

CILOGER HABITAT 5

SCPI DE TYPE « PINEL »



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

□ SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 2 328 510 €

■ Siège social :

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 »

Président

Monsieur Raphaël BRAULT

Directrice générale

Madame Vanessa ROUX-COLLET

□ SCPI CILOGER HABITAT 5

Conseil de surveillance

■ Présidente :

Madame Claire RINGWALD

■ Vice-président :

Monsieur Christian BOUTHIE

■ Membres du Conseil :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Patrick BETTIN

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Laurent FERLET

Madame Marie-Anne JEANNEL

Monsieur Éric MONCORGÉ

Monsieur Aurélien ROL

Monsieur Stéphane TADYSZAK

Monsieur Didier VANHAMME

AAAZ SCI, représentée par Monsieur Serge BLANC

Commissaire aux comptes

Titulaire :

PRICEWATERHOUSECOOPERS,

représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Expert externe en évaluation immobilière

ROUX REAL ESTATE VALUATION

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

1

RAPPORT DE GESTION 4

- Éditorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2024 6
- Le patrimoine immobilier 8
- Les résultats et la distribution 12
- Le marché des parts 13

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 15

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

3

LES AUTRES INFORMATIONS 20

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 20
- Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » 21
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie ») 22

4

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

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 24

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 26

- Le rapport sur les comptes annuels 26
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 28

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 3 JUIN 2025 29

- Ordre du jour 29
- Les résolutions 30

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur
d'AEW Patrimoine

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 2024.

2024 a été une année de transition pour le marché immobilier résidentiel ancien, avec un ralentissement de la baisse des prix et une demande qui reste présente, bien que plus mesurée. Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions a chuté de près de 40 %, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20 % à +25 % selon les réseaux d'agences.

Les prix de l'immobilier ancien se sont repliés de 2,1 % au quatrième trimestre de 2024 par rapport à fin 2023, selon l'indice Notaires-Insee de référence. Cette baisse est toutefois moins vive que lors des précédents trimestres : -3,9 % en rythme annuel au troisième trimestre, -4,9 % au deuxième trimestre et -5,2 % au premier trimestre. Dans le détail, les prix des logements anciens ont reculé de -3,6 % sur un an en Île-de-France contre -1,7 % pour le reste de l'Hexagone.

Le nombre de ventes réalisées au cours de l'année 2024 a encore diminué, de -9 % par rapport à 2023 et près de -30 % par rapport à 2022, pour terminer à 792 000 transactions. Mais là également, la contraction a cessé au dernier trimestre, et ce pour la première fois depuis la fin de l'année 2021.

Cette dynamique plus positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4 % sur 20 ans contre 4,2 % un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2 % contre près de 5 % en 2023) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m².

Si ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages, des incertitudes persistent. Notamment celles liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. À noter toutefois que des mesures de soutien prises, telles que l'extension du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire ou l'exonération des droits pour certains dons d'argent familiaux dans le cadre d'achat de résidence principale, pourraient aider à redynamiser le secteur.

L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique, voire géopolitique, et de la capacité des prix à rester accessibles.

□ En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en Île-de-France, et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.

Malgré cette période difficile, le marché des SCPI a commencé à se rééquilibrer vers la fin de l'année. Elles ont enregistré une reprise de la collecte au quatrième trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %. La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€, soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'est ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle qui s'est poursuivie en 2024. Si pour CILOGER HABITAT 5 cette évolution du marché a eu un impact sur l'expertise immobilière de son patrimoine, elle n'a en revanche pas affecté les revenus mis en distribution.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) du patrimoine de CILOGER HABITAT 5 s'établit à 73 860 000 €, en diminution contenue de 1 % (-750 k€) par rapport à l'exercice précédent et à la tendance de marché. Elle reste supérieure de 5,3 % à son prix de revient, alors que l'essentiel du patrimoine expertisé (80 %) a été livré relativement récemment (2019 et 2020). Rappelons par ailleurs que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

En cette quatrième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine, 50 congés ont été réceptionnés et 53 appartements reloués. Au 31 décembre 2024, 16 logements (1 073 m²) sont à relouer contre 19 en début d'année.

En moyenne sur l'exercice, le taux d'occupation financier progresse nettement à 93,9 % contre 91,8 % en 2023. Signe de cette meilleure occupation du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 2 781 225 €, en augmentation de 5 % sur un an (+132 k€). Ils sont supérieurs de 4 % à la moyenne des loyers facturés sur 4 ans (2021 à 2024).

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 921 659 € (14,95 € par part), en hausse de 40 % par rapport à 2023 (+552 k€), essentiellement dynamisé par l'augmentation des loyers facturés (+132 k€) et une contraction parallèle des charges non récupérables auprès des locataires (régularisation de provisionnement d'honoraires de gestion des années antérieures pour -401 k€).

En conséquence, le revenu distribué en 2024 s'élève à 14,85 € par part, en progression de 36 % par rapport à 2023 et à son plus haut niveau depuis l'origine. Le taux de distribution 2024 calculé sur le prix de souscription est de 2,48 %, performance très notable pour une SCPI de type fiscal. Il n'intègre pas la réduction d'impôt « Pinel », qui est indépendante des revenus versés (dernière année de réduction en 2023 pour les associés ayant souscrit en 2015, et 2024 pour les souscriptions en 2016).

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur la modification de l'article 23 des statuts. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle vise à se mettre en conformité avec une ordonnance de juillet 2024, qui explicite que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Il vous est également proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec une ordonnance de mars 2025, de vous prononcer sur la modification des articles 23, 24 et 25 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Chiffres clés

- Date de création :
18 mai 2015
- Terme statutaire :
14 juin 2030
- Nombre d'associés :
1 631
- Nombre de parts :
128 563
- Capitaux collectés :
77 137 800 €
- Taux d'investissement
des fonds collectés :
99,5 %
- Valeur de réalisation :
74 257 995 €
(soit 577,60 € par part)
- Revenu brut 2024
distribué par part :
14,85 €

Patrimoine

- Nombre de logements :
223
- Fin de l'engagement
de conservation
des parts :
13 juillet 2030

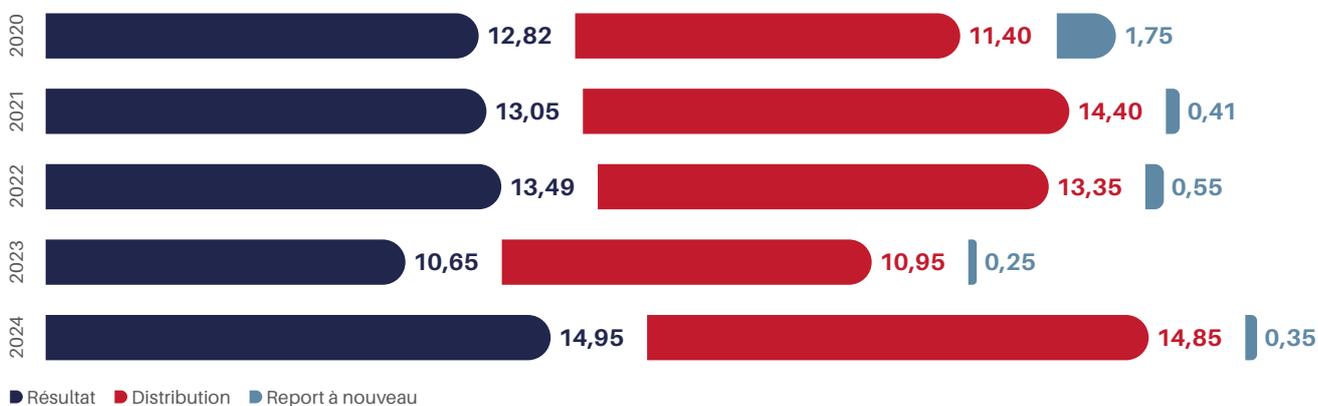




□ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	70 550 647	548,76	0,02 %
Valeur vénale/expertise	73 860 000	574,50	-1,01 %
Valeur de réalisation	74 257 995	577,60	-0,98 %
Valeur de reconstitution	86 909 086	676,00	-0,98 %

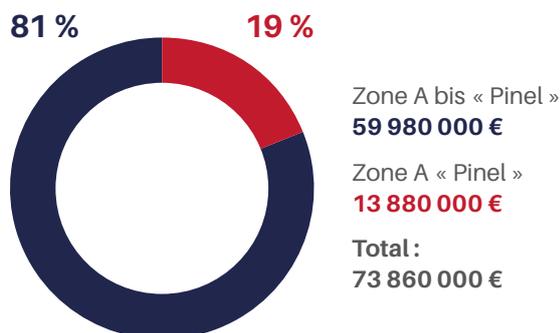
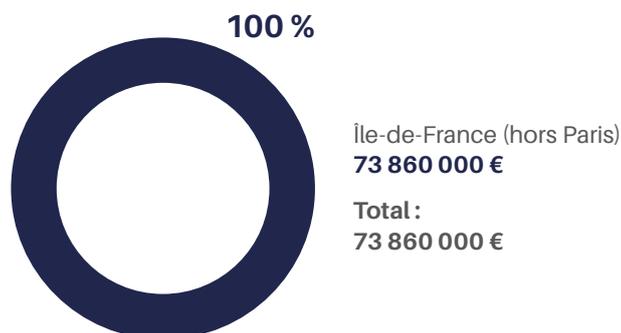
□ Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



■ Résultat ■ Distribution ■ Report à nouveau

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

□ Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Le patrimoine de CILOGER HABITAT 5 est entièrement situé en région parisienne et totalise 12 539 m². En matière de zonage, le patrimoine est réparti en valeur vénale à 81 % en zone A bis et à 19 % en zone A du dispositif « Pinel ».

Il est composé de :

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

Au 4 novembre 2020, tous les logements constituant le patrimoine étaient livrés.

□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	77 137 800	-	77 137 800
- Commissions de souscription	-6 631 645	-	-6 631 645
- Achat d'immeubles	-70 152 652	-	-70 152 652
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	353 504	-	353 504

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. Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/ Comparaison directe exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises, la Société de gestion a arrêté 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).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	70 152 652
Valeur nette comptable	70 152 652
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	73 860 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	70 152 652	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-
Autres éléments d'actifs	397 995	397 995	397 995
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	73 860 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	78 950 000
Commission de souscription théorique	-	-	7 561 090
Total global	70 550 647	74 257 995	86 909 086
Nombre de parts	128 563	128 563	128 563
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	548,76	577,60	676,00

La valeur de réalisation s'établit à 577,60 € par part, inférieure de 3,7 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 676,00 € par part, supérieure de 12,7 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

Ces deux valeurs ne tiennent pas compte de l'éventuelle réduction d'impôt « Pinel ».

La Société de gestion a nommé la société SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargée 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 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %
Île-de-France (hors Paris)	70 152 652	73 860 000	5,28 %	78 950 000	74 610 000	-1,01 %
TOTAUX	70 152 652	73 860 000	5,28 %	78 950 000	74 610 000	-1,01 %

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 73 860 000 €, en diminution de 1 % (-750 k€) par rapport à l'exercice précédent.

Cette diminution de valorisation, qui s'explique principalement par des baisses des valeurs métriques, est contenue par rapport à la tendance du marché national.

Rappelons par ailleurs que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...). Ainsi, les abattements pour ventes « en bloc et occupés » appliqués par les experts s'échelonnent selon les sites entre -11 % et -16 %.

Les 11 sites expertisés enregistrent des variations relativement stables (comprises entre -3 % et 3 %) par rapport à 2023 :

- 3 enregistrent une variation de valeur de -1 % ;
- 4 enregistrent une variation de valeur comprise entre -2 % et -3 % ;
- 1 conserve sa valeur ;
- 3 enregistrent une variation positive comprise entre 1 % et 3 %.

Depuis la fin de l'année 2020, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine livré, la valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est en retrait de 2,89 M€ (-22,48 € par part).

Elle reste néanmoins supérieure de 5,3 % à son prix de revient, alors que l'essentiel du patrimoine expertisé (80 %) a été livré relativement récemment (2019 et 2020).

□ La gestion immobilière

Les livraisons de programme s'étant achevées sur l'année 2020, l'exercice 2024 constitue la quatrième 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 part à compter de cette date, soit jusqu'au 13 juillet 2030. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 14 juin 2030.

50 logements de CILOGER HABITAT 5 ont été libérés durant l'année 2024 (2 962 m²) et 53 ont été reloués (3 056 m²). Avec 31 relocations, l'activité locative a été un peu plus active au premier semestre.

Le taux de rotation annuel des locataires avoisine 22 %, contre 20 % en 2023 et 17 % en 2022.

Au total, au 31 décembre 2024, 16 logements sont à louer (1 072 m², soit 8,5 % de la superficie totale), contre 19 en début d'année, représentant des loyers estimés à 242 k€ en rythme annuel.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires, des logements sinistrés non remis en location avant expertises et travaux, et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine sur l'exercice est de 2,4 mois (5,5 mois en 2023).

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.

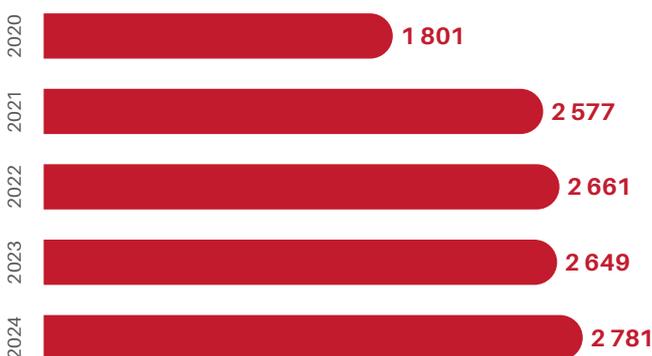
Au 31 décembre 2024, il est en augmentation à 91,45 %, contre 90,70 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 93,94 % sur l'exercice (91,70 % en 2023).

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 2024, il est en nette progression à 93,03 %, contre 91,21 % fin 2023. En moyenne sur l'exercice, il progresse également, à 93,9 % contre 91,79 % en 2023.

Signe d'une meilleure occupation du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 2 781 225 €, en augmentation de 5 % sur un an (+132 k€). Ils sont supérieurs de 4 % à la moyenne des loyers facturés sur 4 ans (2021 à 2024).

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 93 % (96 % en 2023). À ce sujet, il convient de noter que 29 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter à adopter ce mode de paiement qui ne peut être qu'une option.

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 19 035 € dans 7 logements (0,68 % des loyers facturés), soit en moyenne 2 719 € par logement.

6 logements sur 5 sites différents font l'objet de déclarations en dommage ouvrage consécutivement à des infiltrations d'eau provenant de parties communes ou privatives. Des travaux correctifs sur 3 logements sont en cours ou réalisés, les 3 autres logements étant dans l'attente des expertises et chiffrages des travaux.

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.

Aucune indemnisation n'a été perçue à ce titre sur l'exercice.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2024 à la somme de 54 642 €, couvrant 151 dossiers de logements ou parkings (locataires présents ou partis). Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

Cette provision a augmenté en valeur nette de 9 988 €, comparée à celle du 31 décembre 2023 (44 654 €).

Une dotation complémentaire de 26 361 € et une reprise sur provision de 16 373 € ont été effectuées sur l'exercice.

Deux dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 24 967 € (15 902 € en 2023), provisionnée intégralement en créances douteuses.

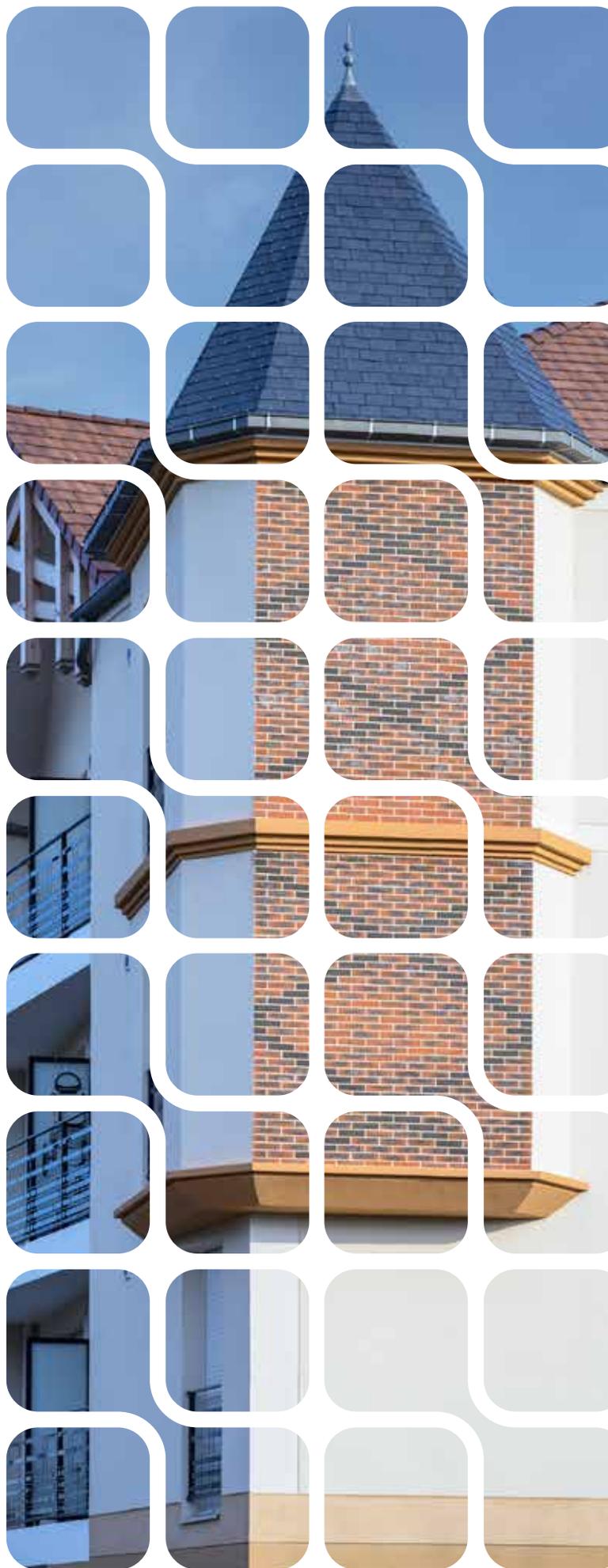
En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail depuis le 1^{er} avril 2020.

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

Au 31 décembre 2024, 214 baux, pour un montant de loyers de 2 633 k€, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 57 205 € (47 373 € en 2023), soit 0,44 € par part et 2,13 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

7 dossiers locatifs ont été déclarés sur la période, pour une prise en charge par l'assureur à hauteur de 31 207 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 921 659 €, en hausse de 40 % par rapport à 2023 (+552 k€). Il est essentiellement dynamisé par une augmentation des loyers facturés de 132 k€ et une contraction parallèle de -401 k€ des charges non récupérables auprès des locataires du fait de régularisation de provisions d'honoraires de gestion des années antérieures.

Dans un contexte de taux de placements sécurisés qui sont toujours positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 46 432 €, contre 18 346 € en 2023 (+28 k€).

En conséquence, le revenu distribué en 2024 s'élève à 14,85 € par part, en progression de 36 % par rapport à 2023 et à son plus haut niveau depuis l'origine. Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 14,95 €, le report à nouveau est donc abondé à hauteur de 0,10 € par part, soit 12 499 € au total.

Au 31 décembre 2024, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 44 491 €, soit 0,35 € par part.

Le taux de distribution 2024, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2024, est de 2,48 % (hors avantage fiscal éventuel lié au dispositif « Pinel »).

Cette performance, très 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.

L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{er} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ⁽¹⁾	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ⁽²⁾	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION EN % ⁽⁴⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2020	-	11,40	602,10	-	1,90 %	1,75
2021	602,10	14,40	600,00	2,39 %	2,40 %	0,41
2022	600,00	13,35	596,16	2,23 %	2,23 %	0,55
2023	596,16	10,95	596,16	1,84 %	1,83 %	0,25
2024	596,16	14,85	408,01	2,49 %	2,48 %	0,35

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

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté 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 31/12/2020	Société fermée	128 563	64 281 500	77 137 800
Au 31/12/2021	Société fermée	128 563	64 281 500	77 137 800
Au 31/12/2022	Société fermée	128 563	64 281 500	77 137 800
Au 31/12/2023	Société fermée	128 563	64 281 500	77 137 800
AU 31/12/2024	SOCIÉTÉ FERMÉE	128 563	64 281 500	77 137 800

L'évolution du capital

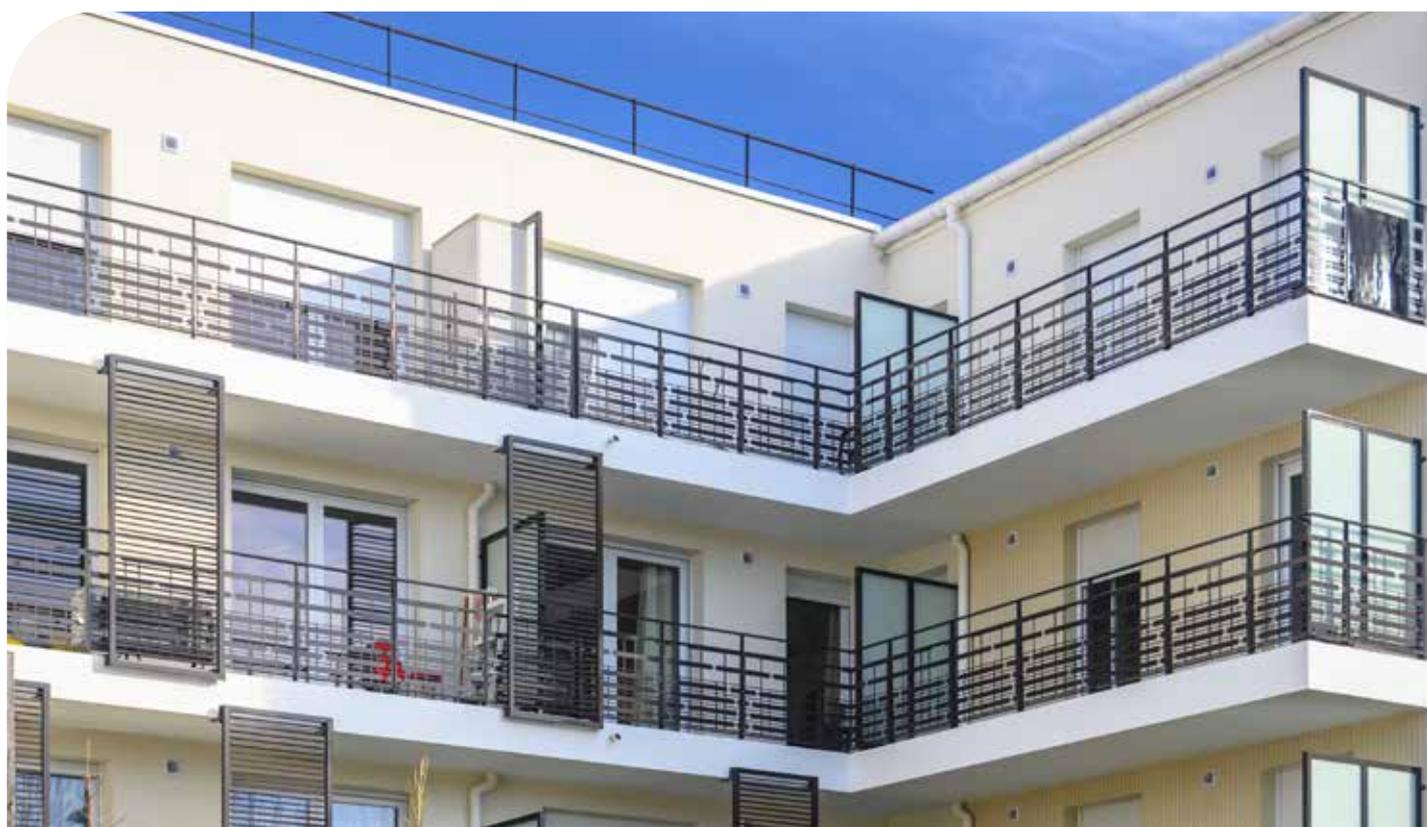
■ Date de création : **18 mai 2015** ■ Capital initial : **760 000 €** ■ Nominal de la part : **500 €**

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ⁽¹⁾
2020	64 281 500	-	128 563	1 608	-	-
2021	64 281 500	-	128 563	1 608	-	600,00
2022	64 281 500	-	128 563	1 614	-	596,16
2023	64 281 500	-	128 563	1 619	-	596,16
2024	64 281 500	-	128 563	1 631	-	408,01

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Au 31 décembre 2024, le capital est réparti entre 1 631 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 (associé fondateur) détient 1,2 % du capital social.

Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 79 parts, soit 47 400 € au prix de souscription initial.



□ L'activité du marché secondaire

Il est rappelé que chaque associé doit conserver ses parts jusqu'au 13 juillet 2030, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 14 juin 2030.

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 ».

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. Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seules celles de juin et décembre ont donné lieu à transactions.

Au total, 13 parts ont été échangées, pour un montant de 5 304 €.

Le prix d'exécution fixé lors de ces deux confrontations s'établit à 369,57 € (prix acheteur de 408,01 €). Il présente une décote de 36 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (577,60 €).

Depuis l'origine, 33 parts de CILOGER HABITAT 5 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,03 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2024, 480 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.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2024 est constituée de commissions d'acquisition de parts sur le marché secondaire et de frais de dossiers relatifs à des successions/donations.

L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{er} JANVIER	DEMANDES DE CSSIONS EN SUSPENS ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CSSIONS EN € HT
2020	3	0,00 %	107	616
2021	10	0,01 %	47	1 200
2022	1	0,00 %	344	730
2023	6	0,00 %	369	1 370
2024	13	0,01 %	480	1 585

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



2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	70 152 652	73 860 000	70 152 652	74 610 000
Total I : Placements immobiliers	70 152 652	73 860 000	70 152 652	74 610 000
Immobilisations financières				
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	421 302	421 302	183 399	183 399
Autres créances	4 827 369	4 827 369	3 860 367	3 860 367
Provisions pour dépréciation des créances	-54 642	-54 642	-44 654	-44 654
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	1 312 186	1 312 186	985 479	985 479
Total III	6 506 216	6 506 216	4 984 590	4 984 590
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-241 977	-241 977	-249 520	-249 520
Dettes d'exploitation	-5 866 243	-5 866 243	-4 349 573	-4 349 573
Total IV	-6 108 220	-6 108 220	-4 599 094	-4 599 094
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	70 550 647		70 538 148	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		74 257 995		74 995 497

(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 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
Capital				
Capital souscrit	64 281 500		0	64 281 500
Primes d'émission et de fusion				
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
Report à nouveau	70 451	-38 458		31 993
Résultat de l'exercice			1 921 659	1 921 659
Acomptes sur distribution			-1 909 161	-1 909 161
Résultat de l'exercice précédent	1 369 307	-1 369 307		0
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	-1 407 765	1 407 765		0
TOTAL GÉNÉRAL	70 538 148	0	12 499	70 550 647

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.

Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 781 225	2 648 822
Charges facturées	417 745	324 481
Produits annexes	1 373	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	16 373	24 846
Total I : Produits immobiliers	3 216 716	2 998 148
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-417 745	-324 481
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-63 892	-152 343
Autres charges immobilières	-404 541	-728 183
Dépréciation des créances douteuses	-26 361	-15 963
Total II : Charges immobilières	-912 539	-1 220 970
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	2 304 177	1 777 179
Produits d'exploitation	0	0
Total I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-354 321	-358 393
Charges d'exploitation de la société	-59 491	-52 824
Diverses charges d'exploitation	-15 000	-15 000
Total II : Charges d'exploitation	-428 812	-426 218
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-428 812	-426 218
Produits financiers		
Autres produits financiers	46 432	18 346
Total I : Produits financiers	46 432	18 346
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	46 432	18 346
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	-137	0
Total II : Charges exceptionnelles	-137	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-137	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	1 921 659	1 369 307

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^{er} janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

□ Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

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

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

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

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'état du patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

□ Informations diverses

Provision pour gros entretien

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 12 % toutes taxes comprises (10 % hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires

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

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

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer
- AC = arriéré de charges

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crises 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 justificatif, s'élève à 10 282,59 € sur l'exercice.

Faits marquants

Néant.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	70 152 652	0	0	70 152 652
TOTAL	70 152 652	0	0	70 152 652

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

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 ET ZONAGE « PINEL » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
MAISONS-ALFORT (94) 166, avenue Gambetta	IDF - A bis	Ap	519	8	20/10/2017	2 913 694	-	2 913 694	2 913 694
THIAIS (94) 35-37, rue Louis Duperrey	IDF - A	Ap	763	17	04/06/2018	3 482 200	-	3 482 200	3 482 200
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 5/13, rue Huwart	IDF - A	Ap	954	20	23/10/2018	3 683 064	-	3 683 064	3 683 064
MAISONS-ALFORT (94) 237, avenue du Général Leclerc	IDF - A bis	Ap	1 022	17	16/02/2019	5 518 908	-	5 518 908	5 518 908
RUEIL-MALMAISON (92) 1-3, rue Jean Bourguignon	IDF - A bis	Ap	1 053	15	05/03/2019	6 026 800	-	6 026 800	6 026 800
LIVRY-GARGAN (93) 73, allée de Rosny	IDF - A	Ap	1 363	26	11/04/2019	5 750 000	-	5 750 000	5 750 000
MEUDON (92) 40/42, rue d'Artelon	IDF - A bis	Ap	1 228	20	15/10/2019	8 467 887	-	8 467 887	8 467 887
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) Rue Armand Numes	IDF - A bis	Ap	1 549	33	12/12/2019	8 262 223	-	8 262 223	8 262 223
SAINT-MAUR (94) 96/98, avenue Foch	IDF - A bis	Ap	1 483	26	03/03/2020	9 425 664	-	9 425 664	9 425 664
SCEAUX (92) 11, avenue Jules Guesde	IDF - A bis	Ap	1 193	19	28/07/2020	8 682 772	-	8 682 772	8 682 772
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 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
TOTAL			12 539	223		70 152 652	-	70 152 652	70 152 652

(1) IDF : Île-de-France (hors Paris) / A - A bis : zones « Pinel ».

(2) Ap : appartements.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	421 302	183 399	Dépôts reçus	241 977	249 520
Locataires et comptes rattachés	421 302	183 399	Dettes financières	241 977	249 520
Syndics	4 540 411	3 658 930	Locataires créditeurs	124 761	102 634
Autres débiteurs	286 959	201 436	Fournisseurs	2 448 989	2 183 523
			Dettes fiscales	272	272
			Autres dettes d'exploitation	2 570 742	1 853 267
Autres créances	4 827 369	3 860 367			
Provisions pour locataires douteux	-54 642	-44 654	Associés	721 479	209 878
Provisions pour dépréciation des créances	-54 642	-44 654	Dettes diverses	5 866 243	4 349 573
TOTAL GÉNÉRAL	5 194 030	3 999 112	TOTAL GÉNÉRAL	6 108 220	4 599 094

État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	44 654	26 361	16 373	0	54 642
TOTAL	44 654	26 361	16 373	0	54 642

Ventilation des charges au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	272 496	308 751
Charges sur locaux vacants	24 780	32 390
Travaux - Remise en état	63 892	152 343
Charges non récupérables	107 265	387 042
Dotations pour créances douteuses	26 361	15 963
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	494 794	896 489

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	86 492	31 472
Charges immobilières refacturables	325 306	290 780
Autres charges refacturables	5 947	2 229
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	417 745	324 481

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	11 747	10 506
Honoraires Dépositaire	17 646	12 750
Cotisations	846	890
Autres frais	29 252	28 679
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	59 491	52 824

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	15 000	15 000
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	15 000	15 000

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commission de gestion	354 321	358 393
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	354 321	358 393

Engagements hors bilan 2024 (en €)

AVAL, CAUTIONS	31/12/2024	31/12/2023
Cautions reçues des locataires	443 176	309 648

3 – LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	14,00	80,84 %	20,04	96,26 %	20,70	100,00 %	20,61	99,31 %	21,64	98,36 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,14	0,69 %	0,36	1,64 %
Produits divers	3,32	19,16 %	0,78	3,74 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total	17,32	100,00 %	20,82	100,00 %	20,70	100,00 %	20,75	100,00 %	22,01	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	1,79	10,35 %	2,74	13,18 %	2,77	13,40 %	2,79	13,43 %	2,76	12,52 %
Autres frais de gestion	0,35	2,05 %	0,64	3,06 %	0,40	1,94 %	0,53	2,55 %	0,58	2,64 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,18	5,70 %	0,50	2,25 %
Charges locatives non récupérables	2,25	12,97 %	4,20	20,17 %	4,05	19,58 %	5,66	27,29 %	3,15	14,30 %
Sous-total charges externes	4,39	25,37 %	7,58	36,41 %	7,23	34,92 %	10,16	48,97 %	6,98	31,71 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,11	0,61 %	0,19	0,92 %	-0,02	-0,10 %	-0,07	-0,33 %	0,08	0,35 %
Sous-total charges internes	0,11	0,61 %	0,19	0,92 %	-0,02	-0,10 %	-0,07	-0,33 %	0,08	0,35 %
Total des charges	4,50	25,98 %	7,78	37,33 %	7,21	34,82 %	10,09	48,64 %	7,06	32,06 %
RÉSULTAT COURANT	12,82	74,02 %	13,04	62,63 %	13,49	65,18 %	10,65	51,31 %	14,95	67,92 %
Variation du report à nouveau	1,42	8,21 %	-1,36	-6,52 %	0,14	0,68 %	-0,30	-1,45 %	0,10	0,43 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,40	65,82 %	14,40	69,16 %	13,35	64,50 %	10,95	52,77 %	14,85	67,49 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,40	65,81 %	14,40	69,16 %	13,35	64,49 %	10,93	52,67 %	14,75	67,03 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

□ Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et 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 fonds 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 »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunération compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise, et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés, mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée⁽¹⁾, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition au prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (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 : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

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.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

□ 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 METHODE BRUTE	=	106 %
LEVIER SELON METHODE DE L'ENGAGEMENT	=	108 %

□ Experts immobiliers

Les experts immobiliers des 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
ROUX REAL ESTATE VALUATION
Responsabilité à hauteur de 7,5 M€ maximum

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

Les investissements sous-jacents à CILOGER HABITAT 5 ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



4 – 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 contrôle permanent, 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 contrôle 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.

5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2024.

Depuis le début de l'exercice 2024, 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 le 5 mars 2024, le 13 novembre 2024 et le 5 mars 2025.

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.

En 2024, le marché immobilier résidentiel ancien a connu une période de transition et d'ajustement. Cette année a été marquée par un ralentissement de la baisse des prix, qui avait caractérisé le secteur ces dernières années. La principale raison de cette stabilisation réside dans la baisse des taux d'intérêt, rendant les prêts immobiliers moins coûteux et incitant les acheteurs à se lancer dans l'acquisition.

Cependant, lorsque nous écrivons ces lignes, en mars 2025, il n'y a toujours pas de véritable reprise en perspective : le prêt à taux zéro élargi semble insuffisant pour relancer le marché car il ne concerne essentiellement que les ménages les plus modestes, les banques annoncent des taux immobiliers en hausse pour le mois d'avril, et si les prix semblent désormais se stabiliser, les délais de vente dans l'ancien s'allongent.

Sans compter les tensions économiques et géopolitiques qui se multiplient...

Quoi qu'il en soit, en 2024, notre SCPI, qui est « en vitesse de croisière » pour encore plusieurs années, a continué à très bien se comporter.

□ Évaluation du patrimoine

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2024 font ressortir une valorisation de 73,9 M€, en contraction de -1 % par rapport à l'année 2023, soit un différentiel de valeur de -750 k€.

Si cette contraction reflète la tendance générale du marché, elle est toutefois nettement en dessous de celle observée en Île-de-France (-3,6 % en moyenne) et illustre la qualité de notre patrimoine.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine demeure, en théorie, supérieure de 5 % 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.

La valeur de réalisation de notre SCPI au 31 décembre 2024, fondée sur ces expertises de vente en bloc et occupées des logements, avoisine 578 €, proche du prix de souscription initial de 600 €.

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

Durant l'exercice, 50 logements se sont libérés (44 en 2023 et 39 en 2022) et 53 ont été reloués.

Au 31 décembre 2024, le nombre d'appartements loués est de 207 sur 223, soit 93 % du nombre de logements, pourcentage supérieur à celui de la fin de l'année 2023 (91 %).

Les loyers facturés en 2024 s'établissent à 2,78 M€, en progression de 132 k€, du fait d'une meilleure occupation du patrimoine sur l'année.

Le taux d'encaissement des loyers, à 93 % sur l'année (dont 95 % et 101 % lors des 2 derniers trimestres), demeure tout à fait satisfaisant.

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) a couvert 214 dossiers de locataires. Durant l'année, 7 dossiers représentant 31 k€ ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 57 k€.

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 54 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 1,9 M€, en nette augmentation de 40 % (+ 552 k€) par rapport à 2023.

Si l'augmentation des loyers facturés précitée est à souligner, cette augmentation substantielle est cependant essentiellement imputable à une régularisation positive ponctuelle de provisions concernant les années antérieures.

Le revenu distribué 2024 a en conséquence été fixé à 14,85 € par part, proche du résultat dégagé (14,95 € par part), et à son plus haut niveau depuis la création de notre SCPI.

Le rendement de notre SCPI sur les 4 premières années complètes d'exploitation de l'intégralité du patrimoine (2021 à 2024) ressort en moyenne à 2,23 %. C'est une performance tout à fait notable pour une SCPI de type fiscale.

Pour l'avenir, le rendement de notre SCPI, qui fait partie des préoccupations du Conseil, devrait rester, toutes choses égales par ailleurs, proche de ce niveau (hors période de liquidation).

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 5 bénéficie en plus d'une réduction d'impôt potentielle 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.

□ Marché secondaire

Durant l'année, 13 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour 5 304 €, ce qui demeure anecdotique. De fait, depuis l'origine, 0,03 % du nombre de parts émises ont été échangées sur ce marché.

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.

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.

□ Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance de notre SCPI est composé de 12 membres. Les 3 membres dont le mandat arrive à échéance à la présente Assemblée ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé.

□ Assemblée Générale Extraordinaire

Il nous est demandé d'acter dans nos statuts deux évolutions réglementaires issues d'ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

La première, purement technique, concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, calculées par la Société de gestion, qui ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale (sauf cette dernière année) mais publiées directement par la Société de gestion. Pour notre SCPI, cela n'a aucune réelle incidence.

La seconde est plus capitale, car elle stipule que les participations minimums (quorums) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne seront plus nécessaires. Cela nous permettra à l'avenir d'éviter des éventuelles nouvelles convocations d'Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation.

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 ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Pour le Conseil de surveillance
La Présidente du Conseil de surveillance
Claire RINGWALD

6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
CILOGER HABITAT 5
43, avenue 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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

□ Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

□ Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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. 821-55 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 2025
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 2024

Aux Associés
CILOGER HABITAT 5
43, avenue 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 2024 ;

- 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 2024, cette commission s'élève à 348 750 € ;

- 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 1^{er} 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 2024.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2025
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER



7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 3 JUIN 2025

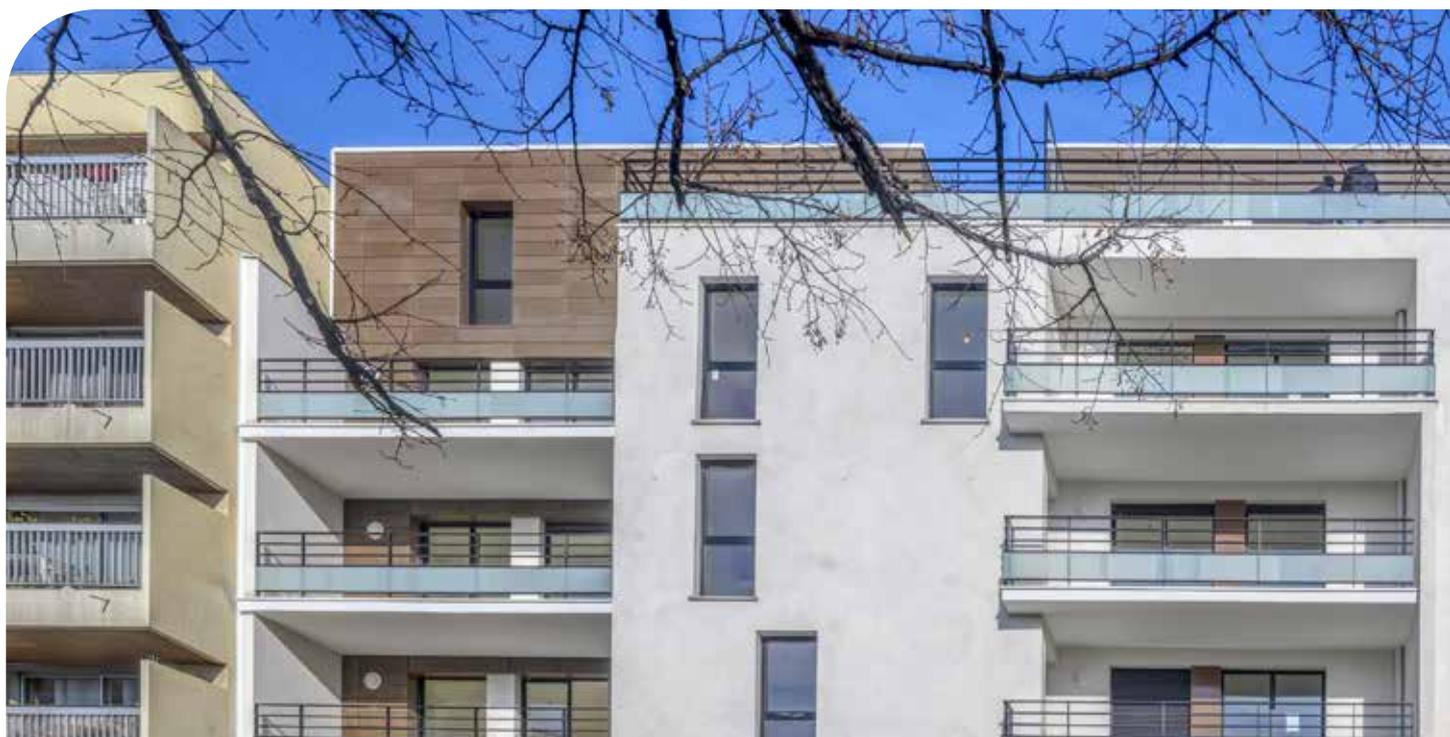
ORDRE DU JOUR

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 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 2024.
- 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, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution déterminées par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 5 Quitus à la Société de gestion.
- 6 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 7 Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
- 8 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 9 Mise en conformité de l'article 23 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 10 Mise en conformité des articles 23, 24 et 25 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.



LES RÉOLUTIONS

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

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 2024.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 1 921 659,17 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 31 993,05 €, forme un résultat distribuable de 1 953 652,22 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 1 909 160,55 € ;
- au report à nouveau, une somme de 44 491,67 €.

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, et conformément à l'article 23 des statuts encore applicable au jour de la présente Assemblée, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles ont été déterminées par la Société de gestion, à savoir :

- la valeur nette comptable qui ressort à 70 550 647 €, soit 548,76 € pour une part ;
- la valeur de réalisation qui ressort à 74 257 995 €, soit 577,60 € pour une part ;
- la valeur de reconstitution qui ressort à 86 909 086 €, soit 676,00 € pour une part.

Cinquième 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 2024.

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

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 3), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Mme Marie-Anne JEANNEL (R)			
M. Stéphane TADYSZAK (R)			
M. Didier VANHAMME (R)			
M. Philippe CABANIER (C)			
Mme Marie-José DUTEURTRE (C)			

(R) : Candidat en renouvellement
(C) : Nouvelle candidature

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux statuts, que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 327 657 169, qui lui a été présentée par la Société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

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.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 23 des statuts relatif à la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire comme suit :

« ARTICLE 23 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(...) »

*Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, **et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.***

(...) »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence les articles 23 et 24 des statuts relatifs aux Assemblées Générales ainsi que l'article 25 des statuts relatif à la consultation par correspondance comme suit :

- Modification de l'article 23 des statuts :

« ARTICLE 23 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(...) »

Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 24 des statuts :

« ARTICLE 24 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
(...) »

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 25 des statuts :

« ARTICLE 25 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE
(...) »

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 25 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

□ 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 juillet 2016.



□ Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 2 328 510 €
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

www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

