



RAPPORT ANNUEL

2025

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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 €

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 »

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Présidente

Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

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

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

1	RAPPORT DE GESTION 4		4
	■ Editorial.....		4
	■ Les données essentielles au 31 décembre 2025.....		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 21		
	■ L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices.....		21
	■ Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM ».....		22
	■ Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie ».....		23
4	ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 24		
5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 25		
6	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 27		
	■ Le rapport sur les comptes annuels.....		27
	■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées.....		29
7	L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2026 30		
	■ Ordre du jour.....		30
	■ Les résolutions.....		30

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
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 2025.

□ Dans l'ensemble, au cours des 15 dernières années, nous avons assisté à une hausse des prix de l'immobilier résidentiel dans de nombreuses régions, en particulier dans les grandes métropoles et les zones urbaines attractives. Cette augmentation des prix a été alimentée par une forte demande, une croissance économique, des politiques d'urbanisation et des facteurs tels que l'augmentation de la population et l'évolution des modes de vie.

Cependant, cette tendance a été accompagnée de périodes de volatilité et de ralentissements, notamment en raison de crises économiques et géopolitiques qui ont eu un impact significatif sur le marché immobilier. Ainsi, celle liée à l'invasion de l'Ukraine en 2022 a entraîné une nette contraction des prix avec une volatilité accrue due à l'inflation et à la remontée progressive des taux d'intérêt.

Le marché français de l'immobilier résidentiel ancien a toutefois retrouvé des signes de vitalité en 2025. L'année a été marquée par une reprise des transactions, atteignant 951 000 ventes, soit une hausse de 12,5 % par rapport à 2024, égalant ainsi les niveaux de 2017. Cette performance est attribuée à une conjonction favorable : la maîtrise des prix et la stabilisation des taux d'intérêt autour de 3 %.

Cette dynamique se traduit par une légère augmentation des prix des logements anciens, de 1,1 % au niveau national, avec une tendance plus marquée pour les appartements (+1,5 %) que pour les maisons (+0,8 %). En Île-de-France, la progression est de 0,7 % (+1,2 % pour les appartements, -0,4 % pour les maisons), tandis que les autres régions affichent une hausse de 1,2 %.

Cette reprise, légère, ne gomme cependant pas les difficultés persistantes d'accès à la propriété, notamment pour les ménages modestes et les primo-accédants. Les taux d'emprunts immobiliers, bien que stabilisés, demeurent supérieurs aux niveaux d'avant 2022. L'augmentation des mensualités de remboursement de prêt et l'exigence accrue des banques en matière d'apport personnel (représentant environ 17 % du budget d'achat en moyenne nationale, et plus de 130 000 € à Paris) rendent l'acquisition plus ardue.

Les prévisions pour 2026 suggèrent une continuité de ces tendances, avec un volume de transactions stable et des prix en légère hausse. Mais le marché reste fragile et soumis à de nombreuses incertitudes. Ainsi, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient.

□ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions ; et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCI grand public, ils enregistrent une baisse de décollecte (-36 % par rapport à 2024), et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

□ Dans un marché de l'immobilier ancien encore fragile après 2 ans de crise, mais qui se rééquilibre petit à petit, l'expertise immobilière réalisée en fin d'année valorise le patrimoine de CILOGER HABITAT 5 en bloc et occupé à 73,4 M€, en diminution peu significative de 0,6 % (-420 k€) par rapport à l'exercice précédent (contre -1 % en 2024).

Si les valeurs métriques estimées par site sont en hausse de 600 €/m² en moyenne, s'inscrivant ainsi dans la tendance nationale, les abattements pour ventes « en bloc et occupé » appliqués par le nouvel expert immobilier nommé par l'Assemblée Générale de juin 2025 ont été revus à la hausse. Rappelons en effet que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et en bloc, sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...). La valeur d'expertise du patrimoine reste néanmoins supérieure de près de 5 % à son prix de revient.

En matière de gestion locative, 40 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année et 48 ont été reloués.

