

RAPPORT ANNUEL

2022

**CILOGER
HABITAT 5**
SCPI DE TYPE « PINEL »

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



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

DIRECTEUR GÉNÉRAL

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, 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

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	12
Le marché des parts	13

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18

03

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	22
Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	23
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)	23

04

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

24

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

25

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

27

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

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2024

30

Ordre du jour	30
Les résolutions	31

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER

Directeur de la Division
Patrimoine - AEW

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 2023.

En 2022 et 2023, la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12 % en janvier 2022 à 4,2 % fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcé au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023. Ainsi, bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi est en baisse de 50 % par rapport à 2022, passant de 5,6 Mds€ à 2,8 Mds€.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions de 22 % pour l'ensemble de la France, à 875 000, soit la plus forte baisse annuelle des ventes depuis 50 ans.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle. Cette baisse est relativement disparate, que cela soit sous l'angle typologique ou géographique, avec par exemple des variations moyennes de -2 % pour l'ensemble de la France, -5 % pour l'Île-de-France et -7 % pour les appartements parisiens.

En 2024, la baisse des prix devrait se poursuivre, avec une moyenne estimée par la plupart des analystes autour de -4 %, toujours fortement disparate selon les localités. Néanmoins, l'année 2024 pourrait également être une année de stabilisation, voire de décrue, des taux d'intérêt, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

En 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, les faits marquants concernant CILOGER HABITAT 5 sont les suivants.

Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valorisation de 74,61 M€, soit une baisse de 4,8 % (-3,8 M€) par rapport à 2022, globalement cohérente avec l'évolution du marché national.

La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine retrouve ainsi un niveau comparable à 2019, mais elle reste néanmoins supérieure de 6,4 % 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 donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

En cette troisième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine, si les loyers facturés ont légèrement diminué de 13 k€ par rapport à 2022, ils sont restés supérieurs de près de 1 % à la moyenne des loyers facturés sur les 3 dernières années.

Les taux d'occupation financier annuel proche de 90 % et d'encaissement des loyers à plus de 96 % restent satisfaisants.

Durant l'exercice, 44 congés ont été réceptionnés et 46 appartements reloués. Au 31 décembre 2023, 19 logements sont à louer (1 166 m²) contre 21 en début d'année.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1,36 M€ (10,65 € par part), en diminution de 21 % par rapport à l'exercice précédent, pénalisé par des régularisations de travaux sur années antérieures et des augmentations sensibles des taxes foncières (fin des exonérations partielles et augmentation des taxes).

Le revenu annuel mis en distribution a été fixé à 10,95 € brut par part. Le taux de distribution 2023 calculé sur le prix de souscription est de 1,83 %. Pour 2024, l'objectif de distribution annuelle est fixé à 12 €, soit un taux de distribution correspondant à 2 %.

Il n'intègre pas la réduction d'impôt « Pinel », qui est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie donc d'une potentielle réduction d'impôt par part de 108,00 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription (2015 ou 2016).

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Chiffres clés

Date de création :
18 mai 2015

Terme statutaire :
14 juin 2030

Nombre d'associés :
1 619

Nombre de parts :
128 563

Capitaux collectés :
77 137 800 €

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

Valeur
de réalisation :
74 995 497 €
(soit 583,34 €
par part)

Revenu brut 2023
distribué par part :
10,95 €

Patrimoine

Nombre
de logements :
223

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

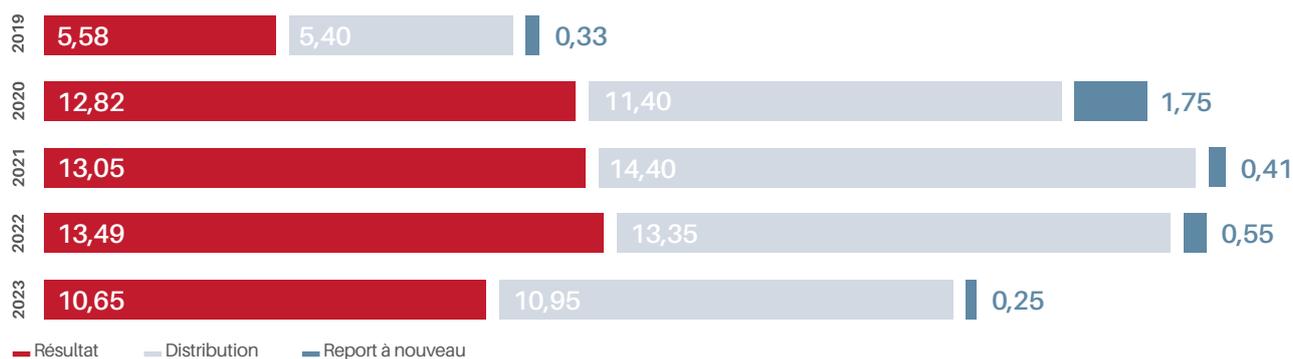




Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	70 538 148	548,67	-0,05 %
Valeur vénale/expertise	74 610 000	580,34	-4,85 %
Valeur de réalisation	74 995 497	583,34	-4,87 %
Valeur de reconstitution	87 771 628	682,71	-4,89 %

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

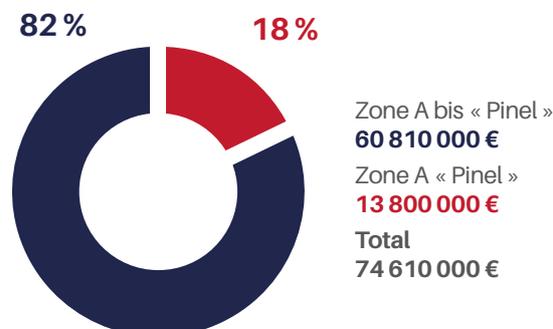
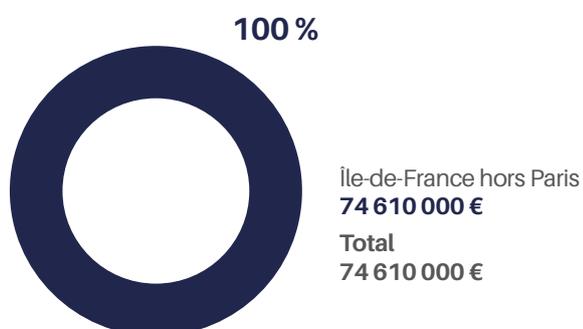


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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 82 % en zone A bis et à 18 % en zone A du dispositif « Pinel ».



Le patrimoine est composé de 223 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 11 sites, soit :

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

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

L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés (en €)	77 137 800	-	77 137 800
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-6 631 645	-	-6 631 645
- Achat d'immeubles	-70 152 652	-	-70 152 652
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= Sommes restant à investir	353 504	-	353 504

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

99,5 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (Fonds collectés - Commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

Valeurs significatives du patrimoine

La Société ROUX REAL ESTATE VALUATION, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 16 juillet 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 5.

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, il a été procédé la détermination de ces trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

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

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	70 152 652
Valeur comptable nette	70 152 652
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	74 610 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	70 152 652	-	-
Autres éléments d'actifs	385 497	385 497	385 497
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	74 610 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	79 750 000
Commission de souscription théorique	-	-	7 636 132
Total global	70 538 148	74 995 497	87 771 628
Nombre de parts	128 563	128 563	128 563
Total en euros ramené à une part	548,67	583,34	682,71

La valeur de réalisation s'établit à 583,34 € par part, inférieure de 2,8 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 682,71 € par part, supérieure de 13,8 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

Ces deux valeurs ne tiennent pas compte de la réduction d'impôt « Pinel », qui est de 108 € par part à répartir sur 9 ans à compter de l'année de souscription (2015 ou 2016).

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 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Variation expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %
Ile-de-France (hors Paris)	70 152 652	74 610 000	6,4	79 750 000	78 410 000	-4,8
Totaux	70 152 652	74 610 000	6,4	79 750 000	78 410 000	-4,8

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 74 610 000 €, en diminution de 4,8 % (-3,8 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Cette contraction de valeur, qui s'explique par l'augmentation des taux de rendement de marché retenus et des décotes pour vente en bloc appliquées par les experts qui ont sensiblement augmenté par rapport à l'année précédente (entre 6 et 10 % en moyenne par immeuble, contre 3 % à 6 % en moyenne en 2022), est globalement cohérente avec le marché national.

Rappelons 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...).

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

- 1 enregistre une variation de valeur de -3 % ;
- 6 enregistrent une variation de valeur comprise entre -4 % et -5 % ;
- 4 enregistrent une variation de valeur de -6 %.

La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine retrouve un niveau comparable à 2019, mais elle reste néanmoins supérieure de 6,4 % à son prix de revient, alors que l'essentiel du patrimoine expertisé (80 %) a été livré relativement récemment (2019 et 2020).

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, à 79 750 000 €, est supérieure de 14 % à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2020, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en retrait de 2,14 M€ (-16,6 € par part).

La gestion immobilière

Si les loyers facturés ont légèrement diminué de 13 k€ par rapport à 2022, ils sont restés supérieurs de près de 1 % à la moyenne des loyers facturés sur les 3 dernières années. Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, les taux d'occupation financier annuel proche de 90 % et d'encaissement des loyers à plus de 96 % restent satisfaisants. Durant l'exercice, 44 congés ont été réceptionnés et 46 appartements reloués. Au 31 décembre 2023, 19 logements sont à louer (1 166 m²), contre 21 en début d'année.

Les livraisons de programmes s'étant achevées sur l'année 2020, l'exercice 2023 constitue la troisième 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.

44 logements de CILOGER HABITAT 5 ont été libérés durant l'année 2023 (2 526 m²) et 46 ont été reloués (2 550 m²). L'activité locative a été un peu plus active au second semestre (respectivement 21 et 25 locations).

Le taux de rotation annuel des locataires avoisine 20 %, contre 17 % en 2022 et 16 % en 2021.

Au total, au 31 décembre 2023, 19 logements sont à louer (1 166 m², soit 10 % de la superficie totale), contre 21 en début d'année, représentant des loyers estimés à 253 k€ en rythme annuel.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW.

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

Au 31 décembre 2023, il est en légère augmentation, à 90,70 % (contre 90,51 % à la clôture de l'exercice précédent). Il est en moyenne de 91,70 % sur l'exercice (95,58 % en 2022).

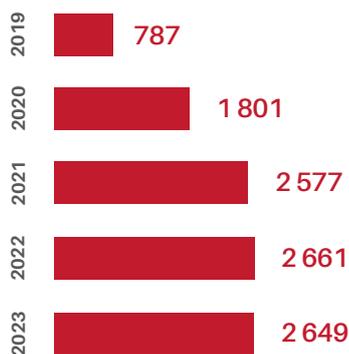
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de 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 2023, il s'établit à 91,21 % (92,53 % fin 2022). Il est néanmoins en recul en moyenne sur l'exercice, à 91,79 % contre 95,72 % en 2022.

Conséquence d'une occupation du patrimoine en moyenne un peu moins élevée, les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 2 648 822 €, en diminution modérée de 0,5 % sur un an (-13 k€).

Ils sont toutefois supérieurs de 0,8 % à la moyenne des loyers facturés sur 3 ans (2021 à 2023).

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 96,09 % (95,78 % en 2022). À ce sujet, il convient de noter que 20 % 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 43 262 € dans 21 logements (1,6 % des loyers facturés), soit en moyenne 2 060 € par logement.

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

Par ailleurs, un autre logement est vacant, et non disponible à la location, suite à une infiltration d'eau. Une recherche de fuite est en cours.

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 5,5 mois (2 mois en 2022).

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.

Au titre des taxes foncières 2022, seuls 3 logements ont présenté une vacance de plus de trois mois sur la période, et aucun de ces logements n'est éligible au dégrèvement selon l'administration fiscale.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2023 à la somme de 44 654 €, couvrant 86 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 8 882 €, comparée à celle du 31 décembre 2022 (53 536 €). Une dotation complémentaire de 15 963 € et une reprise sur provision de 24 846 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

Un dossier locatif est en procédure judiciaire pour une créance globale de 15 902 € (19 996 € en 2022), provisionnée intégralement en créances douteuses.

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Depuis cette date, il est souscrit systématiquement pour chaque nouveau 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 31 décembre 2023, 204 baux en cours, représentant 87 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 47 373 € (47 734 € en 2022), soit 0,37 € par part et 1,8 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Les impayés de 2 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 31 771 €. En cumulé, 15 locataires ont été déclarés en sinistre, pour une prise en charge à hauteur de 189 163 € (13 locataires pour 157 392 € au 31 décembre 2022). Les indemnisations reçues s'élèvent à 127 261 € et il reste donc à recevoir de l'assureur la somme de 61 902 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2023 s'établit à 1,36 M€ (10,65 € par part), en diminution de 21 % par rapport à l'exercice précédent, pénalisé par des régularisations de travaux sur années antérieures et des augmentations sensibles de taxes foncières.

Le revenu annuel mis en distribution a été fixé à 10,95 € brut par part. Le taux de distribution 2023 calculé sur le prix de souscription est de 1,83 %.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 369 307 €, en diminution de 21 % par rapport à 2022 (-365 k€), pénalisé d'une part par des régularisations de travaux sur parties communes des années antérieures (non refacturables aux locataires) pour un montant de 152 k€, et d'autre part par la fin des exonérations partielles de taxes foncières sur les derniers immeubles livrés et l'augmentation conséquente de ces mêmes taxes sur certains sites, également non refacturables aux locataires (+85 k€ sur le poste « Impôts et taxes non récupérables »).

Dans un contexte de taux de placement sécurisé qui sont redevenus positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistantes voire négatifs entre les années 2017 et 2022, s'élèvent à 18 346 €.

Le revenu distribué en 2023 s'élève à 10,95 € par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 10,65 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,30 € par part (2,8 % du montant distribué), soit 38 458 € au total.

Au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2022 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 31 993 €, soit 0,25 € par part.

Le taux de distribution 2023, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2023, est de 1,83 % (hors avantage fiscal lié au dispositif « Pinel »).

Pour 2024, l'objectif de distribution annuel est fixé à 12 €, soit un taux de distribution correspondant de 2 %.

Cette mesure de la performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CILOGER HABITAT 5 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. À compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 5 (2015 ou 2016), un associé bénéficie donc d'une potentielle réduction d'impôt de 108,00 € par part répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième chaque année (dernière année de réduction en 2023 pour les associés ayant souscrit en 2015, et 2024 pour les souscriptions 2016).

L'évolution du prix de la part

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{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
2019	-	5,40	-	-	0,90 %	0,33
2020	-	11,40	602,10	-	1,90 %	1,75
2021	602,10	14,40	600,00	2,39 %	2,40 %	0,41
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

(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 31/12/2019	Société fermée	128 563	64 281 500	77 137 800
Au 31/12/2020	Société fermée	128 563	64 281 500	77 137 800
Au 31/12/2021	Société fermée	128 563	64 281 500	77 137 800
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

L'évolution du capital

• **Date de création** : 18 mai 2015

• **Capital initial** : 760 000 €

• **Nominal de la part** : 500,00 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2019	64 281 500	-	128 563	1 606	-	-
2020	64 281 500	-	128 563	1 608	-	-
2021	64 281 500	-	128 563	1 608	-	600,00
2022	64 281 500	-	128 563	1 614	-	596,16
2023	64 281 500		128 563	1 619	-	596,16

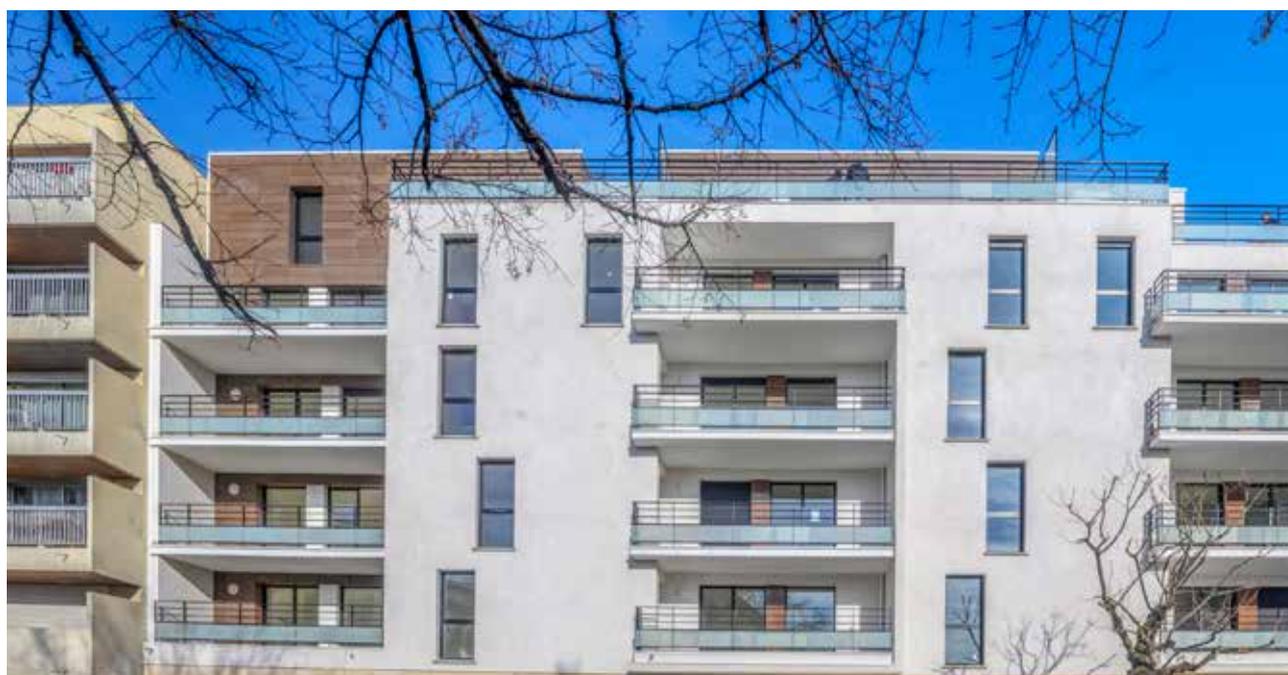
(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

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

La première augmentation de capital, ouverte le 25 juin 2015, a été clôturée le 3 août 2016. La seconde augmentation de capital, ouverte le 16 août 2016, a été clôturée le 31 décembre 2016. Depuis cette date, la SCPI est définitivement fermée à la souscription.

Au 31 décembre 2023, le capital est réparti entre 1 619 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 1,18 % du capital social.

Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, est de 47 400 € (79 parts) au prix de souscription initial.



L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé et géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Sur l'ensemble de l'exercice, 6 parts ont été échangées sur la seule confrontation de mars, pour un prix acquéreur de 596,16 €.

Il est rappelé que chaque associé doit conserver ses parts pendant une période d'au moins neuf ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 13 juillet 2030, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal consenti au premier acquéreur. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs potentiels prennent généralement également en compte la différence de rendement entre les SCPI « fiscales » et les SCPI « classiques ».

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seule celle de mars a donné lieu à transaction : 6 parts ont été échangées, pour un montant de 3 577 €.

Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation s'établit à 540,00 € (soit un prix acheteur de 596,16 €).

Il présente une décote de 7 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (583,34 €).

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

Au 31 décembre 2023, 369 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 2023 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 cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en € HT)
2019	0	-	0	1 144
2020	3	-	107	616
2021	10	0,01 %	47	1 200
2022	1	0,00 %	344	730
2023	6	0,00 %	369	1 370

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

02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	70 152 652	74 610 000	70 152 652	78 410 000
Total I (placements immobiliers)	70 152 652	74 610 000	70 152 652	78 410 000
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II (immobilisations financières)	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	183 399	183 399	192 769	192 769
Autres créances	3 860 367	3 860 367	2 569 371	2 569 371
Provisions pour dépréciation des créances	-44 654	-44 654	-53 536	-53 536
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	985 479	985 479	1 153 134	1 153 134
Total III	4 984 590	4 984 590	3 861 738	3 861 738
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-249 520	-249 520	-242 158	-242 158
Dettes d'exploitation	-4 349 573	-4 349 573	-3 195 626	-3 195 626
Total IV	-4 599 094	-4 599 094	-3 437 784	-3 437 784
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Total V	0	0	0	0
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	70 538 148		70 576 606	
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾		74 995 497		78 833 954

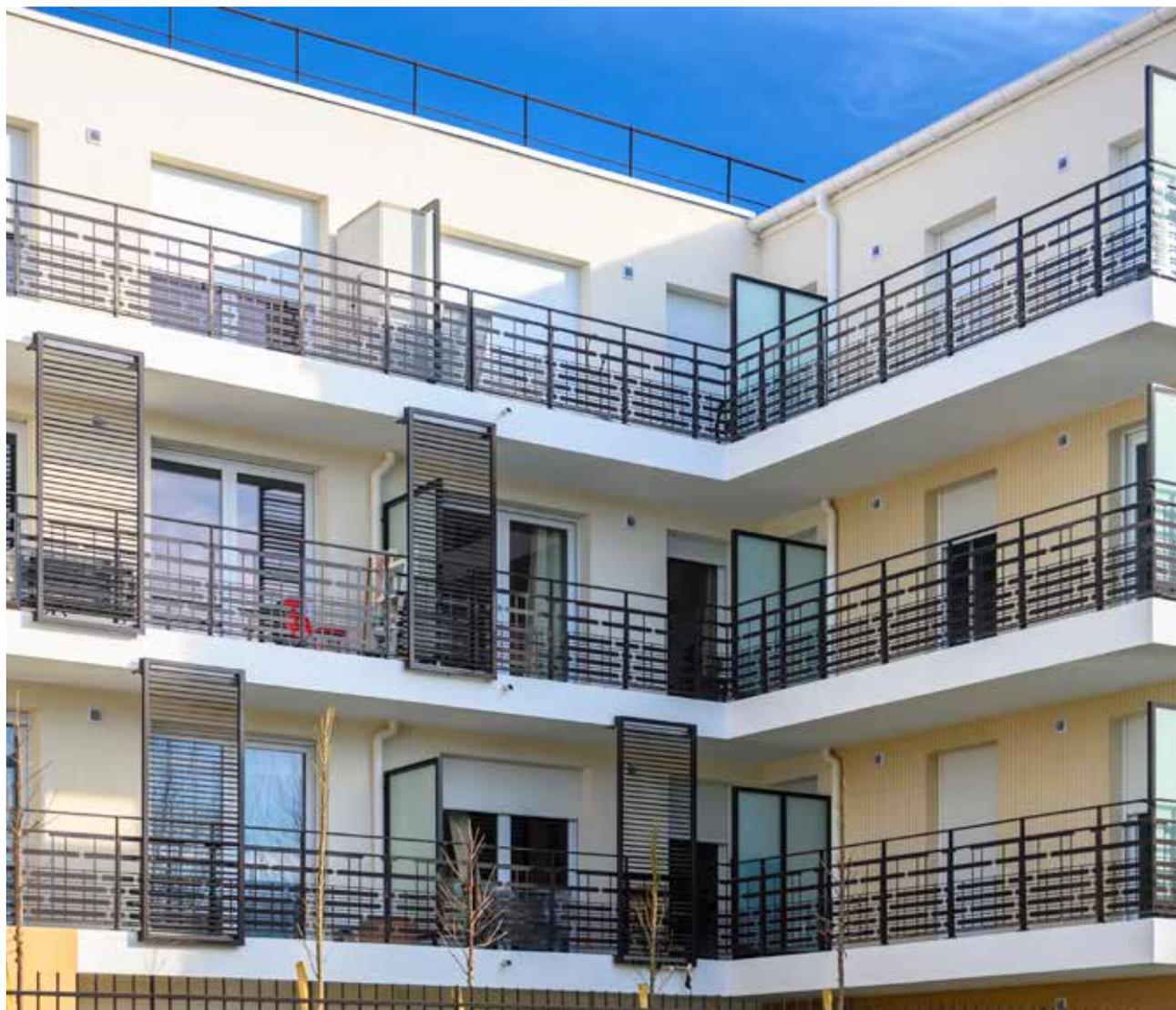
(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(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 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
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	52 135	18 315		70 451
Résultat de l'exercice			1 369 307	1 369 307
Acomptes sur distribution			-1 407 765	-1 407 765
Résultat de l'exercice précédent	1 734 631	-1 734 631		0
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	-1 716 316	1 716 316		0
Total général	70 576 606	0	-38 458	70 538 148

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 648 822	2 661 362
Charges facturées	324 481	377 582
Reprises de provisions pour créances douteuses	24 846	23 567
Total I : Produits immobiliers	2 998 148	3 062 510
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-324 481	-377 582
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-152 343	0
Autres charges immobilières	-728 183	-521 079
Dépréciation des créances douteuses	-15 963	-21 034
Total II : Charges immobilières	-1 220 970	-919 695
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	1 777 179	2 142 815
Produits d'exploitation	0	0
Total I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-358 393	-356 695
Charges d'exploitation de la Société	-52 824	-36 489
Diverses charges d'exploitation	-15 000	-15 000
Total II : Charges d'exploitation	-426 218	-408 184
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-426 218	-408 184
Produits financiers		
Autres produits financiers	18 346	0
Total I : Produits financiers	18 346	0
Charges financières	0	0
Total II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	18 346	0
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	1 369 307	1 734 631

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 10 029,77 € sur l'exercice.

Faits marquants

Néant.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (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 2023

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.

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.

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.

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 2023	Prix de revient 2022
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 Duperré	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 : Ile-de-France hors Paris / A - A bis - B1 : zones « Pinel ».

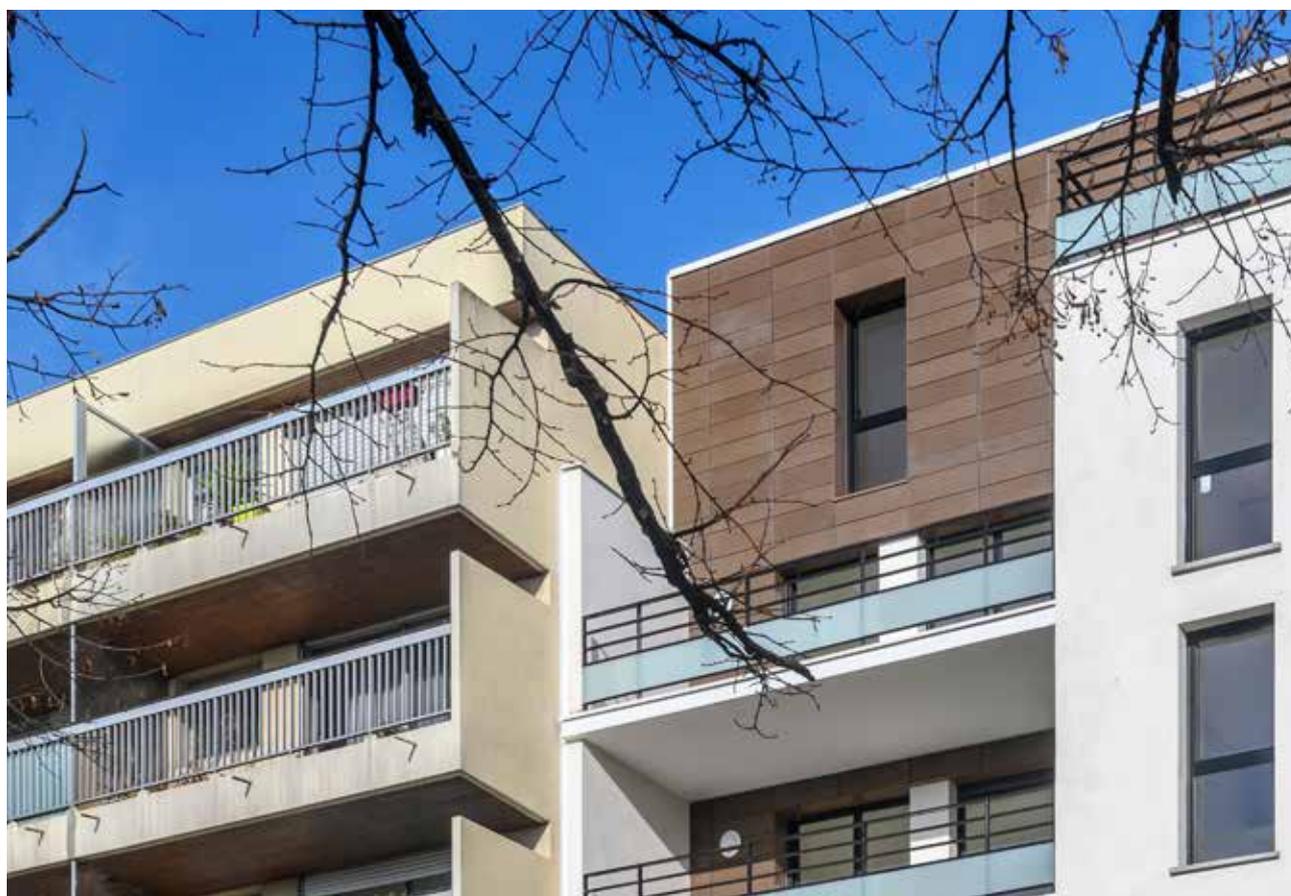
(2) Ap : Appartements.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	183 399	192 769	Dépôts reçus	249 520	242 158
Locataires et comptes rattachés	183 399	192 769	Dettes financières	249 520	242 158
Syndics	3 658 930	2 509 128	Locataires créditeurs	102 634	47 053
Autres débiteurs	201 436	60 244	Fournisseurs	2 183 523	1 328 527
			Dettes fiscales	272	272
			Autres dettes d'exploitation	1 853 267	1 363 876
Autres créances	3 860 367	2 569 371			
Provisions pour locataires douteux	-44 654	-53 536	Associés	209 878	455 898
Provisions pour dépréciation des créances	-44 654	-53 536	Dettes diverses	4 349 573	3 195 626
Total général	3 999 112	2 708 604	Total général	4 599 094	3 437 784

État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	53 536	15 963	24 846	0	44 654
Total	53 536	15 963	24 846	0	44 654



Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	308 751	223 313
Charges sur locaux vacants	32 390	20 940
Travaux - Remise en état	152 343	-
Charges non récupérables	387 042	276 827
Dotations pour créances douteuses	15 963	21 034
Total des charges immobilières non récupérables	896 489	542 113

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	31 472	19 836
Charges immobilières refacturables	290 780	355 360
Autres charges refacturables	2 229	2 386
Total des charges immobilières récupérables	324 481	377 582

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	10 506	10 492
Honoraires Dépositaire	12 750	12 335
Cotisations	890	757
Autres frais	28 679	12 905
Total des honoraires & autres frais	52 824	36 489

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	15 000	15 000
Total diverses charges d'exploitation	15 000	15 000

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commission de gestion	358 393	356 695
Total des commissions de la Société de gestion	358 393	356 695

Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
Aval, cautions	-	-
Cautions reçues des locataires	309 648	274 752

03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	6,12	77,02 %	14,00	80,84 %	20,04	96,26 %	20,70	100,00 %	20,61	99,31 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,14	0,69 %
Produits divers	1,83	22,98 %	3,32	19,16 %	0,78	3,74 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total	7,95	100,00 %	17,32	100,00 %	20,82	100,00 %	20,70	100,00 %	20,75	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	0,86	10,76 %	1,79	10,35 %	2,74	13,18 %	2,77	13,40 %	2,79	13,43 %
Autres frais de gestion	0,41	5,20 %	0,35	2,05 %	0,64	3,06 %	0,40	1,94 %	0,53	2,55 %
Entretien du patrimoine	0,04	0,44 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,18	5,70 %
Charges locatives non récupérables	0,92	11,63 %	2,25	12,97 %	4,20	20,17 %	4,05	19,58 %	5,66	27,29 %
Sous-total charges externes	2,23	28,03 %	4,39	25,37 %	7,58	36,41 %	7,23	34,92 %	10,16	48,97 %
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	0,14	1,75 %	0,11	0,61 %	0,19	0,92 %	-0,02	-0,10 %	-0,07	-0,33 %
Sous-total charges internes	0,14	1,76 %	0,11	0,61 %	0,19	0,92 %	-0,02	-0,10 %	-0,07	-0,33 %
Total des charges	2,37	29,79 %	4,50	25,98 %	7,78	37,33 %	7,21	34,82 %	10,09	48,64 %
Résultat courant	5,58	70,17 %	12,82	74,02 %	13,04	62,63 %	13,49	65,18 %	10,65	51,31 %
Variation du report à nouveau	0,18	2,21 %	1,42	8,21 %	-1,36	-6,52 %	0,14	0,68 %	-0,30	-1,45 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	5,40	67,97 %	11,40	65,82 %	14,40	69,16 %	13,35	64,50 %	10,95	52,77 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	5,40	67,96 %	11,40	65,81 %	14,40	69,16 %	13,35	64,49 %	10,93	52,67 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Gestion de la liquidité

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

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

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

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

Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

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

- rémunérations fixes 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2023 à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (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 : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

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 engagement	=	106 %

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.

04 - ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 5 au titre de l'exercice 2023.

Depuis le début de l'exercice 2023, 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 2 mars 2023, le 7 novembre 2023 et le 5 mars 2024.

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.

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêts élevés, les marchés immobiliers, qu'ils soient résidentiels ou d'entreprise, ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier résidentiel.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

Évaluation du patrimoine

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2023 font ressortir une valorisation de 74,6 M€, en contraction de près de 5 % par rapport à l'année 2022, soit un différentiel de valeur de -3,8 M€.

Cette contraction, qui n'est pas atypique par rapport à ce que l'on peut observer au niveau national, est liée à des facteurs exogènes et non à la qualité de notre patrimoine.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine demeure, en théorie, supérieure de 6 % 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 2023, fondée sur ces expertises de vente en bloc et occupés des logements, avoisine 583 €, proche du prix de souscription initial de 600 €, ce qui signifie que nous aurions probablement rattrapé la commission de souscription incluse dans le prix de souscription.

En tout état de cause, nous ne pourrions bien évidemment faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée, c'est-à-dire au-delà de 2030.

À cet égard, rappelons que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

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



Gestion immobilière

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2020, l'exercice 2023 est le troisième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Durant l'exercice, 44 logements se sont libérés (39 en 2022 et 37 en 2021) et 46 ont été reloués.

Au 31 décembre 2023, le nombre d'appartements loués est de 204 sur 223, soit 91 % du nombre de logements, pourcentage légèrement supérieur à celui de la fin de l'année 2022.

Après 16 % en 2021 et 17 % en 2022, le taux de rotation des locataires de notre SCPI reste modéré, à 20 %.

Les loyers facturés en 2023 s'établissent à 2 648 822 €, en diminution relative de 13 k€ (-0,5 %) par rapport à l'année précédente. Le taux d'encaissement des loyers, à 96,09 %, 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 204 dossiers de locataires représentant près de 90 % du potentiel locatif annuel de notre SCPI. Durant l'année, 2 dossiers représentant 32 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 47 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 45 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 1 369 307 €, en diminution de 21 % (-365 k€) par rapport à 2022.

Cette diminution substantielle est en grande partie due à des régularisations ponctuelles de travaux d'années antérieures sur les parties communes et à des augmentations de taxes foncières sur certains sites.

Le revenu distribué 2023 a en conséquence été fixé à 10,95 € par part, proche du résultat dégagé (10,65 € par part), mais en diminution par rapport à 2022 (13,35 € par part).

Pour 2024, l'objectif de distribution annuelle est fixé à 12 €, soit un taux de distribution correspondant de 2 % hors avantage fiscal, taux qui reste satisfaisant pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

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 d'une réduction d'impôt égale à 18 % du montant de sa souscription, répartie sur neuf années à compter de son année de souscription. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription.

Marché secondaire

Durant l'année, 6 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour 3 577 €, ce qui n'est pas très significatif.

Au 31 décembre, 369 parts, provenant principalement de dossiers de successions, sont en attente de vente.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Dans ces conditions, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 12 membres au 31 décembre 2023.

Les mandats de 9 membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée. Tous les membres sortants ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé.

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

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

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

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Pour le Conseil de surveillance

La Présidente du Conseil de surveillance

Claire RINGWALD

06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 5

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 2023, 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 2023 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.

Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2024

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023 ;

- 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 2023, cette commission s'élève à 356 192 € ;

- 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 2023.

Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2024

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2024

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 2023.
- 2 > Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 > Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 4 > Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 5 > Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 6 > Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 7 > Quitus à la Société de gestion.
- 8 > Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 9 > Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.



LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2023.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 1 369 307,34 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 70 450,56 €, forme un résultat distribuable de 1 439 757,90 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de :
1 407 764,85 € ;
- au report à nouveau, une somme de :
31 993,05 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et en approuve les conclusions.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 70 538 148 €, soit 548,67 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 74 995 497 €, soit 583,34 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 87 771 628 €, soit 682,71 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, 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 9), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois 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 2026, les 9 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
AAAZ, représentée par M. Serge BLANC (R)			
M. Jean-Pierre BARBELIN (R)			
M. Patrick BETTIN (R)			
M. Christian BOUTHIE (R)			
M. Jean-Luc BRONSART (R)			
M. Laurent FERLET (R)			
M. Éric MONCORGÉ (R)			
Mme Claire RINGWALD (R)			
M. Aurélien ROL (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 votants 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.

Neuvième 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:

