



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT  
ANNUEL  
2022

CILOGER  
HABITAT 5

SCPI DE TYPE  
« PINEL »

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24/06/2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Raphaël BRAULT

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## **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 EN ÉVALUATION**

#### **IMMOBILIÈRE**

ROUX REAL ESTATE VALUATION

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

## 01

### RAPPORT DE GESTION 04

|  |    |
|--|----|
| Éditorial                                    | 04 |
| Les données essentielles au 31 décembre 2022 | 06 |
| Le patrimoine immobilier                     | 08 |
| Les résultats et la distribution             | 12 |
| Le marché des parts                          | 13 |

## 02

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 15

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Les comptes                  | 15 |
| L'annexe aux comptes annuels | 17 |

## 03

### LES AUTRES INFORMATIONS 21

|  |    |
|--|----|
| Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices     | 21 |
| Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »              | 22 |
| Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie ») | 22 |

## 04

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 23

## 05

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 24

## 06

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 27

|   |    |
|---|----|
| Le rapport sur les comptes annuels                  | 27 |
| Le rapport spécial sur les conventions réglementées | 29 |

## 07

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2023 30

|                 |    |
|-----------------|----|
| Ordre du jour   | 30 |
| Les résolutions | 30 |



# RAPPORT DE GESTION

## 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 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m<sup>2</sup> ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement surperformer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %.

Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché.

Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne. Toutefois, à compter du 1<sup>er</sup> février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m<sup>2</sup>, et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m<sup>2</sup>. En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCl « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCl) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les répercussions sur les résultats de CILOGER HABITAT 5 sont restées contenues.

• Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valorisation de 78,41 M€, en hausse de 0,53 % (+0,41 M€) par rapport à 2021. 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 près de 12 % à son prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2020, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 1,66 M€ (12,9 € par part).

• En 2022, deuxième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine, le montant des loyers facturés a progressé de 84 k€ (+3 %) par rapport à 2021. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation annuel et d'encaissement des loyers restent élevés, à près de 96 %. Durant l'exercice, 39 congés ont été réceptionnés, et 34 appartements reloués. Au 31 décembre 2022, 21 logements sont à louer (1 190 m<sup>2</sup>) contre 15 en début d'année.

• Le résultat de l'exercice 2022 s'établit à 1 734 631 € (13,49 € par part), en augmentation de 3 % par rapport à l'exercice précédent. Le revenu annuel mis en distribution a été fixé à 13,35 € brut par part.

• Le taux de distribution 2022 calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,23 %, toujours 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 potentielle réduction d'impôt par part de 108,00 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription (2015 ou 2016).



**Antoine BARBIER**  
Directeur de la Division  
Patrimoine - AEW



## LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

### CHIFFRES CLÉS

Date de création :  
18 mai 2015

Terme statutaire :  
14 juin 2030

Nombre d'associés :  
1 614

Nombre de parts :  
128 563

Capitaux collectés :  
77 137 800 €

Taux d'investissement des fonds collectés :  
99,5 %

Valeur de réalisation :  
78 833 954 € (soit 613,19 € par part)

Revenu brut 2022 distribué par part :  
13,35 €

### PATRIMOINE

Nombre de logements :  
223

Date de location du dernier appartement :  
13 juillet 2021

Fin de l'engagement de conservation des parts :  
13 juillet 2030

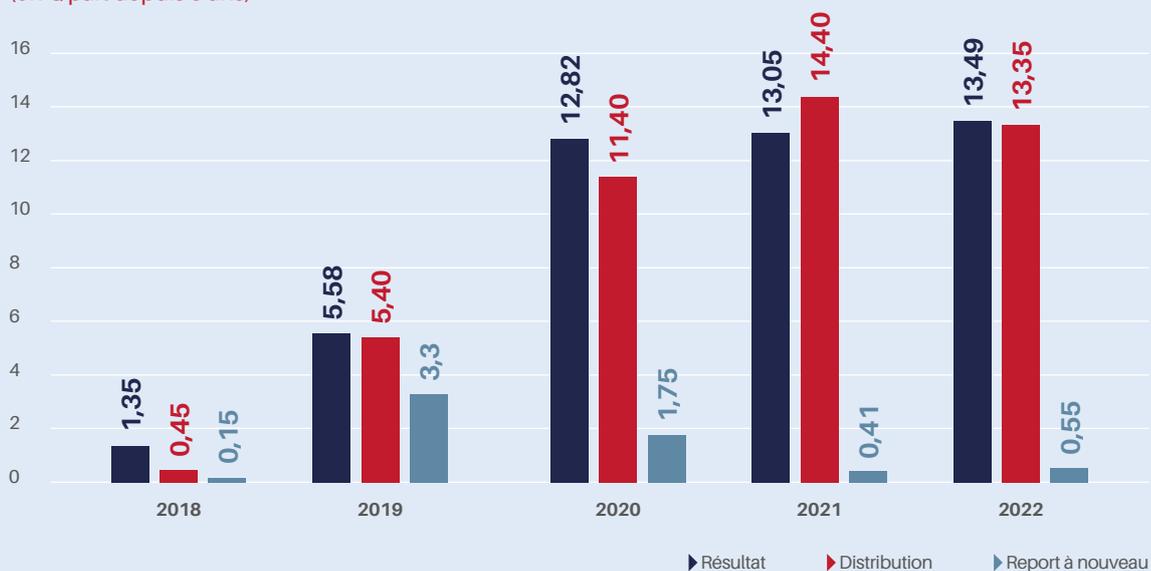


## VALEURS SIGNIFICATIVES

| EN EUROS                     | GLOBAL            | PAR PART      | VARIATION 2022/2021 |
|------------------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| Valeur comptable             | 70 576 606        | 548,97        | 0,03 %              |
| Valeur vénale/expertise      | 78 410 000        | 609,90        | 0,53 %              |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION</b> | <b>78 833 954</b> | <b>613,19</b> | <b>0,55 %</b>       |
| Valeur de reconstitution     | 92 282 535        | 717,80        | -1,10 %             |

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 5 est entièrement situé en région parisienne, et totalise 12 539 m<sup>2</sup>.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

■ **100 %** Île-de-France (hors Paris) 78 410 000 €

Total : **78 410 000 €**



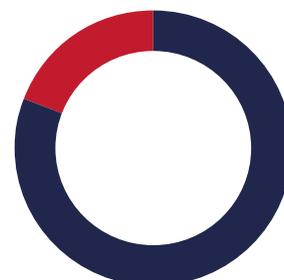
En matière de zonage, le patrimoine est réparti en valeur vénale à 81 % en zone A bis et à 19 % en zone A du dispositif Pinel.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

■ **81 %** Zone A bis « Pinel » 63 860 000 €

■ **19 %** Zone A « Pinel » 14 550 000 €

Total : **78 410 000 €**



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, 1T5 (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

| EN EUROS  | TOTAL AU 31/12/2021 | DURANT L'ANNÉE 2022 | TOTAL AU 31/12/2022 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>FONDS COLLECTÉS</b>                          | <b>77 137 800</b>   | -                   | <b>77 137 800</b>   |
| + Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles | -                   | -                   | -                   |
| + Divers  | -                   | -                   | -                   |
| - Commissions de souscription                   | -6 631 645          | -                   | -6 631 645          |
| - Achat d'immeubles                             | -70 152 652         | -                   | -70 152 652         |
| - Titres de participations contrôlées           | -                   | -                   | -                   |
| + Vente d'immeubles                             | -                   | -                   | -                   |
| - Frais d'acquisition                           | -                   | -                   | -                   |
| - Divers <sup>[1]</sup>                         | -                   | -                   | -                   |
| <b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>              | <b>353 504</b>      | -                   | <b>353 504</b>      |

[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 à la détermination de ces trois valeurs :

- ▶ **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- ▶ **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait CILOGER HABITAT 5 de la vente de la totalité des actifs ;

▶ **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

**Coût historique des terrains  
et des constructions locatives :**  
**70 152 652 €**

**Valeur comptable nette :**  
**70 152 652 €**

**Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :**  
**78 410 000 €**

| EN EUROS  | VALEUR COMPTABLE  | VALEUR DE RÉALISATION | VALEUR DE RECONSTITUTION |
|---|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| Valeur nette comptable des immeubles            | 70 152 652        | -                     | -                        |
| Provisions pour gros entretien                  | -                 | -                     | -                        |
| Autres éléments d'actifs                        | 423 954           | 423 954               | 423 954                  |
| Valeur des immeubles (expertises) hors droits   | -                 | 78 410 000            | -                        |
| Valeur des immeubles (expertises) droits inclus | -                 | -                     | 83 830 000               |
| Commission de souscription théorique            | -                 | -                     | 8 028 581                |
| <b>TOTAL GLOBAL</b>                             | <b>70 576 606</b> | <b>78 833 954</b>     | <b>92 282 535</b>        |
| Nombre de parts                                 | 128 563           | 128 563               | 128 563                  |
| <b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>         | <b>548,97</b>     | <b>613,19</b>         | <b>717,80</b>            |

La valeur de réalisation s'établit à 613,19 € par part, supérieure de 2,2 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 717,80 € par part, supérieure de 19,6 % 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 2022

| IMMOBILISATIONS            | PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS | ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS | VARIATION EXPERTISE/PRIX DE REVIENT EN % | ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS | ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS | VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN % |
|----------------------------|--|---|--|---|---|--------------------------------------|
| Île-de-France (hors Paris) | 70 152 652                             | 78 410 000                                    | 11,77                                    | 83 830 000                                      | 78 000 000                                    | 0,53                                 |
| <b>TOTAUX</b>              | <b>70 152 652</b>                      | <b>78 410 000</b>                             | <b>11,77</b>                             | <b>83 830 000</b>                               | <b>78 000 000</b>                             | <b>0,53</b>                          |

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 78 410 000 €, en progression de 0,53 % (+410 k€) par rapport à l'exercice précédent.

Sur les 11 sites expertisés :

- ▶ 2 ont une valeur stable ;
- ▶ 2 ont une valeur qui progresse de l'ordre de 1 % ;
- ▶ 3 ont une valeur qui progresse de l'ordre de 2 % ;
- ▶ et 3 sites enregistrent une variation négative de l'ordre de -1 %.

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 près de 12 % à son prix de revient.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**En 2022, deuxième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine, le montant des loyers facturés a progressé de 84 k€ (+3,3%) par rapport à 2021. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation annuel et d'encaissement des loyers restent élevés, à près de 96 %. Durant l'exercice, 39 congés ont été réceptionnés, et 34 appartements reloués. Au 31 décembre 2022, 21 logements sont à louer (1 190 m<sup>2</sup>) contre 15 en début d'année.**

Les livraisons de programmes s'étant achevées sur l'année 2020, l'exercice 2022 constitue la deuxième année complète durant laquelle le patrimoine a été exploité dans son intégralité.

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 débute 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.

39 logements de CILOGER HABITAT 5 ont été libérés durant l'année 2022 (2 119 m<sup>2</sup>) et 34 ont été reloués (1 785 m<sup>2</sup>). L'activité locative a été plus soutenue au premier semestre (22 locations sur 34).

Cinq ans après la signature des premiers baux, le taux de rotation annuel des locataires reste contenu à 17 % (16 % en 2021).

Au total, au 31 décembre 2022, 21 logements sont à louer (1 190 m<sup>2</sup>, soit 9 % de la superficie totale), contre 15 en début d'année, représentant des loyers estimés à 282 k€ en rythme annuel.

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.

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

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 83 830 000 €, est supérieure de 19 % à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2020, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 1,66 M€ (12,9 € par part).

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique s'élève à 90,51 % contre 93,56 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95,58 % sur l'exercice (93,53 % en 2021).

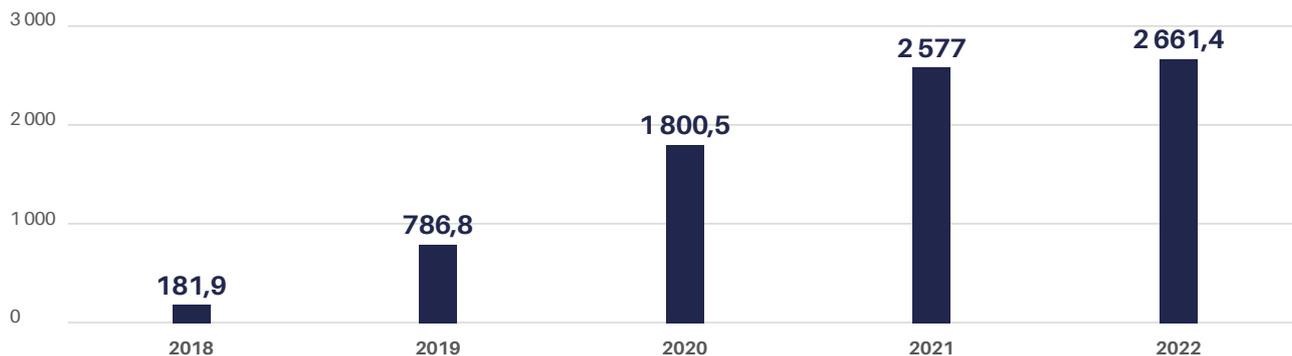
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les logements vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au quatrième trimestre 2022, le taux d'occupation financier est de 92,53 % contre 93,78 % à la fin de l'année 2021. Toutefois, il est en moyenne de 95,72 % sur l'exercice (93,26 % en 2021).

Conséquence de la meilleure occupation en moyenne du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 2 661 362 €, en progression de 3 % par rapport à 2021 (+84 k€).



## ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS (EN K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste satisfaisant, eu égard au contexte économique et social, à 95,78 % (96,98 % en 2021). À ce sujet, il convient de noter que 27 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique, soit 11 points de plus sur un exercice, signe que les campagnes régulières effectuées pour inciter à opter pour ce mode de paiement ont une certaine efficacité.

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 15 074 € dans 14 logements (0,56 % des loyers facturés), soit en moyenne 1 076 € par logement.

Deux appartements sur deux sites différents font l'objet de déclarations en dommage ouvrage consécutivement à des infiltrations d'eau provenant de parties communes et terrasses. Les expertises et chiffrages des travaux sont en cours.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires, des logements sinistrés, 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 d'un peu plus de 2 mois (3,8 mois en 2021).

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 27 logements sont en cours d'instruction, pour un montant estimé de 9 753 €.

La provision pour dépréciation de créance douteuse a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 53 536 €, couvrant 109 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 2 533 €, comparée à celle du 31 décembre 2021 (56 069 €). Une dotation complémentaire de 21 034 € et une reprise sur provision de 23 567 € 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 19 996 €, 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<sup>er</sup> avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus foncières, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2022, 198 baux en cours, représentant 78 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 47 191 € (45 141 € en 2021), soit 0,37 € par part et 1,77 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Les impayés de 7 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 61 511 €, dont 49 164 € ont été perçus durant l'exercice. Avec les sinistres déclarés en 2021, il reste à recevoir de l'assureur la somme de 80 590 €.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice 2022 s'établit à 1 734 631 € (13,49 € par part), en augmentation de 57 k€ (+3 %) par rapport à l'exercice précédent. Le revenu annuel mis en distribution a été fixé à 13,35 € brut par part. Le taux de distribution 2022 calculé sur le prix de souscription est de 2,23 %, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.**

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 734 631 €, en augmentation de 3 % par rapport à 2021 (+57 k€).

Pour mémoire, l'exercice 2021 comptabilisait en produits exceptionnels une pénalité de retard de livraison facturée au promoteur d'un programme, pour un montant de 100 000 €.

En éliminant l'incidence de cette pénalité de retard sur l'exercice 2021, le résultat serait ainsi en progression de 10 % (+157 k€), impulsé notamment par l'augmentation des loyers facturés (+3 %, soit +84 k€).

Les revenus financiers sont inexistants, aucun placement n'ayant été effectué en 2022.

Le revenu distribué en 2022, s'élève à 13,35 € par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part

de 13,49 €. Le report à nouveau a donc été abondé à hauteur de 0,14 € par part, soit 18 315 € au total.

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2022 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 70 451 €, soit 0,55 € par part.

Le taux de distribution 2022, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2022, est de 2,23 % (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. À compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 5 (2015 ou 2016), un associé bénéficie donc d'une potentielle réduction d'impôt de 108,00 € par part répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième chaque année (dernière année de réduction en 2023 pour les associés ayant souscrit en 2015, et 2024 pour les souscriptions 2016).

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

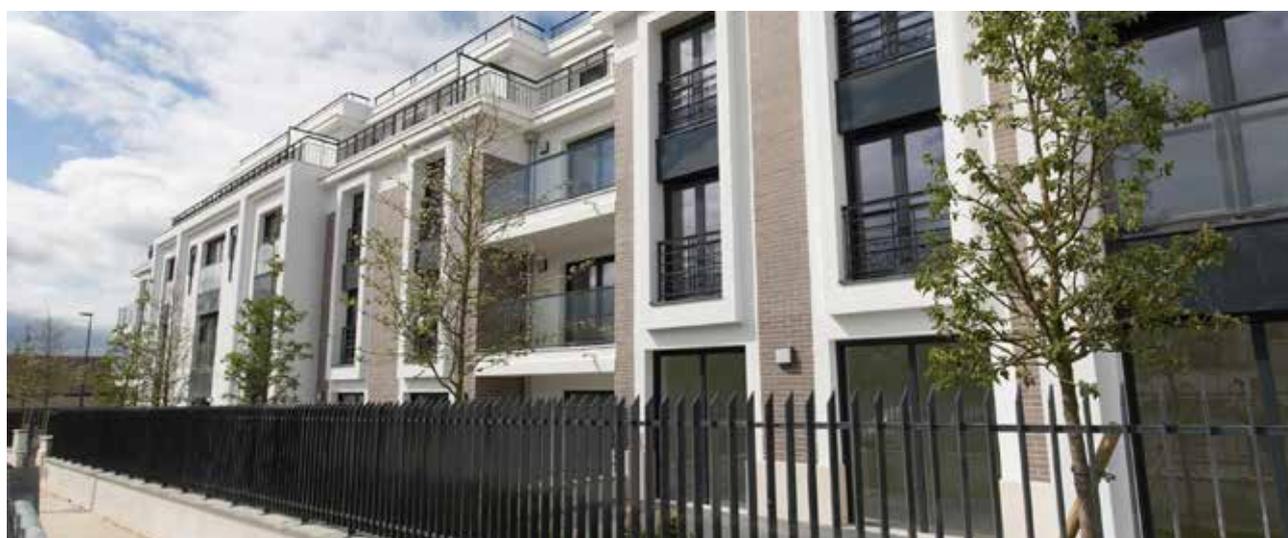
| EN EUROS    | PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER | DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS <sup>[1]</sup> | PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE <sup>[2]</sup> | TAUX DE DISTRIBUTION EN % <sup>[3]</sup> | TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION EN % <sup>[4]</sup> | REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART |
|-------------|---|---|--|--|---|----------------------------------|
| 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                             |
| <b>2022</b> | <b>600,00</b>                             | <b>13,35</b>  | <b>596,16</b>                                  | <b>2,23 %</b>                            | <b>2,23 %</b>   | <b>0,55</b>                      |

[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 31/12/2018        | 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                                      |
| <b>AU 31/12/2022</b> | <b>SOCIÉTÉ FERMÉE</b> | <b>128 563</b>                     | <b>64 281 500</b>        | <b>77 137 800</b>                               |

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► **Date de création** : 18 mai 2015

► **Capital initial** : 760 000 €

► **Nominal de la part** : 500,00 €

| 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 <sup>[1]</sup> |
|-------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--|--|
| 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                                 |
| <b>2022</b> | <b>64 281 500</b>                   | <b>-</b>  | <b>128 563</b>           | <b>1 614</b>               | <b>-</b>   | <b>596,16</b>                          |

[1] Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

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

La première augmentation de capital, 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 2022, le capital est réparti entre 1 614 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. 1 seule part a été échangée lors de la confrontation de septembre, pour un prix acquéreur de 596,16 €.**

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 acquéreur. 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 ».

Depuis l'origine, 20 parts de CILOGER HABITAT 5 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,02 % du nombre de parts émises.

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seule celle de septembre a donné lieu à transaction : 1 part a été échangée pour un montant de 596,16 €.

Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation de septembre s'établit à 540,00 € (soit un prix acheteur de 596,16 €). Après ceux de mars 2020 et 2021, il s'agit du troisième prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé de CILOGER HABITAT 5.

Au 31 décembre 2022, 344 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 <sup>ER</sup> JANVIER | DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS <sup>[1]</sup> | RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT |
|-------------|------------------------|--|--|--|
| 2018        | 0                      | -  | 0  | 127  |
| 2019        | 0                      | -  | 0  | 1 144  |
| 2020        | 3                      | -  | 107  | 616  |
| 2021        | 10                     | 0,01 %   | 47   | 1 200  |
| <b>2022</b> | <b>1</b>               | <b>0,00 %</b>  | <b>344</b>                                     | <b>730</b>   |

[1] Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

| ÉTAT DU PATRIMOINE                                     | EXERCICE 2022                         |  | EXERCICE 2021                         |  |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
|  | VALEURS<br>BILANTIELLES<br>31/12/2022 | VALEURS<br>ESTIMÉES <sup>[1]</sup><br>31/12/2022 | VALEURS<br>BILANTIELLES<br>31/12/2021 | VALEURS<br>ESTIMÉES <sup>[1]</sup><br>31/12/2021 |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                          |                                       |  |                                       |  |
| <b>Immobilisations locatives</b>                       |                                       |  |                                       |  |
| Terrains et constructions locatives                    | 70 152 652                            | 78 410 000                                       | 70 152 652                            | 78 000 000                                       |
| <b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>                | <b>70 152 652</b>                     | <b>78 410 000</b>                                | <b>70 152 652</b>                     | <b>78 000 000</b>                                |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                     |                                       |  |                                       |  |
| <b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>          | <b>0</b>                              | <b>0</b>   | <b>0</b>                              | <b>0</b>   |
| <b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>                           |                                       |  |                                       |  |
| <b>Créances</b>  |                                       |  |                                       |  |
| Locataires et comptes rattachés                        | 192 769                               | 192 769  | 121 623                               | 121 623  |
| Autres créances  | 2 569 371                             | 2 569 371  | 1 852 577                             | 1 852 577  |
| Provisions pour dépréciation des créances              | -53 536                               | -53 536  | -56 069                               | -56 069  |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>          |                                       |  |                                       |  |
| Autres disponibilités                                  | 1 153 134                             | 1 153 134  | 1 312 476                             | 1 312 476  |
| <b>TOTAL III</b>                                       | <b>3 861 738</b>                      | <b>3 861 738</b>                                 | <b>3 230 607</b>                      | <b>3 230 607</b>                                 |
| <b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                          |                                       |  |                                       |  |
| <b>Dettes</b>  |                                       |  |                                       |  |
| Dettes financières                                     | -242 158                              | -242 158   | -236 689                              | -236 689   |
| Dettes d'exploitation                                  | -3 195 626                            | -3 195 626                                       | -2 588 279                            | -2 588 279                                       |
| <b>TOTAL IV</b>  | <b>-3 437 784</b>                     | <b>-3 437 784</b>                                | <b>-2 824 968</b>                     | <b>-2 824 968</b>                                |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>       |                                       |  |                                       |  |
| <b>TOTAL V</b>   | <b>0</b>                              | <b>0</b>   | <b>0</b>                              | <b>0</b>   |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES<br/>(I+II+III+IV+V)</b> | <b>70 576 606</b>                     |  | <b>70 558 291</b>                     |  |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>      |                                       | <b>78 833 954</b>                                |                                       | <b>78 405 639</b>                                |

[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 2022

| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES<br>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE  | SITUATION<br>DE CLÔTURE 2021 | AFFECTATION<br>RÉSULTAT 2021 | AUTRES<br>MOUVEMENTS | SITUATION<br>DE CLÔTURE 2022 |
|--|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| <b>Capital</b>   |                              |                              |                      |                              |
| Capital souscrit   | 64 281 500                   |                              | 0                    | 64 281 500                   |
| <b>Primes d'émission et de fusion</b>                            |                              |                              |                      |                              |
| Primes d'émission et/ou de fusion                                | 12 856 300                   |                              | 0                    | 12 856 300                   |
| Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion               | -6 631 645                   |                              | 0                    | -6 631 645                   |
| <b>Report à nouveau</b>  | <b>225 538</b>               | <b>-173 403</b>              |                      | <b>52 135</b>                |
| <b>Résultat en instance d'affectation</b>                        |                              |                              |                      |                              |
| Résultat de l'exercice   |                              |                              | 1 734 631            | 1 734 631                    |
| Acomptes sur distribution  |                              |                              | -1 716 316           | -1 716 316                   |
| Résultat de l'exercice précédent                                 | 1 677 904                    | -1 677 904                   |                      | 0                            |
| Acomptes sur distribution de l'exercice précédent <sup>[1]</sup> | -1 851 307                   | 1 851 307                    |                      | 0                            |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>70 558 291</b>            | <b>0</b>                     | <b>18 315</b>        | <b>70 576 606</b>            |

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.

## LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

| COMPTE DE RÉSULTAT   | EXERCICE 2022<br>31/12/2022 | EXERCICE 2021<br>31/12/2021 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>  |                             |                             |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>                                  |                             |                             |
| Loyers   | 2 661 362                   | 2 576 981                   |
| Charges facturées  | 377 582                     | 377 349                     |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                             | 23 567                      | 2 941                       |
| <b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>                                      | <b>3 062 510</b>            | <b>2 957 271</b>            |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>  |                             |                             |
| <b>Charges de l'activité immobilière</b>                                   |                             |                             |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                | -377 582                    | -377 349                    |
| Autres charges immobilières  | -521 079                    | -539 991                    |
| Dépréciation des créances douteuses  | -21 034                     | -27 562                     |
| <b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                     | <b>-919 695</b>             | <b>-944 902</b>             |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>                       | <b>2 142 815</b>            | <b>2 012 369</b>            |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>   |                             |                             |
| <b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                   | <b>0</b>                    | <b>0</b>                    |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>  |                             |                             |
| Commissions de la Société de gestion                                       | -356 695                    | -352 772                    |
| Charges d'exploitation de la Société                                       | -36 489                     | -66 692                     |
| Diverses charges d'exploitation  | -15 000                     | -15 000                     |
| <b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                   | <b>-408 184</b>             | <b>-434 464</b>             |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b> | <b>-408 184</b>             | <b>-434 464</b>             |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>   |                             |                             |
| <b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>                                       | <b>0</b>                    | <b>0</b>                    |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>   |                             |                             |
| <b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>                                      | <b>0</b>                    | <b>0</b>                    |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>                                       | <b>0</b>                    | <b>0</b>                    |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>  |                             |                             |
| <b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                    | <b>0</b>                    | <b>100 000</b>              |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>   |                             |                             |
| <b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                    |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>                                    | <b>0</b>                    | <b>100 000</b>              |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>  | <b>1 734 631</b>            | <b>1 677 904</b>            |

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

### 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 CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

#### L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- ▶ **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- ▶ **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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 8 178,07 € sur l'exercice.

### FAITS MARQUANTS

Néant.

### ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

|               | VALEUR BRUTE<br>À L'OUVERTURE<br>DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEUR BRUTE<br>À LA CLÔTURE<br>DE L'EXERCICE |
|---------------|--|---------------|-------------|---|
| Constructions | 70 152 652                                     | 0             | 0           | 70 152 652                                    |
| <b>TOTAL</b>  | <b>70 152 652</b>                              | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>70 152 652</b>                             |

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

|                               | VALEUR BRUTE<br>À L'OUVERTURE<br>DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEUR BRUTE<br>À LA CLÔTURE<br>DE L'EXERCICE |
|-------------------------------|--|---------------|-------------|---|
| Immobilisations incorporelles | 0  | 0             | 0           | 0   |
| Immobilisations financières   | 0  | 0             | 0           | 0   |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>0</b>                                       | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>0</b>                                      |

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble

dans l'inventaire en raison de la liquidation à intervenir au terme.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

| ADRESSE   | LOCALISATION<br>ET ZONAGE<br>PINEL <sup>[1]</sup> | TYPE <sup>[2]</sup> | SURFACE<br>EN M <sup>2</sup><br>HABITABLES | NOMBRE DE<br>LOGEMENTS | DATE DE<br>LIVRAISON | PRIX D'ACHAT<br>HORS DROITS | TRAVAUX  | PRIX DE<br>REVIENT<br>2022 | PRIX DE<br>REVIENT<br>2021 |
|---|---|---------------------|--|------------------------|----------------------|-----------------------------|----------|----------------------------|----------------------------|
| <b>MAISONS-ALFORT (94)</b><br>166, avenue Gambetta              | IDF - A bis                                       | AP                  | 519  | 8                      | 20/10/2017           | 2 913 694                   | -        | 2 913 694                  | 2 913 694                  |
| <b>THIAIS (94)</b><br>35-37, rue Louis Duperrey                 | IDF - A   | AP                  | 763  | 17                     | 04/06/2018           | 3 482 200                   | -        | 3 482 200                  | 3 482 200                  |
| <b>VILLIERS-SUR-MARNE (94)</b><br>5/13, rue Huwart              | IDF - A   | AP                  | 954  | 20                     | 23/10/2018           | 3 683 064                   | -        | 3 683 064                  | 3 683 064                  |
| <b>MAISONS-ALFORT (94)</b><br>237, avenue du Général Leclerc    | IDF - A bis                                       | AP                  | 1 022                                      | 17                     | 16/02/2019           | 5 518 908                   | -        | 5 518 908                  | 5 518 908                  |
| <b>RUEIL-MALMAISON (92)</b><br>1-3, rue Jean Bourguignon        | IDF - A bis                                       | AP                  | 1 053                                      | 15                     | 05/03/2019           | 6 026 800                   | -        | 6 026 800                  | 6 026 800                  |
| <b>LIVRY GARGAN (93)</b><br>73, allée de Rosny                  | IDF - A   | AP                  | 1 363                                      | 26                     | 11/04/2019           | 5 750 000                   | -        | 5 750 000                  | 5 750 000                  |
| <b>MEUDON (92)</b><br>40/42, rue d'Artelon                      | IDF - A bis                                       | AP                  | 1 228                                      | 20                     | 15/10/2019           | 8 467 887                   | -        | 8 467 887                  | 8 467 887                  |
| <b>ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)</b><br>Rue Armand Numès              | IDF - A bis                                       | AP                  | 1 549                                      | 33                     | 12/12/2019           | 8 262 223                   | -        | 8 262 223                  | 8 262 223                  |
| <b>SAINT-MAUR (94)</b><br>96/98, avenue Foch                    | IDF - A bis                                       | AP                  | 1 483                                      | 26                     | 03/03/2020           | 9 425 664                   | -        | 9 425 664                  | 9 425 664                  |
| <b>SCEAUX (92)</b><br>11, avenue Jules Guesde                   | IDF - A bis                                       | AP                  | 1 193                                      | 19                     | 28/07/2020           | 8 682 772                   | -        | 8 682 772                  | 8 682 772                  |
| <b>LE PERREUX-SUR-MARNE (94)</b><br>3/5, rue des Bords de Marne | IDF - A bis                                       | AP                  | 1 412                                      | 22                     | 04/11/2020           | 7 939 440                   | -        | 7 939 440                  | 7 939 440                  |
| <b>TOTAL</b>  |   |                     | <b>12 539</b>                              | <b>223</b>             |                      | <b>70 152 652</b>           | <b>-</b> | <b>70 152 652</b>          | <b>70 152 652</b>          |

[1] IDF : Ile-de-France hors Paris.

[2] AP : Appartements.

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

| CRÉANCES   | 31/12/2022       | 31/12/2021       |
|--|------------------|------------------|
| Créances locataires                              | 192 769          | 121 623          |
| <b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>           | <b>192 769</b>   | <b>121 623</b>   |
| Syndics  | 2 509 128        | 1 852 473        |
| Autres débiteurs                                 | 60 244           | 104              |
| <b>AUTRES CRÉANCES</b>                           | <b>2 569 371</b> | <b>1 852 577</b> |
| Provisions pour locataires douteux               | -53 536          | -56 069          |
| <b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b> | <b>-53 536</b>   | <b>-56 069</b>   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                             | <b>2 708 604</b> | <b>1 918 131</b> |

| DETTES                       | 31/12/2022       | 31/12/2021       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Dépôts reçus                 | 242 158          | 236 689          |
| <b>DETTES FINANCIÈRES</b>    | <b>242 158</b>   | <b>236 689</b>   |
| Locataires créditeurs        | 47 053           | 24 872           |
| Fournisseurs                 | 1 328 527        | 1 196 623        |
| Dettes fiscales              | 272              | 272              |
| Autres dettes d'exploitation | 1 363 876        | 896 530          |
| Associés                     | 455 898          | 469 982          |
| <b>DETTES DIVERSES</b>       | <b>3 195 626</b> | <b>2 588 279</b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>         | <b>3 437 784</b> | <b>2 824 968</b> |

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

| PROVISIONS   | AU 31/12/2021 | DOTATIONS     | REPRISES NON CONSOMMÉES | REPRISES CONSOMMÉES | AU 31/12/2022 |
|--|---------------|---------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| <b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b> |               |               |                         |                     |               |
| Créances douteuses                                 | 56 069        | 21 034        | 23 567                  | 0                   | 53 536        |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>56 069</b> | <b>21 034</b> | <b>23 567</b>           | <b>0</b>            | <b>53 536</b> |



## VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

| CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES                  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| Impôts & taxes non récupérables                        | 223 313        | 204 691        |
| Charges sur locaux vacants                             | 20 940         | 32 520         |
| Charges non récupérables                               | 276 827        | 302 779        |
| Dotations pour créances douteuses                      | 21 034         | 27 562         |
| <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b> | <b>542 113</b> | <b>567 553</b> |

| CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES                  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| Impôts & taxes diverses                            | 19 836         | -              |
| Charges immobilières refacturables                 | 355 360        | 376 889        |
| Autres charges refacturables                       | 2 386          | 460            |
| <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b> | <b>377 582</b> | <b>377 349</b> |

| CHARGES D'EXPLOITATION                         | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
| Honoraires commissaires aux comptes            | 10 492        | 9 960         |
| Honoraires dépositaire                         | 12 335        | 12 063        |
| Cotisations                                    | 757           | 761           |
| Autres frais                                   | 12 905        | 43 909        |
| <b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b> | <b>36 489</b> | <b>66 692</b> |

| DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION              | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
| Indemnisation du Conseil de surveillance     | 15 000        | 15 000        |
| <b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b> | <b>15 000</b> | <b>15 000</b> |

| COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION           | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Commissions gestion immobilière                       | 356 695        | 352 772        |
| <b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b> | <b>356 695</b> | <b>352 772</b> |

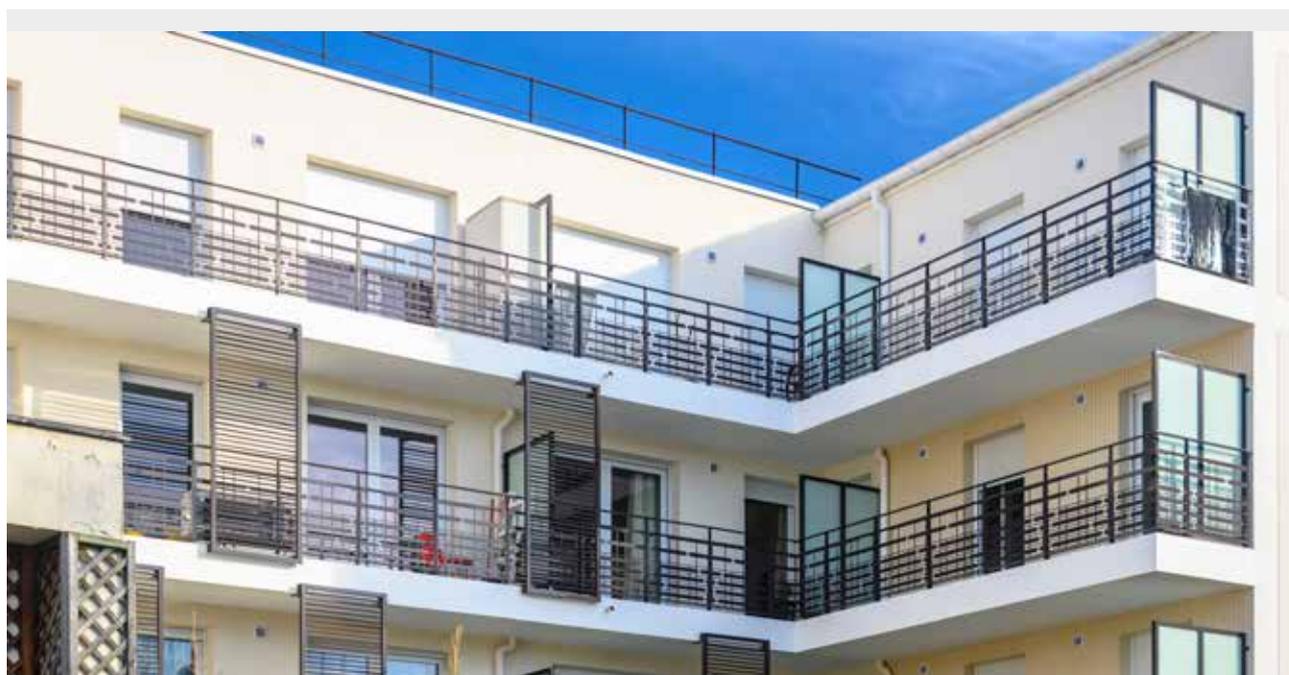
## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

|  | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|
| <b>DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)</b> |            |            |
| <b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>                            |            |            |
| <b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>                             |            |            |
| <b>GARANTIES DONNÉES</b>                             |            |            |
| <b>GARANTIES REÇUES</b>                              |            |            |
| <b>AVAL, CAUTIONS</b>                                |            |            |
| Cautions reçues des locataires                       | 274 752    | 274 752    |

# LES AUTRES INFORMATIONS

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

|  | 2018        | % DU<br>TOTAL<br>DES<br>REVENUS | 2019        | % DU<br>TOTAL<br>DES<br>REVENUS | 2020         | % DU<br>TOTAL<br>DES<br>REVENUS | 2021         | % DU<br>TOTAL<br>DES<br>REVENUS | 2022         | % DU<br>TOTAL<br>DES<br>REVENUS |
|--|-------------|---------------------------------|-------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| <b>REVENUS</b>                                   |             |                                 |             |                                 |              |                                 |              |                                 |              |                                 |
| Recettes locatives brutes                        | 1,41        | 52,05 %                         | 6,12        | 77,02 %                         | 14,00        | 80,84 %                         | 20,04        | 96,26 %                         | 20,70        | 100,00 %                        |
| 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                                  | 1,30        | 47,95 %                         | 1,83        | 22,98 %                         | 3,32         | 19,16 %                         | 0,78         | 3,74 %                          | 0,00         | 0,00 %                          |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>2,72</b> | <b>100,00 %</b>                 | <b>7,95</b> | <b>100,00 %</b>                 | <b>17,32</b> | <b>100,00 %</b>                 | <b>20,82</b> | <b>100,00 %</b>                 | <b>20,70</b> | <b>100,00 %</b>                 |
| <b>CHARGES</b>                                   |             |                                 |             |                                 |              |                                 |              |                                 |              |                                 |
| Commissions de gestion                           | 0,19        | 6,87 %                          | 0,86        | 10,76 %                         | 1,79         | 10,35 %                         | 2,74         | 13,18 %                         | 2,77         | 13,40 %                         |
| Autres frais de gestion                          | 0,29        | 10,86 %                         | 0,41        | 5,20 %                          | 0,35         | 2,05 %                          | 0,64         | 3,06 %                          | 0,40         | 1,94 %                          |
| Entretien du Patrimoine                          | 0,00        | 0,00 %                          | 0,04        | 0,44 %                          | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          |
| Charges locatives non récupérables               | 0,24        | 8,74 %                          | 0,92        | 11,63 %                         | 2,25         | 12,97 %                         | 4,20         | 20,17 %                         | 4,05         | 19,58 %                         |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>               | <b>0,72</b> | <b>26,47 %</b>                  | <b>2,23</b> | <b>28,03 %</b>                  | <b>4,39</b>  | <b>25,37 %</b>                  | <b>7,58</b>  | <b>36,41 %</b>                  | <b>7,23</b>  | <b>34,92 %</b>                  |
| <b>PROVISIONS NETTES</b>                         |             |                                 |             |                                 |              |                                 |              |                                 |              |                                 |
| Pour travaux                                     | -0,23       | -8,28 %                         | 0,00        | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          |
| Autres   | 0,87        | 31,94 %                         | 0,14        | 1,75 %                          | 0,11         | 0,61 %                          | 0,19         | 0,92 %                          | -0,02        | -0,10 %                         |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>               | <b>0,64</b> | <b>23,67 %</b>                  | <b>0,14</b> | <b>1,76 %</b>                   | <b>0,11</b>  | <b>0,61 %</b>                   | <b>0,19</b>  | <b>0,92 %</b>                   | <b>-0,02</b> | <b>-0,10 %</b>                  |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                         | <b>1,37</b> | <b>50,14 %</b>                  | <b>2,37</b> | <b>29,79 %</b>                  | <b>4,50</b>  | <b>25,98 %</b>                  | <b>7,78</b>  | <b>37,33 %</b>                  | <b>7,21</b>  | <b>34,82 %</b>                  |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>                          | <b>1,35</b> | <b>49,58 %</b>                  | <b>5,58</b> | <b>70,17 %</b>                  | <b>12,82</b> | <b>74,02 %</b>                  | <b>13,04</b> | <b>62,63 %</b>                  | <b>13,49</b> | <b>65,18 %</b>                  |
| Variation du report à nouveau                    | 0,90        | 33,03 %                         | 0,18        | 2,21 %                          | 1,42         | 8,21 %                          | -1,36        | -6,52 %                         | 0,14         | 0,68 %                          |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 0,45        | 16,56 %                         | 5,40        | 67,97 %                         | 11,40        | 65,82 %                         | 14,40        | 69,16 %                         | 13,35        | 64,50 %                         |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 0,45        | 16,56 %                         | 5,40        | 67,96 %                         | 11,40        | 65,81 %                         | 14,40        | 69,16 %                         | 13,35        | 64,49 %                         |



## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. L'investissement dans une SCPI fiscale permet de bénéficier d'avantage fiscal en contrepartie d'une période de détention déterminée dans la note d'information. Du fait d'un marché secondaire très limité, le souscripteur est informé qu'il ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la SCPI. Ce type de SCPI est considéré par la réglementation comme étant un fond fermé. À ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité (« Stress test ») n'est réalisé.

### LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI CILOGER HABITAT 5 investit en immobilier d'habitation dans un marché immobilier concurrentiel, conséquence de la faible diversité des produits de défiscalisation offerte aux investisseurs. Le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

### LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS « AIFM »

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

- ▶ rémunérations fixes 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 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 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- ▶ gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

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-bails, 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-bails. 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 la méthode brute :**

**102 %**

**Levier selon la méthode engagement :**

**104 %**

### EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- ▶ expert en évaluation  
ROUX REAL ESTATE VALUATION,  
responsabilité à hauteur de 7,5 M€ maximum.

## INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET 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 d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la Société lors des évolutions réglementaires.

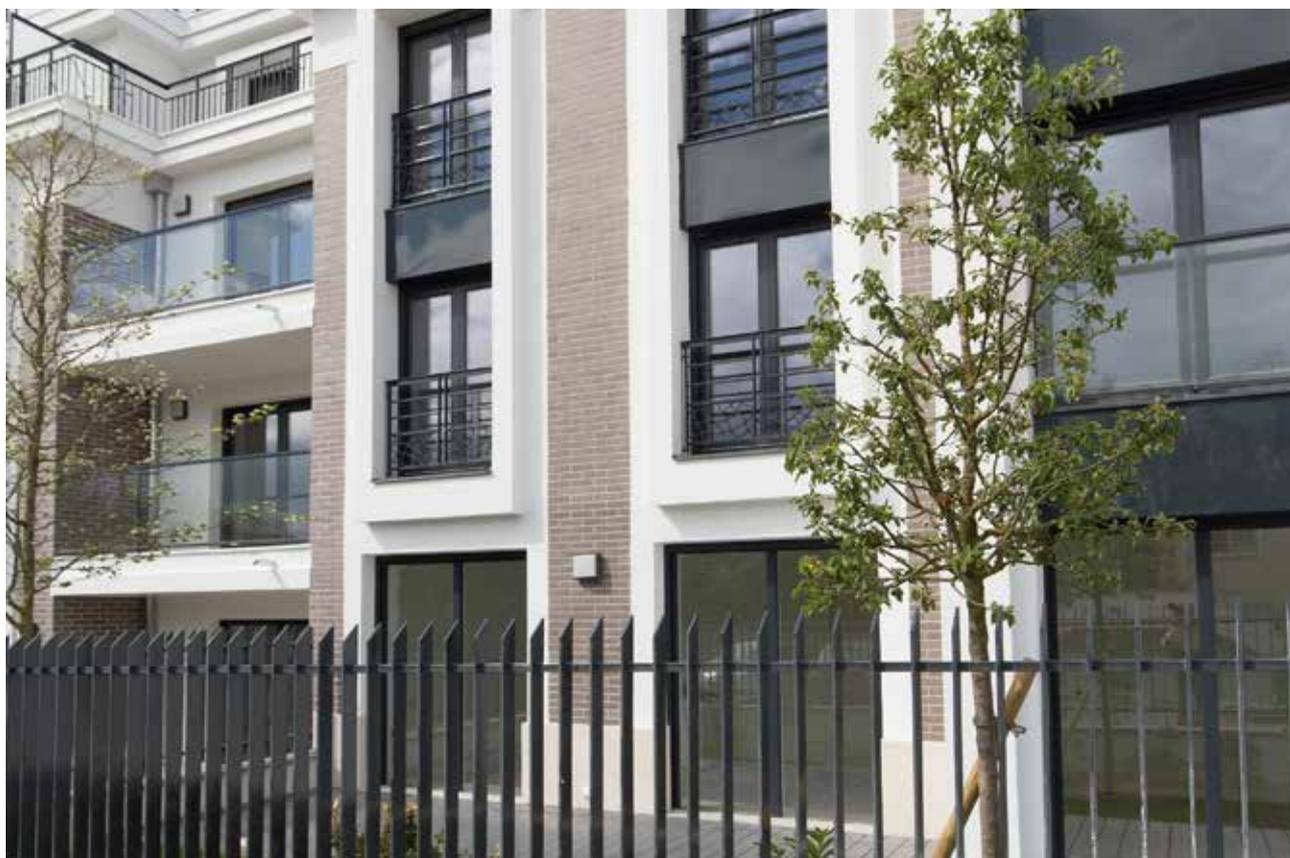
Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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 2022.

Depuis le début de l'exercice 2022, 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.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2022, en novembre 2022 et le 2 mars 2023.

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

Lors de ces réunions, votre conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet 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.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, notre SCPI a plutôt bien résisté, avec des taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers qui frôlent les 96 %, un résultat en progression et un rendement de la part qui demeure nettement supérieur à 2 %.

Toutefois, les implications de cette crise sur l'activité économique en France, et au-delà sur la solvabilité des locataires, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

## ÉVALUATION DU PATRIMOINE

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

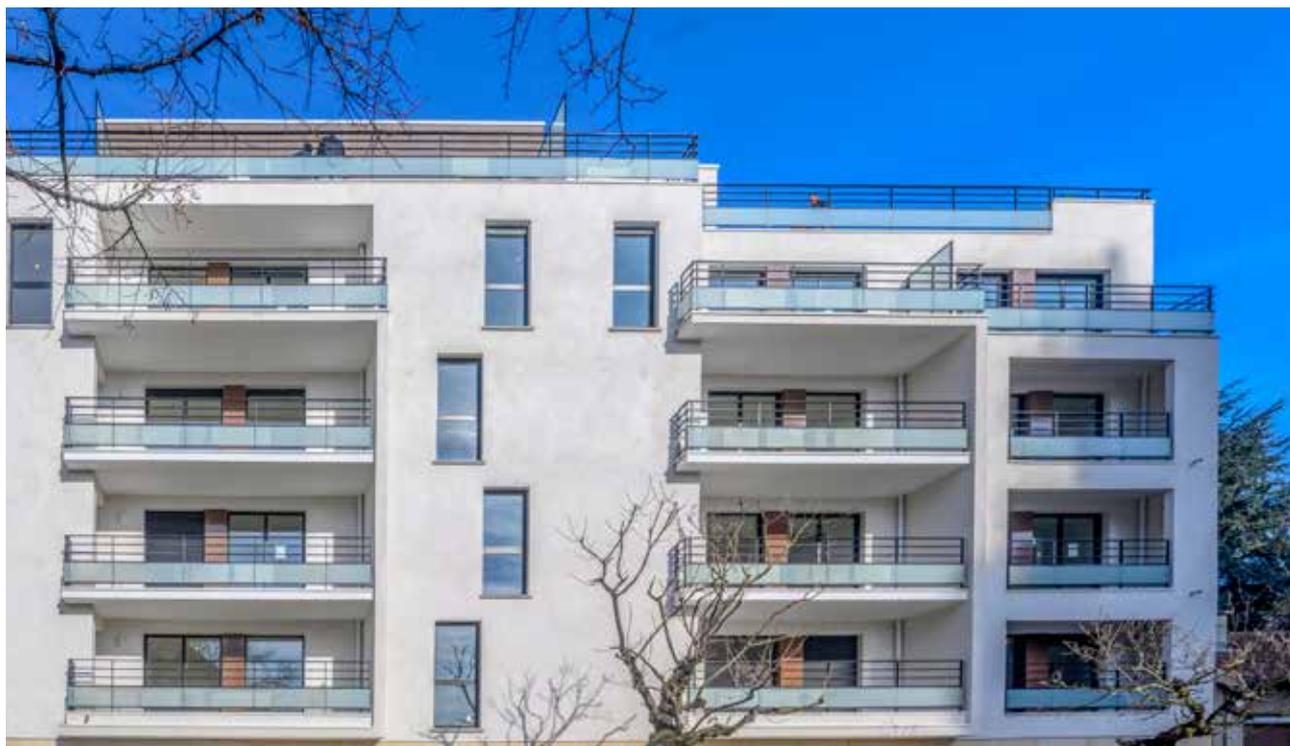
Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2022 font ressortir une valorisation de 78,4 M€, en progression de 0,5 % par rapport à l'année 2021, soit un différentiel de valeur de +400 k€.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, supérieure de 12 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que 80 % de notre patrimoine a été livré au cours des années 2019 et 2020.

Ainsi, la valeur de réalisation de notre SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 613 €, 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.

En tout état de cause, nous ne pourrions bien évidemment 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, c'est-à-dire au-delà de 2030.

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



## GESTION IMMOBILIÈRE

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2020, l'exercice 2022 est le second exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Durant l'exercice, 39 logements se sont libérés (37 en 2021) et 34 ont été reloués.

Au 31 décembre 2022, le nombre d'appartements loués est de 202 sur 223, soit 91 % du nombre de logements, pourcentage en légère diminution par rapport à la fin de l'année 2021 (93 %).

Après 16 % en 2021, le taux de rotation des locataires de notre SCPI reste modéré, à 17 %. C'est une situation normale si l'on prend en compte que les tout premiers baux ont été signés il y a seulement un peu plus de 5 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 95,72 % sur l'exercice (93,26 % en 2021), et reflète la qualité de notre patrimoine.

Les loyers facturés en 2022 s'établissent à 2 661 362 €, en augmentation de 84 k€ (+3 %) par rapport à l'année précédente.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés », essentiel durant cette période troublée, a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 198 dossiers de locataires représentant près de 80 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 7 dossiers représentant 65 511 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 47 191 €.

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 53 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 1 734 631 €, en progression de 3 % (+57 k€) par rapport à 2021, trouvant essentiellement son origine dans l'augmentation des loyers facturés.

L'augmentation du résultat n'est pas tout à fait proportionnelle à la hausse des loyers (+84 k€) du fait de la perception de pénalités de 100 k€ facturées aux promoteurs pour retards de livraison en 2021.

Nonobstant, hors incidence de ces pénalités, le résultat issu de l'exploitation locative augmente de 157 k€.

Le revenu distribué 2022 est fixé à 13,35 € par part, proche du résultat dégagé (13,49 € par part).

À noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,23 %, hors avantage fiscal, taux qui reste notable 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 pourront avoir une incidence sur le résultat.

Toutefois, le rendement de notre SCPI, qui fait partie des préoccupations du conseil, devrait rester supérieur à 2 %.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILGER 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, 1 seule part a été échangée sur le marché secondaire organisé pour 596,16 €, ce qui n'est pas très significatif.

Au 31 décembre, 344 parts, provenant principalement 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.

**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 les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.**

**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.**

Pour le Conseil de surveillance,  
Le Président du Conseil de surveillance  
**Christian BOUTHIE**

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale CILOGER HABITAT 5  
43, AV. PIERRE MENDÈS FRANCE - 75113 PARIS 13,

### 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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

### 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2023

Le Commissaire aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Jean-Baptiste Deschryver**

## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux Associés CILOGER HABITAT 5  
43, AV. PIERRE MENDÈS FRANCE - 75113 PARIS 13,

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 L. 214-106 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 L. 214-106 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 estimées 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. 214-106 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 2022 ;
- ▶ 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 2022, cette commission s'élève à 356 695 € ;
- ▶ 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 € hors taxes, soit 101,90 € 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 2022.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2023

Le Commissaire aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Jean-Baptiste Deschryver**

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2023

## 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 2022 ;
- 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 L. 214-106 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▶ 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 2022.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 1 734 631,27 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 52 135,34 €, forme un résultat distribuable de 1 786 766,61 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de 1 716 316,05 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de 70 450,56 €.

### 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 L. 214-106 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 70 576 606 €, soit 548,97 € 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 78 833 954 €, soit 613,19 € 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 92 282 535 €, soit 717,80 € 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 2022.

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 donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.



## **CILOGER HABITAT 5**

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 64 281 500 €  
812 020 634 RCS PARIS

### **SIÈGE SOCIAL**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 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**

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
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**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