Au 31 décembre 2025, 7 logements restent à relouer contre 16 en début d'année. Signe d'une occupation significative du patrimoine, le taux d'occupation physique s'établit supérieur à 96 % en fin de semestre. Il confirme son amélioration en moyenne annuelle : 95,5 % en 2025, contre 93,9 % en 2024 et 91,7 % en 2023.

Parallèlement, les loyers facturés sur l'année, à 2,9 M€, ont progressé de près de 3 % (+77 k€) par rapport à 2024. Ils sont supérieurs de 6 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2021 à 2025), et à leur plus haut historique. Par ailleurs, le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est excellent, supérieur à 100 %.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 481 716 €, en contraction de 440 k€ (-23 %) par rapport à 2024. Si les loyers facturés sont en progression par rapport à l'exercice précédent, l'exercice a été pénalisé par une régularisation de reddition de charges sur exercices antérieurs qui pèse pour près de 300 k€ sur le résultat.

En conséquence, le revenu distribué en 2025 s'élève à 11,55 € par part, en diminution de 22 % par rapport à 2024, mais supérieur à 2023 (+5 %). Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 11,51 €, le report à nouveau (réserves) a donc été légèrement sollicité à hauteur de 0,04 € par part.

En moyenne sur 5 ans, la performance sur le prix de souscription demeure néanmoins notable pour une SCPI de type fiscal, à 2,17 %.

Les années 2023 et 2024 étaient les dernières années au titre desquelles un associé ayant respectivement souscrit en 2015 et 2016 pouvait bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel » pour sa souscription de parts.

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

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Chiffres clés

- Date de création :
18 mai 2015
- Terme statutaire :
14 juin 2030
- Nombre d'associés :
1 636
- Nombre de parts :
128 563
- Capitaux collectés :
77 137 800 €
- Taux d'investissement
des fonds collectés :
99,5 %
- Valeur de réalisation :
73 834 809 €
(soit 574,31 € par part)
- Revenu brut 2025
distribué par part :
11,55 €

Patrimoine

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





▣ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	70 547 461	548,74	0,00 %
Valeur vénale / expertise	73 440 000	571,24	-0,57 %
Valeur de réalisation	73 834 809	574,31	-0,57 %
Valeur de reconstitution	86 846 935	675,52	-0,07 %

▣ Résultat, revenu distribué et report à nouveau

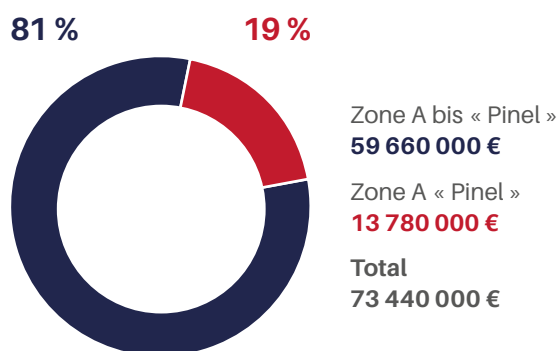
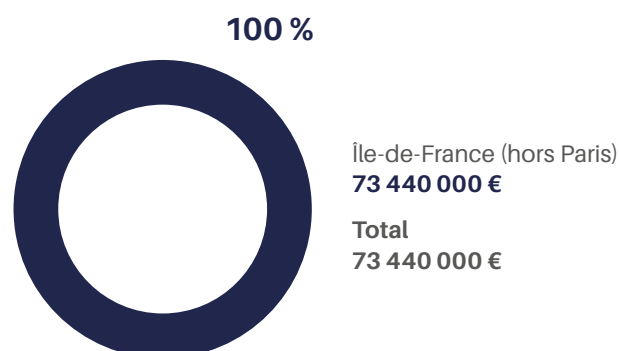
(en €/part depuis 5 ans)

Année	Résultat	Distribution	Report à nouveau
2021	13,05	14,40	0,41
2022	13,49	13,35	0,55
2023	10,65	10,95	0,25
2024	14,95	14,85	0,35
2025	11,51	11,55	0,31

▣ 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 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
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 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 3 juin 2025, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 5, conformément à la loi.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus locatifs/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 31/12/2025 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	70 152 652
Valeur comptable nette	70 152 652
valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	73 440 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	70 152 652	—	—
Autres éléments d'actifs	394 809	394 809	394 809
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	73 440 000	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	78 896 443
Commission de souscription théorique	—	—	7 555 683
Total global	70 547 461	73 834 809	86 846 935
Nombre de parts	128 563	128 563	128 563
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	548,74	574,31	675,52

La valeur de réalisation s'établit à 574,31 € par part, inférieure de 4,3 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 675,52 € par part, supérieure de 12,6 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations 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.

□ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %
Île-de-France (hors Paris)	70 152 652	73 440 000	4,69	78 896 443	73 860 000	-0,57
TOTAUX	70 152 652	73 440 000	4,69	78 896 443	73 860 000	-0,57

Globalement, l'évaluation hors droits du patrimoine, réalisée par le nouvel expert nommé par l'Assemblée Générale de juin 2025, a été ajustée à 73 440 000 €, avec une légère contraction peu significative de 0,6 % (-420 k€) par rapport à l'exercice précédent.

Si les valeurs métriques estimées par site sont en hausse de 600 €/m² en moyenne, s'inscrivant ainsi dans la tendance nationale, les abattements pour ventes « en bloc et occupé » appliqués par le nouvel expert immobilier nommé par l'Assemblée Générale de juin 2025 s'échelonnent selon les sites entre -11 % et -25 %, contre -11 % et -16 % antérieurement. Rappelons 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...).

□ La gestion immobilière

Les livraisons de programmes s'étant achevées sur l'année 2020, l'exercice 2025 constitue la cinquième 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 court 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.

40 logements de CILOGER HABITAT 5 ont été libérés durant l'année 2025 (2 135 m²), et 48 ont été reloués (2 667 m²). Avec 39 relocations, l'activité locative a été nettement plus active au premier semestre.

Le taux de rotation annuel des locataires avoisine 18 % contre 22 % en 2024 et 20 % en 2023.

Au total, au 31 décembre 2025, 7 logements sont à louer (498 m², soit 4 % de la superficie totale), contre 16 en début d'année, représentant des loyers estimés à 148 k€ en rythme annuel.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires, des logements sinistrés éventuellement 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 demeure stable à 2,3 mois (2,4 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.

Les 11 sites expertisés enregistrent ainsi des variations dans des proportions diverses :

- 4 enregistrent des variations de valeur de +1 % ;
- 3 font preuve de stabilité ;
- 4 enregistrent une variation négative comprise entre -1 % et -7 %.

Depuis la fin de l'année 2020, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, la valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est en retrait de 3,3 M€ (-25,75 € par part). Elle reste néanmoins supérieure de près de 5 % à son prix de revient, alors que l'essentiel du patrimoine expertisé (80 %) a été livré relativement récemment (2019 et 2020).

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

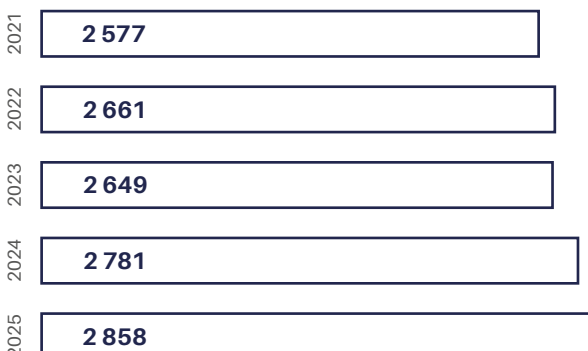
Au 31 décembre 2025, il est en nette augmentation à 96,21 % contre 91,45 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95,46 % sur l'exercice (93,94 % en 2024).

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 2025, il est en progression sensible à 97,35 % contre 93,03 % au dernier trimestre 2024. En moyenne sur l'exercice, il progresse également, à 95,2 % contre 93,9 % en 2024.

Reflet de cette meilleure occupation du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2025 s'établissent à 2 857 908 €, en augmentation de 3 % sur un an (+77 k€). Ils sont supérieurs de 6 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2021 à 2025).

