

Au 31/03/2016

Prix de souscription :
600,00 €

Clôture de l'augmentation de capital :

31/12/2016 (sauf clôture anticipée)

764 associés - 56 494 parts

Capitalisation :

33 896 400 € (au prix de souscription)

Valeur de réalisation 2015 :

28 433 802 € (548,86€ / part)

(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

Réduction d'impôt « Pinel » souscription 2015

108,00 €/part répartie sur 9 ans

Réduction d'impôt « Pinel » souscription 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.

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 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

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,

La tendance positive de l'année 2015, avec une reprise des transactions dans l'immobilier neuf, semble se poursuivre en ce début d'année. Les premiers indicateurs avancés font ainsi état, sur le seul mois de janvier, d'une progression des ventes de l'ordre de 15% par rapport au mois de janvier 2015. La prolongation du dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2017, les taux d'intérêts qui continuent à se contracter (désormais entre 1,15% et 1,85% pour une durée de 15 ans), et les nouvelles modalités et assouplissements du prêt à taux zéro devraient constituer des facteurs de soutien pour les prochains mois.

Sur le marché de l'immobilier ancien, plusieurs réseaux nationaux d'agences immobilières font état de transactions également en progressions de 9% à 15% entre le 4^{ème} trimestre 2015 et le 1^{er} trimestre 2016. Il faut probablement y voir la conséquence de la baisse des prix enregistrée ces dernières années, combinée avec les taux d'emprunts historiquement bas.

Les prix resteraient quant à eux stables, avec toutefois des disparités qui se creusent : une augmentation de 1,6% à Paris et de 0,1% en région parisienne, alors que la province enregistrerait une baisse de 0,9%. Cette situation reflète le déséquilibre qui existe encore entre l'offre et la demande : alors qu'il y a 1,3 acheteur pour un vendeur à Paris, ce ratio tombe en dessous de 1 en région parisienne et dans les grandes villes de province.

En tout état de cause, dans une SCPI « fiscale » telle que CILOGER HABITAT 5, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire (14 juin 2030), et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

Le capital de CILOGER HABITAT 5 est ouvert aux souscriptions depuis le 25 juin 2015, pour un montant de collecte de 42 494 400 €, la SCPI sera définitivement fermée à la souscription le 31 décembre 2016, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date. Au 31 mars 2016, 33,9 M€ ont été collectés, soit près de 80% de la collecte maximale.

CILOGER, qui a investi près de 350 M€ dans des opérations de logements neufs durant ces cinq dernières années, a engagé des recherches d'investissements auprès des promoteurs immobiliers et des dossiers sont d'ores et déjà à l'étude.

Tous les logements qui constitueront le patrimoine de CILOGER HABITAT 5 seront sélectionnés au regard des normes édictées en matière environnementale et bénéficieront du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) ou de la Réglementation Thermique 2012.

CILOGER interviendra sur des projets très en amont, pour faire prendre en compte ses propres descriptifs et acquérir, aux meilleures conditions, les logements qui constitueront le patrimoine, tout en assurant une mutualisation des risques.

Rappelons que les souscriptions de parts de CILOGER HABITAT 5 réalisées durant l'année 2016 bénéficieront 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 de dix-huit mois après la clôture de l'augmentation de capital.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2015 se tiendra le vendredi 3 juin 2016 à 10h00 au siège de votre société, 43/47 avenue de la Grande Armée, 75116 PARIS. Cette assemblée générale sera une assemblée mixte car vous aurez également à vous prononcer sur l'augmentation du capital social statutaire maximum.

Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée mi-mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.



■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	31/03/2016
Nombre d'associés	690	764
Nombre de parts	51 805	56 494
Emission de parts nouvelles	42 131	4 689
Capital social en euros	25 902 500	28 247 000
Capitaux collectés en euros (nominal + prime d'émission)	31 083 000	33 896 400

■ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription : 600,00 €

Minimum de souscription : trois parts

Jouissance des parts :

Au 1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée.

Modalités de règlement :

En numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix d'émission des parts.

Lieux de souscription :

Auprès des guichets et agences de la Caisse d'Épargne, de La Banque Postale, de BPE (filiale de La Banque Postale), des Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants partenaires de CILOGER ou de la Société de Gestion CILOGER.

■ 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 émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur le seuil de cession de valeurs mobilières de placement. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont très faibles, de l'ordre de 0,15%

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 2016 pour l'année fiscale 2017. 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 2015 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2016 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au [01.56.88.91.92](tel:01.56.88.91.92) ou par courrier électronique contact-associes@ciloger.com (à compter du 2 mai 2016) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 15/06/2016. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de réalisation au 31/12/2015 qui s'établit à **548,86 € par part**.

■ 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 99,99 euros TTC pour l'année 2016, 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).

