



SCPI

Ciloger Habitat 5

BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2026Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2026Validité : 2^{ème} semestre 2026

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

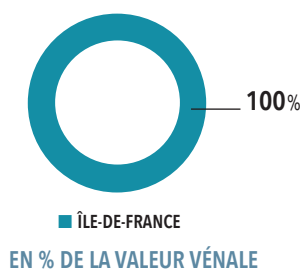
1 636 ASSOCIÉS**128 563** PARTS**223** LOGEMENTS**73 834 809 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2025 (574,31 €/PART)

86 846 935 €

VALEUR DE RECONSTITUTION 2025 (675,52 €/PART)

RÉPARTITION DU PATRIMOINE



À LA UNE CE SEMESTRE

100% : afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) est souscrit systématiquement pour chaque bail.

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

Au 30 juin 2026, tous les baux en cours sont ainsi couverts, en contrepartie d'une cotisation semestrielle de 0,12 € par part.

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant ce premier semestre, aucun incident notable n'a affecté la gestion du patrimoine de votre SCPI, qui est en « vitesse de croisière » depuis 2021.

Au cours de ce semestre, 18 logements ont été libérés et 18 ont été reloués.

Votre patrimoine, situé intégralement en Île-de-France et relativement récent car livré entre 2017 et 2020, bénéficie de plus d'un avantage majeur avec le label BBC (Bâtiment Basse Consommation). Cela constitue un différenciateur certain dans un marché locatif où le confort énergétique peut être un critère de sélection essentiel.

Ainsi, à fin juin, seulement 9 logements sont vacants, chiffre stable par rapport au début d'année, soit un taux d'occupation physique proche de 96% à cette date.

Les loyers facturés sur la période, à 1,44 M€ progressent de 2% (+33 k€) par rapport au 1^{er} semestre 2025. Tous les baux en cours sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant par part mis en distribution au titre des 1^{er} et 2nd trimestres est de respectivement 2,70 € et 3,30 €.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales (voir rubrique « Vie sociale » au verso) et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Conjoncture immobilière

Le premier semestre 2026 confirme un marché immobilier résidentiel ancien en phase d'ajustement difficile, marqué par un net ralentissement de l'activité et des conditions de financement contraignantes.

Entre février et avril 2026, les ventes de logements anciens en Île-de-France ont reculé de 3% par rapport à la même période 2025, atteignant un peu moins de 30 000 transactions. À Paris, la chute atteint même 24% sur les cinq premiers mois. Cette baisse doit être relativisée par l'effet d'anticipation au premier trimestre 2025 lié à la hausse des droits de mutation, mais elle confirme la fragilité de la reprise amorcée. Néanmoins, sur 2 ans, les volumes de transactions demeurent en progression de +19%.

Les conditions de financement se sont durcies : multiplication des refus bancaires, apports personnels renforcés, et crédits-relais ne finançant plus que 50% contre 70% auparavant. Ainsi, les annulations de compromis ont bondi de 11%, révélant les difficultés croissantes d'aboutissement des projets d'acquisition. Par ailleurs, la hausse récente des taux BCE de 2% à 2,25% pourrait se traduire par une hausse des taux de crédits.

À l'échelle francilienne, les prix stagnent sur un an, avec une légère progression des appartements (+0,4%) et un ajustement modéré des maisons (-0,9%). À Paris, le prix moyen s'établit à 9 530 €/m² (+0,4% en un an). La Petite Couronne reste orientée à la hausse (+0,7%), tandis que la Grande Couronne se stabilise. Les indicateurs avancés prévoient la poursuite de cet ajustement pour les maisons, les appartements devant peu évoluer. En province, l'évolution est très disparate selon les villes.

Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient et leurs répercussions sur l'inflation énergétique maintiennent un climat d'attentisme et des perspectives fragiles. Les prévisions nationales tablent sur 900 000 transactions en 2026 contre 952 000 en 2025, confirmant le ralentissement structurel.

Ciloger Habitat 5

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 64 281 500 euros. SCPI Immobilier résidentiel de type « Pinel ».

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 n°16-11 en date du 22/07/2016.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com



Signatory of:





ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2026

95,68%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

94,43%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

12 539 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

542 m²

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au deuxième trimestre 2018.

Depuis le 4 novembre 2020, tous les logements acquis sont livrés.

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

MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 13 juillet 2030, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILOGER HABITAT 5.

Sur le marché secondaire organisé, 102 parts ont été échangées lors de la confrontation du 25 mars 2026 et 232 parts lors de la confrontation du 24 juin 2026 au prix d'exécution de 369,57 € (prix acheteur de 408,01 €).

Au 30 juin 2026, 195 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui ne bénéficient pas de l'avantage fiscal et qui recherchent un rendement et une plus-value plus élevés. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix généralement fortement décoté (qui peut être de l'ordre de - 30 à - 40%).

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 117,00 € TTC au 1^{er} janvier 2026, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du semestre.

REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2026	22/04/2026	2,70 €	2,69 €	2,69 €
2 ^{ème} trimestre 2026	17/07/2026	3,30 €	3,29 €	3,29 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 18,6%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 8 JANVIER 2026

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue avec une participation de 29,89 %. Elle a approuvé les sept résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 96,12% à 98,12%.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2026

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue avec une participation de 35,42%. Elle a approuvé les cinq résolutions présentées, dont le texte intégral figure en page 30 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 93,96% à 96,58%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE. AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).

RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW - DPO - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com

