

CILOGER HABITAT 5

RAPPORT ANNUEL  
2015

CILOGER

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE « PINEL »



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE ■

## Société de Gestion CILOGER

---

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

### Directoire

**Président** : Madame Isabelle ROSSIGNOL  
**Secrétaire général** : Monsieur Tristan MAHAUT  
**Directeur financier** : Monsieur Philippe SILVA

### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Alain BROCHARD  
**Vice-président** : Monsieur Daniel ROY  
**Membres du Conseil** :  
Madame Elisabeth SABBAAH  
Monsieur François BOISSEAU  
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
Monsieur Vincent PENIN  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT  
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

## SCPI CILOGER HABITAT 5

---

### Conseil de Surveillance

**Membres du Conseil** :

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

### Commissaires aux comptes

**Titulaire** : PRICEWATERHOUSECOOPERS, représenté par Monsieur Fabrice BRICKER  
**Suppléant** : Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

### Expert externe en évaluation immobilière

CREDIT FONCIER EXPERTISE

### Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

## Sommaire

---

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1  
Chiffres clés page 3  
Le patrimoine immobilier page 3  
Les résultats et la distribution page 5  
Le marché des parts page 6

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 8  
L'annexe aux comptes annuels page 11

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 14

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

page 16

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 17

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 18  
Le rapport spécial page 19

### LES RÉOLUTIONS

page 20





## ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du premier exercice de CILOGER HABITAT 5, qui s'est clos le 31 décembre 2015.

- Le volume des ventes de logements anciens s'est fortement repris en 2015 et plus particulièrement au second semestre, avec près de 800 000 logements vendus durant l'année. Soit une progression de l'ordre de 15% par rapport à 2014, et un chiffre qui se rapproche du record de 821 000 atteint en 2006.

Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt qui perdure, en moyenne 2,2% au 4<sup>ème</sup> trimestre pour un emprunt sur 20 ans, a procuré un surcroît de pouvoir d'achat de l'ordre de 14% qui a largement contribué à soutenir le marché. De fait, les acheteurs ont cessé d'anticiper des baisses de prix et semblent ne plus être enclins à attendre pour réaliser un projet d'achat, et ce en dépit du niveau élevé du chômage qui pourrait constituer un frein.

Quant au prix des appartements, même si un frémissement de retournement de tendance a été enregistré au second semestre 2015, ils ont continué leur consolidation sur l'année : - 0,8% en France, - 0,6% en province et - 1% en Ile-de-France. Concernant cette dernière région, si à Paris les prix des appartements sont en légère progression (+ 0,4%), la baisse des prix est légèrement plus accentuée en grande couronne (- 2,4%) qu'en petite couronne (- 2%).

Toutefois, des disparités géographiques subsistent, et si la région parisienne et les grandes villes sont en règle générale plus résistantes, la baisse des prix n'est probablement pas achevée dans les zones plus rurales.

Pour 2016, l'activité devrait continuer à être soutenue notamment par les taux de crédits faibles, entraînant une motivation des demandes d'achat. Toutefois, bémol de taille, le contexte économique et social reste incertain. Il influe sur la confiance des ménages et rend persistantes les fragilités du marché. Ainsi, les prévisions d'évolutions des prix divergent selon les spécialistes, notamment sur l'Ile-de-France, certains anticipant une hausse de 3% et d'autres une poursuite modérée de la baisse de 0,8%.

- Si l'activité locative est repartie en 2015, les loyers de marché ont a contrario d'une manière générale fortement baissé, pour s'adapter à une demande dont le pouvoir d'achat s'est détérioré et pour sécuriser la location des logements. Cette contraction, d'une ampleur inédite depuis 1998, touche plus particulièrement les petites surfaces (studios et deux pièces).

De plus, la vacance locative continue en moyenne à s'accroître, notamment en raison de l'application de la réduction du délai de préavis à un mois, contre trois mois auparavant, dans les communes de plus de 50 000 habitants répertoriées dans 28 agglomérations hexagonales.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

- Concernant le marché résidentiel neuf, les ventes ont bondi de près de 44% par rapport à 2014, avec un chiffre de 49 500 qui se rapproche du sommet touché en 2011 à 55 600 ventes.

