euros |
|--|---|---|

| En 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⁾ |
|-------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--|--|
| 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 | - | - |
| 2021 | 64 281 500 | - | 128 563 | 1 608 | - | 600,00 |

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

La SCPI CILOGER HABITAT 5 a été créée le 18 mai 2015 par ses associés fondateurs.

La première augmentation de capital, ouverte le 25 juin 2015, 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.

Au 31 décembre 2021, 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. 10 parts ont été échangées lors de la seule confrontation du mois de mars, pour un montant total de 6 000 €.

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, soit jusqu'au 13 juillet 2030, 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

acqureur. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs potentiels prennent généralement également en compte la différence de rendement entre les SCPI "fiscales" et les SCPI "classiques".

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seule celle de mars a donné lieu à transactions. Ainsi, 10 parts ont été échangées pour un montant total de 6 000 €. Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation de mars s'établit à 543,48 € (soit un prix acheteur de 600 €). Après celui de mars 2020, il s'agit du deuxième prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé de CILOGER HABITAT 5.

Au 31 décembre 2021, 47 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 |
|-------------|------------------------|--|--|--|
| 2017 | 0 | - | 0 | 101 |
| 2018 | 0 | - | 0 | 127 |
| 2019 | 0 | - | 0 | 1 144 |
| 2020 | 3 | - | 107 | 616 |
| 2021 | 10 | 0,01% | 47 | 1 200 |

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

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

| En euros | EXERCICE 2021 | | EXERCICE 2020 | |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | Valeurs bilantielles 31/12/2021 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021 | Valeurs bilantielles 31/12/2020 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020 |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 70 152 652 | 78 000 000 | 70 152 652 | 76 750 000 |
| Immobilisations en cours | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Provisions liées aux placements immobiliers | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Titres financiers contrôlés | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL I (Placements Immobiliers) | 70 152 652 | 78 000 000 | 70 152 652 | 76 750 000 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL II (Immobilisations Financières) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| 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 | 121 623 | 121 623 | 97 735 | 97 735 |
| Autres créances | 1 852 577 | 1 852 577 | 854 555 | 854 555 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -56 069 | -56 069 | -31 447 | -31 447 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres disponibilités | 1 312 476 | 1 312 476 | 2 144 721 | 2 144 721 |
| TOTAL III | 3 230 607 | 3 230 607 | 3 065 564 | 3 065 564 |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Provisions générales pour risques et charges | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -236 689 | -236 689 | -218 127 | -218 127 |
| Dettes d'exploitation | -2 588 279 | -2 588 279 | -2 268 395 | -2 268 395 |
| Dettes diverses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL IV | -2 824 968 | -2 824 968 | -2 486 522 | -2 486 522 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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) | 70 558 291 | | 70 731 694 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾ | | 78 405 639 | | 77 329 042 |

(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 2021

| Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice | Situation de clôture 2020 | Affectation résultat 2020 | Autres mouvements | Situation de clôture 2021 |
|--|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| 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 |
| Ecarts de réévaluation | 0 | | | 0 |
| Ecart 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 | 42 440 | 183 098 | 0 | 225 538 |
| Résultat en instance d'affectation | | | | |
| Résultat de l'exercice | 1 648 716 | -1 648 716 | 1 677 904 | 1 677 904 |
| Acomptes sur distribution ⁽¹⁾ | -1 465 618 | 1 465 618 | -1 851 307 | -1 851 307 |
| TOTAL GENERAL | 70 731 694 | 0 | -173 403 | 70 558 291 |

(1) y compris les acomptes versés au mois de janvier 2022.

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021

| | EXERCICE 2021 31/12/2021 | EXERCICE 2020 31/12/2020 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 2 576 981 | 1 800 485 |
| Charges facturées | 377 349 | 286 475 |
| Produits annexes | 0 | 0 |
| Reprises de provisions pour gros entretiens | 0 | 0 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 2 941 | 11 031 |
| TOTAL I : Produits immobiliers | 2 957 271 | 2 097 991 |
| CHARGES IMMOBILIERES | | |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | -377 349 | -286 475 |
| Travaux de gros entretiens | 0 | 0 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 0 | 0 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 0 | 0 |
| Autres charges immobilières | -539 991 | -288 840 |
| Dépréciation des créances douteuses | -27 562 | -24 588 |
| TOTAL II : Charges immobilières | -944 902 | -599 903 |
| Résultat de l'activité immobilière A = (I-II) | 2 012 369 | 1 498 088 |
| 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 | -352 772 | -230 490 |
| Charges d'exploitation de la société | -66 692 | -35 444 |
| Diverses charges d'exploitation | -15 000 | -9 900 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | 0 | 0 |
| Dépréciation des créances douteuses | 0 | 0 |
| TOTAL II : Charges d'exploitation | -434 464 | -275 834 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II) | -434 464 | -275 834 |

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

| | EXERCICE 2021 31/12/2021 | EXERCICE 2020 31/12/2020 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Produits financiers | | |
| Autres produits financiers | 0 | 0 |
| TOTAL I : Produits financiers | 0 | 0 |
| Charges financières | | |
| Autres charges financières | 0 | 0 |
| TOTAL II : Charges financières | 0 | 0 |
| Résultat financier C = (I-II) | 0 | 0 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | 100 000 | 426 462 |
| TOTAL I : Produits exceptionnels | 100 000 | 426 462 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | 0 | 0 |
| TOTAL II : Charges exceptionnelles | 0 | 0 |
| Résultat exceptionnel D = (I-II) | 100 000 | 426 462 |
| Résultat net (A+B+C+D) | 1 677 904 | 1 648 716 |

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la 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 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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 ANC n° 2014-03, 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 3 396 euros sur l'exercice.

Faits marquants : La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 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, ainsi que la liquidité.

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui

auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de la SCPI CILOGER HABITAT 5, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

| Rubriques | Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice | Augmentations + | Diminutions - | Valeur Brute à la clôture de l'exercice |
|--|--|-----------------|---------------|---|
| Constructions | 70 152 652 | 0 | 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 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 70 152 652 | 0 | 0 | 70 152 652 |

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

| | 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 FINANCIERES | 0 | | | 0 |
| DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 0 | 0 | 0 | 0 |

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

| Adresse | Localisation et Zonage Pinel ⁽¹⁾ | Type ⁽²⁾ | Surface en m ² habitables | Nombre de 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

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation à intervenir au terme. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

| Date d'acquisition | Date de livraison | Prix d'achat hors droits | Travaux | Prix de revient 2021 | Prix de revient 2020 |
|--------------------|-------------------|--------------------------|---------|----------------------|----------------------|
| 21/06/2016 | 20/10/2017 | 2 913 694 | | 2 913 694 | 2 913 694 |
| 13/09/2016 | 04/06/2018 | 3 482 200 | | 3 482 200 | 3 482 200 |
| 20/07/2016 | 23/10/2018 | 3 683 064 | | 3 683 064 | 3 683 064 |
| 17/03/2017 | 16/02/2019 | 5 518 908 | | 5 518 908 | 5 518 908 |
| 13/09/2016 | 05/03/2019 | 6 026 800 | | 6 026 800 | 6 026 800 |
| 21/06/2017 | 11/04/2019 | 5 750 000 | | 5 750 000 | 5 750 000 |
| 11/01/2018 | 15/10/2019 | 8 467 887 | | 8 467 887 | 8 467 887 |
| 23/11/2017 | 12/12/2019 | 8 262 223 | | 8 262 223 | 8 262 223 |
| 31/05/2018 | 03/03/2020 | 9 425 664 | | 9 425 664 | 9 425 664 |
| 15/12/2017 | 28/07/2020 | 8 682 772 | | 8 682 772 | 8 682 772 |
| 01/02/2018 | 04/11/2020 | 7 939 440 | | 7 939 440 | 7 939 440 |
| | | 70 152 652 | - | 70 152 652 | 70 152 652 |

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

| Créances | 31/12/2021 | 31/12/2020 | Dettes | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Créances locataires | 121 623 | 97 735 | Emprunt | 0 | 0 |
| Charges locatives | 0 | 0 | Intérêts courus sur emprunt | 0 | 0 |
| Charges contractuelles | 0 | 0 | Dépôts reçus | 236 689 | 218 127 |
| LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS | 121 623 | 97 735 | DETTES FINANCIÈRES | 236 689 | 218 127 |
| Créances fiscales | 0 | 0 | Locataires créditeurs | 24 872 | 5 929 |
| Fournisseurs débiteurs | 0 | 0 | Provisions charges locatives | 0 | 0 |
| Syndics | 1 852 473 | 854 451 | Gérants | 0 | 0 |
| Autres débiteurs | 104 | 104 | Fournisseurs | 1 196 623 | 1 231 396 |
| AUTRES CREANCES | 1 852 577 | 854 555 | Dettes fiscales | 272 | 0 |
| Provisions pour locataires douteux | -56 069 | -31 447 | Autres dettes d'exploitation | 896 530 | 487 260 |
| PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CREANCES | -56 069 | -31 447 | Associés | 469 982 | 543 809 |
| TOTAL GENERAL | 1 918 131 | 920 843 | DETTES DIVERSES | 2 588 279 | 2 268 395 |
| | | | TOTAL GENERAL | 2 824 968 | 2 486 522 |

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

| PROVISIONS | Au 31.12.2020 | Dotations | Reprises non consommées | Reprises consommées | Au 31.12.2021 |
|--|----------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | | |
| Grosses réparations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Risques et charges | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Créances douteuses | 31 447 | 27 562 | 2 941 | 0 | 56 069 |
| TOTAL | 31 447 | 27 562 | 2 941 | 0 | 56 069 |

VENTILATION DES CHARGES

au 31 décembre 2021

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Charges immobilières non récupérables | | |
| Impôts & taxes non récupérables | 204 691 | 87 552 |
| Solde de charges de reddition | - | - |
| Charges sur locaux vacants | 32 520 | 25 374 |
| Travaux - Remise en état | - | - |
| Charges non récupérables | 302 779 | 175 914 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | - | - |
| Dotations pour créances douteuses | 27 562 | 24 588 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES | 567 553 | 313 428 |
| CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES | | |
| Impôts & taxes diverses | - | - |
| Charges immobilières refacturables | 376 889 | 282 489 |
| Autres charges refacturables | 460 | 3 986 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES | 377 349 | 286 475 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Honoraires Commissaires aux comptes | 9 960 | 9 756 |
| Honoraires Notaires | - | - |
| Honoraires Dépositaire | 12 063 | 11 019 |
| Honoraires de commercialisation | - | - |
| Cotisations | 761 | 697 |
| Frais d'acquisition des immeubles | - | - |
| Frais de cession des immeubles | - | - |
| Autres frais | 43 909 | 13 973 |
| Contribution Economique Territoriales | - | - |
| TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS | 66 692 | 35 444 |
| DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Indemnisation du Conseil de surveillance | 15 000 | 9 900 |
| Charges diverses | - | 0 |
| TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 15 000 | 9 900 |
| COMMISSIONS VERSEES A LA SOCIETE DE GESTION | | |
| Commissions Gestion Immobilière | 352 772 | 230 490 |
| Commissions sur arbitrages | - | - |
| Commissions de souscription | - | - |
| TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION | 352 772 | 230 490 |

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

| En euros | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|------------|------------|
| Dettes garanties (nantissements, hypothèques) | | |
| Engagements donnés | | |
| Actifs sous promesses de vente | | |
| Engagements donnés sur VEFA | | |
| Engagements reçus | | |
| Emprunt non utilisé | | |
| Facilité de caisse | | |
| Prise en charge de travaux futurs | | |
| Garanties données | | |
| Garanties reçues | | |
| Aval, cautions | | |
| Cautions reçues des locataires | 274 752 | 553 816 |



Les autres informations

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

| | 2017 | % du total des revenus | 2018 | % du total des revenus | 2019 | % du total des revenus | 2020 | % du total des revenus | 2021 | % du total des revenus |
|--|--------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| REVENUS | | | | | | | | | | |
| - Recettes locatives brutes | 0,04 | 100,00% | 1,41 | 52,05% | 6,12 | 77,02% | 14,00 | 80,84% | 20,04 | 96,26% |
| - Produits financiers avant P.L. | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| - Produits divers | 0,00 | 0,00% | 1,30 | 47,95% | 1,83 | 22,98% | 3,32 | 19,16% | 0,78 | 3,74% |
| TOTAL | 0,04 | 100,00% | 2,72 | 100,00% | 7,95 | 100,00% | 17,32 | 100,00% | 20,82 | 100,00% |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| - Commissions de gestion | 0,00 | 9,73% | 0,19 | 6,87% | 0,86 | 10,76% | 1,79 | 10,35% | 2,74 | 13,18% |
| - Autres frais de gestion | 0,21 | 496,30% | 0,29 | 10,86% | 0,41 | 5,20% | 0,35 | 2,05% | 0,64 | 3,06% |
| - Entretien du Patrimoine | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,04 | 0,44% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| - Charges locatives non récupérables | 0,01 | 25,58% | 0,24 | 8,74% | 0,92 | 11,63% | 2,25 | 12,97% | 4,20 | 20,17% |
| SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES | 0,22 | 531,62% | 0,72 | 26,47% | 2,23 | 28,03% | 4,39 | 25,37% | 7,58 | 36,41% |
| 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% | -0,23 | -8,28% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Autres | 0,23 | 543,57% | 0,87 | 31,94% | 0,14 | 1,75% | 0,11 | 0,61% | 0,19 | 0,92% |
| SOUS TOTAL CHARGES INTERNES | 0,23 | 543,57% | 0,64 | 23,67% | 0,14 | 1,76% | 0,11 | 0,61% | 0,19 | 0,92% |
| TOTAL DES CHARGES | 0,45 | 1075,19% | 1,37 | 50,14% | 2,37 | 29,79% | 4,50 | 25,98% | 7,78 | 37,33% |
| RESULTAT COURANT | -0,41 | -975,19% | 1,35 | 49,58% | 5,58 | 70,17% | 12,82 | 74,02% | 13,04 | 62,63% |
| Variation du report à nouveau | -0,41 | -975,19% | 0,90 | 33,03% | 0,18 | 2,21% | 1,42 | 8,21% | -1,36 | -6,52% |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 0,00 | 0,00% | 0,45 | 16,56% | 5,40 | 67,97% | 11,40 | 65,82% | 14,40 | 69,16% |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 0,00 | 0,00% | 0,45 | 16,56% | 5,40 | 67,96% | 11,40 | 65,81% | 14,40 | 69,16% |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITE

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 DE LA SCPI ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER 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 REMUNERATIONS (AIFM)

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

- Rémunérations fixes 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €
 - Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €
- L'effectif total en 2021 était de 288 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle 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 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (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 : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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 | = 98% |
| 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 Evaluation

ROUX REAL ESTATE VALUATION

Responsabilité à hauteur de **7,5 M€ maximum**

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Les investissements sous-jacents à CILOGER HABITAT 5 ne prennent pas en compte les critères

de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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 de 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, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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 à l'Assemblée générale ordinaire

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 5 au titre de l'exercice 2021.

Depuis le début de l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société (gestion locative notamment), le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 19 novembre 2021 et 4 mars 2022 en présentiel.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Les contraintes sanitaires 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 et ses associés.

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

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Si les qualités intrinsèques du secteur résidentiel ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Rappelons que notre SCPI a pris livraison le 4 novembre 2020 des derniers logements construits.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2021 font ressortir une valorisation de 78 M€, en progression de 1,6% par rapport à l'année 2021, soit un différentiel de valeur de + 1,25 M€.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, supérieure de 11% à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que 80% de notre patrimoine a été livrés au cours des années 2019 et 2020.

Ainsi, la valeur de réalisation de notre SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 610 €, à comparer à un prix de souscription initial de 600 €, ce qui signifie que nous aurions déjà rattrapé la commission de souscription incluse dans le prix de souscription.

Quoi qu'il en soit, et sans en tirer de conclusion hâtive, cela constitue un indicateur très encourageant, 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. En tout état de cause, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée.

GESTION IMMOBILIÈRE

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

Durant l'exercice, 37 logements se sont libérés et 47 ont été loués une première fois ou reloués.

C'est le 13 juillet 2021 que le dernier appartement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail. L'engagement de

conservation de parts de 9 ans de chaque associé, pour éviter un redressement fiscal, sera donc effectif jusqu'au 13 juillet 2030, le terme statutaire de notre SCPI étant fixé au 14 juin 2030.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'appartements loués est de 208 sur 223, soit 93% du nombre de logements, pourcentage en nette augmentation par rapport à la fin de l'année 2020 (89%).

Le taux de rotation des locataires de notre SCPI est très modéré, à 16%, et se situe en deçà des standards du marché. C'est une situation normale si l'on prend en compte que les premiers baux ont été signés il y a seulement un peu plus de 4 ans (la durée des baux de nos locataires étant, de par la loi de 6 ans).

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 93,26% sur l'exercice (77,46% en 2020) et demeure satisfaisant. Les loyers facturés en 2021 s'établissent à 2 576 981 €, en progression de 43% par rapport à l'année précédente. Ce n'est qu'à partir de l'exercice 2022 que nous pourrions comparer utilement ce chiffre d'une année sur l'autre.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 191 dossiers de locataires représentant près de 80% du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 3 dossiers représentant 23 340 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 45 141 €.

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 contenus eu égard au nombre de locataires et provisionnés pour 56 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution de celui-ci aux associés de la SCPI.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Notre SCPI dégage un résultat de 1 677 904 €, soit 13,05 € pour une part, en progression de 2% (+29 K€) par rapport à 2020, trouvant naturellement son origine dans l'augmentation des loyers facturés.

L'augmentation du résultat n'est pas proportionnelle à la hausse des loyers (+ 776 K€) du fait de la perception de pénalités facturées aux promoteurs pour retards de livraison (100 K€ en 2021 et surtout 426 K€ en 2020), qui complexifient la formation et la comparabilité des résultats.

Nonobstant, hors incidence de ces pénalités, le résultat issu de l'exploitation locative augmente de près de 360 K€.

Le revenu distribué 2021 a été augmenté et fixé à 14,40 € par part contre 11,40 € en 2020 (+26%).

A noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,40%, taux remarquable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Il faut toutefois garder à l'esprit que pour les prochaines années, la fin des exonérations progressives des taxes foncières, ainsi que les rotations habituelles de locataires quelques années après la signature des premiers baux auront une incidence sur le résultat.

Pour les prochaines années, le rendement de notre SCPI, qui fait partie des préoccupations du conseil, devrait pouvoir s'établir à 2,20%, taux qui demeure très satisfaisant pour une SCPI fiscale.

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 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, 10 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour 6 000 €, et au 31 décembre 47 parts, provenant de dossiers de successions, 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

Lors de l'Assemblée Générale annuelle de juin 2021, vous avez renouvelé 9 membres sur 12 du Conseil de surveillance de votre SCPI pour des mandats de trois ans. Les membres élus vous remercient pour votre confiance.

Lors de la première réunion de ce nouveau conseil, en novembre 2021, Mr Christian BOUTHIE a été renouvelé dans ses fonctions de Président, et Mme Claire RINGWALD a été nommée en qualité de Vice-présidente.

Nous vous indiquons que les mandats de 3 membres du Conseil de surveillance de notre SCPI arrivent à échéance à la présente Assemblée. Ces derniers ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de surveillance.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré 2 autres candidatures.

Nous vous précisons que 3 postes sont à pourvoir.

A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois 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 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 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 2021, 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 1er janvier 2021 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 œuvre 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 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 œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 la sincérité et de la 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 œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés

pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile 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.

**Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fait à Neuilly-sur-Seine, le 11 mai 2022
Jean-Baptiste DESCHRYVER**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés de la SCPI CILOGER HABITAT 5,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion AEW

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

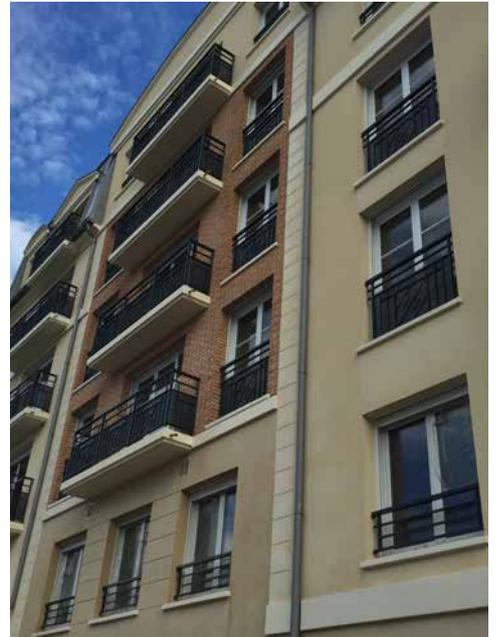
- Une commission de souscription, forfaitaire de 8,5 % hors taxes du prix de souscription, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.
- 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 2021, cette commission s'élève à 352 772€.
- 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 2021.

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 11 mai 2022

Jean-Baptiste DESCHRYVER



L'Assemblée Générale Ordinaire

du 9 juin 2022

L'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 2021.
- 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 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 9 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

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 2021.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 1 677 904,32 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 225 538,22 €, forme un résultat distribuable de 1 903 442,54 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 1 851 307,20 €
- Au report à nouveau, une somme de : 52 135,34 €.

Troisième résolution

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 résolution

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 70 558 291 €, soit 548,82 € pour une part.

Cinquième résolution

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 78 405 639 €, soit 609,86 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 93 313 629 €, soit 725,82 € pour une part.

Septième résolution

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 2021.

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 3), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance,

pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

| Candidats | Nombre de voix | Elu | Non élu |
|---------------------------------|----------------|-----|---------|
| Madame Marie-Anne JEANNEL (R) | | | |
| Monsieur Stéphane TADYSZAK (R) | | | |
| Monsieur Didier VANHAMME (R) | | | |
| Monsieur Bernard BERRUEE (C) | | | |
| Madame Marie-José DUTEURTRE (C) | | | |

(C) : nouvelle candidature - (R) : candidat en renouvellement

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.

Neuvième résolution

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.aewpatrimoine.com

Signatory of:

