

Au 31/12/2016

Prix de souscription :
600,00 €

**Clôture de l'augmentation
de capital :**
31/12/2016

1 606 associés - 128 563 parts

Capitalisation :

77 137 800 € (au prix de souscription)

Valeur de réalisation 2015 :
28 433 802 € (548,86€ / part)

**Réduction d'impôt « Pinel »
souscription 2015 ou 2016**
108,00 €/part répartie sur 9 ans

Stratégie d'investissement :

- Logements hautes performances énergétiques labellisés BBC ou Réglementation Thermique 2012

- Localisation : en priorité dans la région Ile-de-France et métropoles régionales

- Sélection des produits orientée de préférence vers :
 - logements de une à trois pièces,
 - programmes de moins de cent logements,
 - dans les villes ou quartiers compatibles avec les plafonds de loyers Pinel.

**Patrimoine
en cours de constitution :**

- 60 logements en cours de construction 100% Ile-de-France

Société de gestion

CILOGER

Pour tous renseignements :

M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

Adresse postale : 43, av. de la Grande Armée

CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16

Tél. : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04

www.ciloger.fr

Agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet.

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2017 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Le marché résidentiel neuf devrait confirmer sa dynamique en 2016, soutenu par l'investissement locatif, notamment le dispositif Pinel, et l'accession à la propriété. Outre le maintien du prêt à taux zéro et l'annonce d'aides à l'investissement locatif pour 2017, les taux d'intérêt qui n'ont cessé de se contracter (1,34% en moyenne toutes durées confondues en fin d'année) constituent un élément moteur de cette dynamique. Le Crédit Foncier estime ainsi qu'entre 2008 et 2016 la baisse des taux a procuré près de 30% de pouvoir d'achat supplémentaire.

Concernant le marché locatif hexagonal, sur les 10 premiers mois de 2016, le nombre de baux conclus a augmenté de 9%. Le taux de mobilité des locataires est quant à lui à son plus haut, à 33%, ce qui revient à dire qu'au moins un logement sur 3 aura changé d'occupant en 2016.

Parallèlement, les loyers, qui jusque'en 2015 augmentaient moins vite que l'inflation, voire diminuaient, sont repartis à la hausse (+ 1% en moyenne).

La seconde augmentation de capital de CILOGER HABITAT 5, ouverte le 16 août 2016, a été clôturée comme prévu le 31 décembre 2016, et la SCPI est définitivement fermée à la souscription. Le total collecté représente plus de 75% de l'augmentation de capital.

Au 31 décembre 2016, votre SCPI compte 128 563 parts représentant un montant total de capitaux collectés de 77,1 M€.

Si aucun investissement n'a été dénoué au 4^{ème} trimestre, CILOGER continue à chercher activement les immeubles qui constitueront le patrimoine de votre SCPI. Ainsi, en fin d'année 2016, 3 programmes en région parisienne sont sélectionnés ou en cours de finalisation pour un montant total de l'ordre de 20 M€. Ils viendront s'ajouter aux 4 programmes, également situés en région parisienne, que CILOGER HABITAT 5 a déjà acquis pour un montant total de 16,1 M€.

Rappelons que les souscriptions de parts de CILOGER HABITAT 5 bénéficient du taux de réduction d'impôt de 18%, même si les investissements correspondants sont réalisés au-delà de 2016, la SCPI disposant pour investir d'un délai maximal courant jusqu'au 30 juin 2018.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Nouvelles coordonnées téléphoniques

Vous pouvez désormais joindre le standard de CILOGER au **01 78 40 53 00** ainsi que vos gestionnaires habituels :

M. Frédéric BALON, au 01 78 40 53 25

Mme Sandra MARTIN-RICOTE, au 01 78 40 53 26

Mme Sophie REGNIER, au 01 78 40 53 04

Mme Somprathana TRUONG, au 01 78 40 53 39

Mme Christine VASSELIN, au 01 78 40 53 43

Vous pouvez également utiliser l'adresse électronique suivante :

contact-associes@ciloger.com



■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Nombre d'associés	690	764	897	1 050	1 606
Nombre de parts	51 805	56 494	66 288	79 297	128 563
Emission de parts nouvelles	42 131	4 689	9 794	13 009	49 266
Capital social en €	25 902 500	28 247 000	33 144 000	39 648 500	64 281 500
Capitaux collectés en € (nominal + prime d'émission)	31 083 000	33 896 400	39 772 800	47 578 200	77 137 800

■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions : -

■ REVENUS

Il est rappelé que pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI sont constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts sécurisés émis par de grandes banques françaises. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports étant négatifs, aucun placement n'est réalisé.

La première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant l'année 2017. Par ailleurs, en principe, la SCPI commencera à percevoir des loyers et donc à distribuer des revenus fonciers au plus tôt au cours du premier semestre 2019.

■ FISCALITÉ

Modalités de la réduction d'impôt

Chaque associé a la faculté de bénéficier d'une réduction d'impôt dès lors qu'il exerce une option irrévocable lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de souscription (dispositif « Pinel »).

Le montant de la souscription prise en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut excéder, pour un même associé et une même année d'imposition, la somme de 300 000 €.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18% pour les souscriptions réalisées en 2015 ou en 2016, calculée sur le montant total de la souscription, et répartie sur neuf années à raison d'un neuvième chaque année. Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle la souscription a été effectuée.

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CILOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

Déclaration des revenus 2016 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de réalisation au 31/12/2016, qui vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel du mois d'avril.

■ MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI. 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. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré des réductions d'impôt antérieurement obtenues. Par ailleurs, dans ce cas, le montant de la dépense ayant servi de base à la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.

Par ailleurs, votre investissement doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et si possible conservé jusqu'au terme statutaire de la Société pour en obtenir le meilleur rendement. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILOGER HABITAT 5.

Depuis l'ouverture de l'augmentation de capital en cours, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire et aucune part n'a été échangée de gré à gré.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier de 100,89 euros TTC pour l'année 2017, quel que soit le nombre de parts cédées.

■ CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés de CILOGER HABITAT 5 en « client non professionnel ». La politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