Ce rebond est surtout alimenté par les achats des investisseurs dans le cadre du dispositif fiscal dit « Pinel », les ventes à investisseurs étant passées au-dessus des ventes en accession.

Le succès du « Pinel » n'explique toutefois pas l'intégralité de la reprise. Cette dernière a été également rendue possible grâce à plusieurs facteurs concomitants : des prix des logements relativement stables (+ 0,8% en moyenne entre 2014 et 2015), des taux d'emprunts extrêmement bas et donc attractifs, la perception d'un contexte économique qui semble s'améliorer malgré un fort taux de chômage, et l'abandon de l'encadrement des loyers (appliqué uniquement à Paris en phase expérimentale).

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





## ÉDITORIAL ■

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge.

L'année 2015 marque ainsi un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant.

Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+ 49% par rapport à 2014).

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 215 M€ (+ 9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

- Au cours de ce premier exercice de 8 mois, CILOGER HABITAT 5 a procédé à l'augmentation de son capital à compter du 25 juin 2015, pour un montant à collecter de 32 688 000 € (prime d'émission incluse), éventuellement majorable de 30% dans la limite du capital statutaire. La clôture de l'augmentation de capital interviendra le 31 décembre 2016, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

- Sur l'exercice, 50 285 parts ont été souscrites dans le public par 681 associés, soit une collecte de 30 171 000 € qui représente 92% du montant de l'augmentation de capital en cours.

- CILOGER a engagé des recherches d'investissements auprès des promoteurs immobiliers de la place, et des dossiers sont d'ores et déjà à l'étude à la clôture de l'exercice.

- La réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2015, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 108,00 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



## CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2015

- Date de création :	18 mai 2015
- Terme statutaire :	14 juin 2030
- Capitaux collectés :	31 083 000 €
- Date de clôture de l'augmentation de capital :	31 décembre 2016
- Valeur de réalisation :	28 433 802 € (soit 548,86 € par part)
- Nombre d'associés :	690
- Nombre de parts :	51 805

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	28 433 802	548,86
Valeur vénale / expertise	-	-
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>28 433 802</b>	<b>548,86</b>
Valeur de reconstitution	31 143 266	601,16

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### La politique d'investissement

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

Les immeubles de logement labellisés BBC répondent à la norme technique BBC 2005 ou RT 2012, afin d'ouvrir droit à la réduction d'impôt de 18% (Dispositif « Pinel »).

Le patrimoine sera géographiquement diversifié, sur plusieurs sites et dans des marchés locaux distincts ainsi qu'en typologie de logements : appartements et/ou maisons de tailles diverses.

Les sites relèveront en majorité des zones A et B1 (à l'exclusion des DOM et de la Corse), et éventuellement de la zone A bis si des opportunités se présentent.

La sélection s'orientera principalement vers les logements de 1 à 3 pièces.

La recherche sera axée, de préférence, sur des programmes de taille unitaire de moins de 100 logements, en évitant les grandes ZAC dont l'environnement futur est difficilement prévisible.

Dans tous les cas, les investissements seront réalisés dans les villes ou quartiers où les loyers de marché semblent, selon la société de gestion, permettre d'assurer un rendement locatif satisfaisant compatible avec les plafonds du dispositif Pinel.

Une attention particulière est également portée aux qualités architecturales, techniques et environnementales des immeubles, ainsi qu'aux aménagements et infrastructures locales, afin de favoriser au terme de la vie sociale de la société une revente des actifs dans les meilleures conditions.

### L'emploi des fonds ■ En euros

	Constitution	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	-	31 083 000	31 083 000
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-	- 2 624 877	- 2 624 877
- Achat d'immeubles	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers (1)	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	-	<b>28 458 123</b>	<b>28 458 123</b>

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





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

CILOGER HABITAT 5 dispose, au 31 décembre 2015, d'un solde à investir de 28 458 123 €. Elle dispose pour ce faire, d'un délai de dix-huit mois après la clôture de l'augmentation de capital en cours : soit un délai d'investissement fixé au maximum au 30 juin 2018 (pour une clôture de l'augmentation de capital prévue au 31 décembre 2016).

A ce sujet, CILOGER, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. CILOGER a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

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

Ces cinq dernières années, ce sont près de 350 M€ qui ont été investis par CILOGER, dans des opérations de logements neufs situées très majoritairement en région parisienne.

### Valeurs significatives du patrimoine

La Société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, et nommé pour cinq ans par l'Assemblée générale constitutive du 18 mai 2015, 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.

CILOGER HABITAT 5 n'ayant pas encore procédé à l'acquisition de patrimoine, aucune expertise n'a été diligentée.

Il a été procédé à la détermination de 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			-
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)			-
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	-		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	28 433 802	28 433 802	28 433 802
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		-	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			-
- Commission de souscription théorique			2 709 464
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>28 433 802</b>	<b>28 433 802</b>	<b>31 143 266</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>51 805</b>	<b>51 805</b>	<b>51 805</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>548,86</b>	<b>548,86</b>	<b>601,16</b>

A la fin de l'exercice, la valeur de réalisation s'établit à 548,86 € par part. Aucune acquisition de patrimoine n'étant encore effectuée, la valeur de réalisation est identique à la valeur comptable.

La valeur de reconstitution s'établit à 601,16 € par part, supérieure de 0,19% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La société de gestion a nommé la société Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Lors de ce premier exercice de huit mois, CILOGER HABITAT 5 a procédé à l'augmentation de son capital. Les logements qui seront achetés étant à construire, le règlement des immeubles s'effectuera au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les produits de l'activité immobilière sont encore inexistantes.

Les capitaux en attente d'investissement ou de décaissement sont placés sur des instruments financiers sans risque. Les taux de rendement de ces supports sécurisés sont très faibles dans l'environnement financier actuel (de l'ordre de 0,15%). Ils ont généré des produits financiers qui se sont élevés sur l'exercice à 5 034 € (0,1€ par part).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, CILOGER HABITAT 5 a souscrit une garantie bancaire moyennant un coût sur l'exercice de 16 277 €. Cette garantie est devenue caduque le 18 novembre 2015, date à laquelle au moins 15% du capital statutaire de CILOGER HABITAT 5 a été souscrit dans le public.

Compte tenu des frais inhérents à la constitution de la société et des frais réglementaires (dépositaire, commissaire aux comptes), le résultat de l'exercice ressort à - 24 321 € (- 0,47 € par part).

Au 31 décembre 2015, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à - 24 321 €, soit - 0,47 € par part.

La première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant l'année 2017. Par ailleurs, CILOGER HABITAT 5 ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tôt au cours du premier semestre 2019.

Le niveau de la distribution sera augmenté au rythme de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisé lorsque ces phases seront achevées. Les produits locatifs immobiliers augmenteront au fur et à mesure des mises en location, alors que parallèlement les produits financiers diminueront fortement au fur et à mesure des paiements des acomptes et soldes sur les immeubles.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. A compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 5, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 108,00 € par part répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième chaque année.

### L'évolution du prix de la part En euros

	Prix de souscription au 25 juin	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2015	600,00	-	600,00	-	-	- 0,47

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 euros/part).

## LE MARCHÉ DES PARTS ■

### L'activité du marché primaire

La SCPI CILOGER HABITAT 5 a été créée le 18 mai 2015 par ses associés fondateurs. L'augmentation de capital a été ouverte à compter du 25 juin 2015 pour un montant à collecter de 32 688 000 € (prime d'émission incluse), éventuellement majorable de 30% dans la limite du capital statutaire. L'augmentation de capital sera close le 31 décembre 2016, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

Sur l'exercice, 50 285 parts ont été souscrites dans le public par 681 associés, soit une collecte de 30 171 000 € qui représente 92% du montant de l'augmentation de capital en cours.

En 2015, comparée à des collectes nationales des SCPI « Pinel » de l'ordre de 75,2 M€ et fiscales de 220,2 M€,

les parts de marché de CILOGER HABITAT 5 sont respectivement de 40% et 14%. Par ailleurs, toujours en matière de montants collectés, CILOGER HABITAT 5 se situe à la première place sur quatre SCPI « Pinel » ayant ouvert leur capital en 2015.

Compte tenu des apports des associés fondateurs, le nombre total de parts émises est de 51 805, pour un capital social de 25 902 500 € et des capitaux collectés de 31 083 000 €.

Le capital est réparti entre 690 associés, pour un portefeuille moyen, hors associés fondateurs, de 44 000 € (73 parts).

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

### Le détail des augmentations de capital En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Du 18/05/2015 au 31/12/2015	Société ouverte (1)	51 805	25 902 500	31 083 000
<b>Capital total souscrit au 31/12/2015</b>		<b>51 805</b>	<b>25 902 500</b>	<b>31 083 000</b>

(1) Le capital a été ouvert à compter du 25 juin 2015

### L'évolution du capital En euros

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

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2015	25 902 500	31 083 000	51 805	690	2 624 877	600,00

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



# LE MARCHÉ DES PARTS ■

## L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Il est rappelé que chaque associé doit conserver ses parts pendant une période d'au moins neuf ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi et l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des

offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Pinel » consenti au premier acquéreur.

En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Par ailleurs sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune part n'a été cédée.

La société de gestion n'a perçu aucune rémunération au titre de cessions ou de transfert de parts.

## L'évolution des conditions de cessions En euros

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

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 18/05/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	-	-	760 000	760 000
Capital en cours de souscription	-	-	25 142 500	25 142 500
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	-	-	152 000	152 000
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	5 028 500	5 028 500
Prélèvements sur prime d'émission	-	-	- 2 624 877	- 2 624 877
Primes de fusion	-	-	-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	- 24 321	- 24 321
Acomptes sur distribution (1)	-	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent	-	-	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-	-	<b>28 433 802</b>	<b>28 433 802</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

### Produits

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

### Charges

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



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

La date de création de la SCPI CILOGER HABITAT 5 est le 18 mai 2015. Le premier exercice social a une durée de 8 mois et se termine le 31 décembre 2015.

### 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.

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

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

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

### Informations diverses

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

**Les frais de prospection de capitaux** s'élèvent à 2 624 877 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à hauteur de : 7,50% toutes taxes incluses et de 1,20 % toutes taxes comprises (1% hors taxes) des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

**Gestion locative** : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 12% toutes taxes comprises (10% hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

**Locataires** : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. En l'absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie locative », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

**Engagements hors bilan** : aucun engagement hors bilan.

**Événements postérieurs à la clôture** : néant



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

### Variation de l'actif immobilisé En euros

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

### Récapitulatif des placements immobiliers En euros

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

### Liste des immobilisations En euros

	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Estimation 2015
<b>TOTAL HABITATIONS - EN COURS</b>		-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		-	-	-	-



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Détail des créances En euros

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

### Détail des dettes En euros

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

### Variation des provisions En euros

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

### Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

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

### Ventilation charges immobilières récupérables En euros

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

### Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	4 200
- Honoraires Experts immobiliers	-
- Honoraires Dépositaire	7 496
- Assurance garantie locative	-
- Cotisation AMF	-
- Autres frais	17 556
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>29 252</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours du premier exercice En euros

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



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

### 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.*

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

#### Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

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

#### Les informations sur les rémunérations (AIFM)

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

#### Effet de levier

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

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

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

Levier selon Méthode Brute	=	20%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

#### Experts immobiliers

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

- Expert en évaluation : CREDIT FONCIER EXPERTISE
- Responsabilité : à hauteur de 13,5 M€ maximum



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

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 5 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Mesdames, Messieurs,

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

La SCPI a été créée le 18 mai 2015 et ouverte à la souscription à compter du 25 juin 2015. Le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société, la collecte, ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

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

## • Collecte de capitaux

La SCPI CILOGER HABITAT 5 a collecté durant son premier exercice 30 171 000 € auprès de 681 associés, portant le capital social de la société de 760 000 € à 25 902 500 €.

L'augmentation de capital de notre SCPI a été ouverte à compter du 25 juin 2015 pour un montant à collecter de 32 688 000 € (prime d'émission incluse). La fin de l'augmentation de capital est fixée au 31 décembre 2016, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date, sachant que le montant à collecter peut éventuellement être porté à 42 494 400 €.

Au 31 décembre 2015, si l'on intègre les capitaux apportés par les fondateurs lors de la constitution de la SCPI, le nombre total de parts émises est de 51 805, soit des capitaux collectés de 31 083 000 €.

## • Investissements

Ce premier exercice a été consacré à la collecte des capitaux qui permettront à CILOGER HABITAT 5 d'acquiescer des logements répondant au label Bâtiment Basse Consommation (BBC).

A la clôture de l'exercice, CILOGER HABITAT 5 dispose d'une somme à investir de 28,46 M€.

La société de gestion de notre SCPI dispose pour ce faire d'un délai de dix-huit mois après la clôture de l'augmentation de capital en cours, soit au maximum jusqu'au 30 juin 2018. Elle a d'ores et déjà engagé des recherches d'investissements auprès des promoteurs.

Le Conseil de surveillance sera très attentif aux dossiers d'investissement, et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

## • Résultat de l'exercice

Pour son premier exercice social, CILOGER HABITAT 5 dégage une perte de 24 321 €, imputable aux frais de constitution de la société (garantie bancaire de 16 277 € notamment) et à la faiblesse des taux de rémunération des placements financiers sans risque, de l'ordre de 0,15%, dans lesquels est placée la trésorerie de la SCPI dans l'attente de la réalisation des investissements.

La première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant 2017. Par ailleurs, des revenus fonciers significatifs ne pourront être distribués à chaque associé qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tôt au titre du premier semestre 2019.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 5 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 18% du montant de sa souscription, répartie sur neuf années. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100% du montant total de la souscription.

Pour conserver cet avantage fiscal, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans. En pratique, compte tenu des différentes phases qui se succéderont (investissements dans des immeubles, construction des immeubles, livraison des logements, mise en location des logements et conclusion de baux sur les logements), les associés devront conserver leurs parts pendant une durée estimée à 15 ans.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

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

Le Conseil de surveillance



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

## Le Rapport sur les comptes annuels

---

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 7 mois et 13 jours, clos le 31 décembre 2015, sur :

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

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

### I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

### II - Justification de nos appréciations

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

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

### III - Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2016

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

## Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

### **CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

#### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

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

### **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

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

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

#### **Avec la société de gestion CILOGER**

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

- Une commission de souscription, fixée à 8,5% hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 2 624 877 €.
- Une commission de gestion, fixée à 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine. Au titre de l'exercice 2015, cette commission de gestion n'a pas trouvé à s'appliquer.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2016

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



# LES RÉOLUTIONS ■

## Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 3 juin 2016

---

### Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2015 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

### Deuxième résolution

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

### Troisième résolution

L'Assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

- valeur comptable : 28 433 802 euros, soit 548,86 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 28 433 802 euros, soit 548,86 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 31 143 266 euros, soit 601,16 euros pour une part.

### Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'une perte de 24 321,45 euros, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau.

### Cinquième résolution

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



# CILOGER HABITAT 5

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 760 000 euros

Siège social :  
43/47, avenue de la Grande Armée  
75116 PARIS  
793.761.263 RCS PARIS

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

## CILOGER

Société de gestion de portefeuille

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

Siège social et bureaux :  
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of  
 **PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