Évolution des loyers facturés sur 5 ans (en k€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est excellent, supérieur à 100 % (93 % en 2024). À ce sujet, il convient de noter que 28 % 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 4 884 € dans un logement (0,23 % des loyers facturés).

Quatre logements sur 3 sites différents font l'objet de déclarations en dommage ouvrage consécutivement à des infiltrations d'eau provenant de parties communes. Des travaux correctifs sur 2 logements sont en cours ou réalisés, les 2 autres logements étant dans l'attente des expertises et chiffrages des travaux.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2025 à la somme de 80 581 €, couvrant 201 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 25 939 €, comparée à celle du 31 décembre 2024 (54 642 €).

Une dotation complémentaire de 34 918 € et une reprise sur provision de 8 978 € ont été effectuées sur l'exercice.

Trois dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 36 822 € (+12 k€ par rapport à 2024) provisionnée intégralement en créances douteuses.

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.

Sur l'exercice, 227 baux, pour un montant de loyers et charges de 3 114 k€, ont été couverts par le dispositif de garantie.

Les cotisations afférentes s'élèvent à 62 290 € (57 205 € en 2024), soit 0,48 € par part et 2 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

19 dossiers locatifs ont été déclarés sur la période, pour une prise en charge par l'assureur à hauteur de 30 061 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 481 716 €, en contraction de 440 k€ (-23 %) par rapport à 2024.

Si les loyers facturés sont en progression par rapport à l'exercice précédent (+77 k€), l'exercice a été pénalisé par une régularisation de reddition de charges sur exercices antérieurs qui pèse pour près de 300 k€ sur le résultat. Ce type de régularisation, positive ou négative, n'est pas un acte de gestion isolé et s'observe relativement fréquemment dans une SCPI de logements. Ainsi, a contrario, en 2024 votre SCPI avait bénéficié d'une régularisation positive de 401 k€.

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 17 182 €, contre 46 432 € en 2024 (-29 k€).

En conséquence, le revenu distribué en 2025 s'élève à 11,55 € par part, en diminution de 22 % par rapport à 2024, mais supérieur à 2023 (+5 %).

Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 11,51 €, le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,04 € par part (0,3 % du montant distribué), soit 3 186 € au total.

Au 31 décembre 2025, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire à 41 305 €, soit 0,31 € par part.

Le taux de distribution 2025, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2025, est de 1,93 %.

En moyenne sur 5 ans, la performance demeure néanmoins notable pour une SCPI de type fiscal, à 2,17 %. Elle 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
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
2025	408,01	11,55	407,91	2,83 %	1,93 %	0,31

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

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé 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 31/12/2021	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
AU 31/12/2025	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⁾
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
2025	64 281 500	—	128 563	1 636	—	407,39

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Au 31 décembre 2025, le capital est réparti entre 1 636 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, 123 parts ont été échangées, pour un montant total de 50 173 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 369,01 € (prix acheteur de 407,39 €).

Il présente une décote de 36 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (574,31 €).

Depuis l'origine, 156 parts de CILOGER HABITAT 5 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,12 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2025, 489 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 1 520 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 877 952 €. Il s'agit d'un transfert de parts entre personnes morales d'un même groupe dans le cadre d'une réorganisation juridique.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2025 est constituée de commissions d'acquisition de parts sur le marché secondaire et de frais de dossier relatifs à des transferts de parts (successions...).

L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{er} JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT
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
2025	1 643	1,28 %	489	2 729

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





COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	70 152 652	73 440 000	70 152 652	73 860 000
Total I : Placements immobiliers	70 152 652	73 440 000	70 152 652	73 860 000
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	431 372	431 372	421 302	421 302
Autres créances	3 882 549	3 882 549	4 827 369	4 827 369
Provisions pour dépréciation des créances	-80 581	-80 581	-54 642	-54 642
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	1 208 085	1 208 085	1 312 186	1 312 186
Total III	5 441 425	5 441 425	6 506 216	6 506 216
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-242 380	-242 380	-241 977	-241 977
Dettes d'exploitation	-2 340 953	-2 340 953	-5 866 243	-5 866 243
Dettes diverses	-2 463 284	-2 463 284	0	0
Total IV	-5 046 616	-5 046 616	-6 108 220	-6 108 220
Comptes de régularisation actif et passif				
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	70 547 461	—	70 550 647	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	73 834 809	—	74 257 995

(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 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
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	31 993	12 499	—	44 492
Résultat en instance d'affectation	1 921 659	-1 921 659	—	0
Résultat de l'exercice	—	—	1 481 716	1 481 716
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-1 909 161	1 909 161	-1 484 903	-1 484 903
TOTAL GÉNÉRAL	70 550 647	0	-3 186	70 547 461

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 857 908	2 781 225
Charges facturées	527 417	417 745
Produits annexes	84 226	1 373
Reprises de provisions pour créances douteuses	8 978	16 373
Total I : Produits immobiliers	3 478 529	3 216 716
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-527 417	-417 745
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-22 007	-63 892
Autres charges immobilières	-926 421	-404 541
Dépréciation des créances douteuses	-34 918	-26 361
Total II : Charges immobilières	-1 510 762	-912 539
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	1 967 767	2 304 177
Produits d'exploitation		
Total I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-425 099	-354 321
Charges d'exploitation de la société	-63 133	-59 491
Diverses charges d'exploitation	-15 000	-15 000
Total II : Charges d'exploitation	-503 233	-428 812
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-503 233	-428 812
Produits financiers		
Autres produits financiers	17 182	46 432
Total I : Produits financiers	17 182	46 432
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	17 182	46 432
Produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	-137
Total II : Charges exceptionnelles	0	-137
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	-137
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	1 481 716	1 921 659

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Base de préparation des comptes sociaux Plan comptable général art. 121-1 à 121-5 et 831-1

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est établi conformément au règlement ANC n° 2022-06 et aux principes généralement admis.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de méthodes comptables Plan comptable général art. 122-1 à 122-2, 831-2 et 831-3

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés, et sont remplacés par des comptes de charges créditeurs ;
- conformément à l'article 513-5 du Plan comptable général, la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :

1. les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement. Les éléments qui étaient précédemment classés en résultat exceptionnel mais qui se rattachaient à la gestion courante sont reclassés en résultat d'exploitation (impact résultat lié aux cessions d'actifs notamment) ;

2. les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel ;

3. les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

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 constitué de provision pour gros entretien.

Gestion locative

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

Locataires

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

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

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

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Locataires douteux

Une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100 % sur la créance.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 10 651,54 € sur l'exercice.

Faits marquants

Néant.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (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 2025 (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 « État synthétique du patrimoine » par typologie d'immeubles

et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine 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 2025	PRIX DE REVIENT 2024
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 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	431 372	421 302	Dépôts reçus	242 380	241 977
Locataires et comptes rattachés	431 372	421 302	Dettes financières	242 380	241 977
Syndics	3 882 445	4 540 411	Locataires créditeurs	114 133	124 761
Autres débiteurs	104	286 959	Fournisseurs	2 226 548	2 448 989
			Dettes fiscales	272	272
Autres créances	3 882 549	4 827 369	Dettes d'exploitation	2 340 953	2 574 022
Provisions pour dépréciation des créances	-80 581	-54 642	Autres dettes d'exploitation	2 217 135	2 570 742
			Associés	246 149	721 479
Provisions pour dépréciation des créances	-80 581	-54 642	Dettes diverses	2 463 284	3 292 221
TOTAL GÉNÉRAL	4 233 340	5 194 030	TOTAL GÉNÉRAL	5 046 616	6 108 220

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Créances douteuses	54 642	34 918	8 978	0	80 581
TOTAL	54 642	34 918	8 978	0	80 581

Ventilation des charges au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	278 661	272 496
Solde de charges de reddition	301 347	—
Charges sur locaux vacants	28 027	24 780
Travaux - Remise en état	22 007	63 892
Charges non récupérables	318 386	107 265
Dotations pour créances douteuses	34 918	26 361
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	983 346	494 794

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	111 145	86 492
Charges immobilières refacturables	411 767	325 306
Autres charges refacturables	4 506	5 947
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	527 417	417 745

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires Commissaires aux comptes	11 712	11 747
Honoraires Dépositaire	12 063	17 646
Cotisations	838	846
Autres frais	38 521	29 252
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	63 133	59 491

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
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	2025	2024
Commission de gestion	425 099	354 321
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	425 099	354 321

Engagements hors bilan 2025 (en €)

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	495 325	443 176

3

LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	20,04	96,26 %	20,70	100,00 %	20,61	99,31 %	21,64	98,36 %	22,88	99,41 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,14	0,69 %	0,36	1,64 %	0,13	0,59 %
Produits divers	0,78	3,74 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total	20,82	100,00 %	20,70	100,00 %	20,75	100,00 %	22,01	100,00 %	23,01	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	2,74	13,18 %	2,77	13,40 %	2,79	13,43 %	2,76	12,52 %	3,31	14,38 %
Autres frais de gestion	0,64	3,06 %	0,40	1,94 %	0,53	2,55 %	0,58	2,64 %	0,61	2,65 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,18	5,70 %	0,50	2,25 %	0,17	0,73 %
Charges locatives non récupérables	4,20	20,17 %	4,05	19,58 %	5,66	27,29 %	3,15	14,30 %	7,21	31,32 %
Sous-total charges externes	7,58	36,41 %	7,23	34,92 %	10,16	48,97 %	6,98	31,71 %	11,30	49,08 %
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	0,19	0,92 %	-0,02	-0,10 %	-0,07	-0,33 %	0,08	0,35 %	0,20	0,87 %
Sous-total charges internes	0,19	0,92 %	-0,02	-0,10 %	-0,07	-0,33 %	0,08	0,35 %	0,20	0,87 %
Total des charges	7,78	37,33 %	7,21	34,82 %	10,09	48,64 %	7,06	32,06 %	11,50	49,95 %
RÉSULTAT COURANT	13,04	62,63 %	13,49	65,18 %	10,66	51,38 %	14,95	67,92 %	11,51	50,03 %
Variation du report à nouveau	-1,36	-6,52 %	0,14	0,68 %	-0,29	-1,38 %	0,10	0,43 %	-0,04	-0,16 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,40	69,16 %	13,35	64,50 %	10,95	52,77 %	14,85	67,49 %	11,55	50,19 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,40	69,16 %	13,35	64,49 %	10,95	52,76 %	14,85	67,48 %	11,50	49,98 %

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'un 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.

(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.

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 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 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 25 377 953 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 674 608 €.

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 335 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 2025, à 39 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (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 : 6 492 826 € ;
- autres personnels identifiés : 1 367 245 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013, ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

□ Effet de levier

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

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

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

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	105 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	107 %

□ 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
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum

□ INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT □ UE 2020/852 DIT « 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

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 2025.

Depuis le début de l'exercice 2025, 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 2025, le 12 novembre 2025 et le 6 mars 2026.

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.

Après deux années de ralentissement, le marché immobilier français semble être reparti en 2025 avec environ 950 000 ventes, soit +11 % sur un an et un niveau équivalent à 2017 lorsque les taux étaient bien plus bas. Le crédit suit la même dynamique : +24 % de prêts immobiliers sur les 9 premiers mois, mais les taux restent élevés (environ 3,3 % sur 20 ans en janvier 2026, contre ~1 % autrefois). Les prix se stabilisent, avec une progression moyenne d'environ 2 % depuis 2022, bien que certaines villes affichent soit des hausses plus marquées (Brest, Mulhouse, Metz) soit des baisses sensibles (Bordeaux, Nantes, Grenoble). L'apport personnel demeure un frein important, représentant en moyenne 17 % du budget d'achat (environ 52 000 €), et bien au-delà dans des villes comme Paris.

□ Évaluation du patrimoine

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2025 font ressortir une valorisation de 73,4 M€, en diminution de 0,6 % par rapport à l'année 2025.

Cette évolution doit être relativisée.

D'une part, ce niveau de variation n'est pas très significatif.

D'autre part, il faut rappeler que l'expert immobilier actuel a été nommé par l'Assemblée Générale de juin 2025. À la fin de l'exercice 2025, il a donc réalisé sa première expertise sur notre patrimoine. Même si les évaluations de tous les experts reposent sur l'utilisation des mêmes méthodes (voir annexe aux comptes annuels), chaque expert a ses propres appréciations. Cela explique en règle générale les variations, parfois conséquentes, affichées lors d'un changement d'expert immobilier (dans le cas présent hausse des valeurs métriques compensées par une nette augmentation des décotes « occupées et en bloc »).

Il faut en effet souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente, soit au moment de la liquidation de notre SCPI (c'est-à-dire au-delà de 2030).

Elle reste néanmoins supérieure de près de 5 % à son prix de revient.

□ Gestion immobilière

Durant l'exercice, 40 logements se sont libérés (50 en 2024 et 44 en 2023) et 48 ont été reloués.

Au 31 décembre 2025, le nombre d'appartements loués est de 216 sur 223, soit 97 % du nombre de logements, pourcentage supérieur à celui de la fin de l'année 2024 (93 %).

Si l'occupation de notre patrimoine est meilleure en fin d'année, elle l'a également été en moyenne sur l'année : le taux d'occupation physique moyen 2025 est de 95,5 % contre 93,9 % en 2024 et 91,7 % en 2023.

De fait, les loyers facturés en 2025 s'établissent à 2,9 M€, en progression de 77 k€ (+3 %), à leur plus haut niveau.

Le taux d'encaissement des loyers, supérieur à 100 % sur l'année, demeure tout à fait excellent.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés », essentiel dans un environnement potentiellement pénalisant, a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) a couvert 227 dossiers de locataires. Durant l'année, 19 dossiers représentant 30 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 17 k€, soit un « prix net de la sérénité » de 0,11 € par part.

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, même si ceux-ci sont contenus eu égard aux montants des loyers depuis l'origine et provisionnés pour 37 k€.

□ Résultat de l'exercice et distribution

Notre SCPI dégage un résultat de 1,48 M€, en nette diminution de 23 % (-440 k€) par rapport à 2024.

Si l'augmentation des loyers facturés précitée est à souligner, cette diminution substantielle est essentiellement imputable à une régularisation négative de reddition de charges concernant les années antérieures.

Le revenu distribué 2025 a en conséquence été fixé à 11,55 € par part, proche du résultat dégagé (11,51 € par part).

Malgré cette baisse ponctuelle, le rendement de notre SCPI sur les 5 premières années complètes d'exploitation de l'intégralité du patrimoine (2021 à 2025) avoisine 2,2 % en moyenne. C'est une performance tout à fait notable pour une SCPI de type fiscal.

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 les années 2023 et 2024 étaient les dernières années au titre desquelles nous pouvions prétendre bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel » pour notre souscription de parts, en fonction de notre année de souscription (2015 ou 2016).

□ Marché secondaire

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.

Durant l'année, 123 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour 50 173 €, ce qui demeure anecdotique. De fait, depuis l'origine 0,12 % 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.

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

Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

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

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

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 13 mai 2026
Le Commissaire aux comptes
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Stanislas HEMERY

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale
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 monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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 monétaire et financier 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

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 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 2025 ;

- 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 2025, cette commission s'élève à 425 099 € ;

- une commission de cession de parts :
 - si la cession est effectuée dans le cadre des 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. 14-93 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 2028 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 2025.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2026
Le Commissaire aux comptes
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Stanislas HEMERY



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2026

ORDRE DU JOUR

- 1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2025.
- 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 Quitus à la Société de gestion.
- 5 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 1 481 716,19 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 44 491,67 €, forme un résultat distribuable de 1 526 207,86 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 1 484 902,65 € ;
- au report à nouveau, une somme de 41 305,21 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Cinquième résolution

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



□ CILOGER HABITAT 5

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

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 16-11 en date du 22 juillet 2016.



□ Société de gestion de portefeuille

Société par Actions Simplifiée 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:

