



SCPI Ciloger Habitat 5

BULLETIN TRIMESTRIEL 1^{ER} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2018 - Validité : 2^{ème} trimestre 2018

L'ESSENTIEL AU 31/03/2018

1 607 ASSOCIÉS

128 563 PARTS

8 LOGEMENTS LIVRÉS

189 LOGEMENTS EN COURS
DE CONSTRUCTION

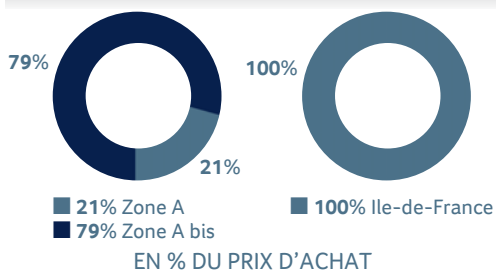
70 114 083 €

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (545,37 € / part)
(SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE)

12,00 € / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL » 2018

COMPOSITION DU PATRIMOINE



À LA UNE CE TRIMESTRE

14 juin 2018 : l'assemblée générale annuelle se tiendra le 14 juin 2018 à 10H00 au siège de votre société. 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 fin mai à chacun des associés.

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant le 1^{er} trimestre CIOGER HABITAT 5 a procédé à 2 nouvelles acquisitions en VEFA en région parisienne pour un montant total de 16,4 M€.

La première a été réalisée à Meudon (92 - Zone A bis), commune prisée pour son cadre de vie et sa proximité avec les pôles tertiaires de l'ouest parisien. Le programme (51 logements sur 1 bâtiment) sera édifié dans un quartier résidentiel, proche du centre-ville et d'une forêt domaniale. La sélection de CIOGER HABITAT 5 porte sur 22 logements, livrables en septembre 2019 et négociés pour un montant de 8,47 M€.

La seconde a été réalisée au Perreux-sur-Marne (94 - Zone A bis), dans un environnement pavillonnaire bénéficiant d'une offre scolaire complète et de la proximité d'une gare RER. Le programme prévoit la construction de 90 logements sur 4 bâtiments, parmi lesquels CIOGER HABITAT 5 en a sélectionné 22. L'acquisition, livrable en décembre 2019, a été négociée pour un montant de 7,94 M€.

Au 31 mars 2018, votre SCPI a investi 60,7 M€ dans des programmes situés en Ile-de-France, en zones A et A bis. Le programme d'investissement sera achevé durant le second trimestre avec une dernière acquisition en région parisienne pour un montant de 9,4 M€.

Les 8 logements de Maisons-Alfort livrés en 2017 sont tous loués à la fin du trimestre. 52 appartements sur trois sites devraient être livrés entre les mois de mai et septembre, ce qui pourra permettre d'accroître la part des revenus fonciers et d'envisager à terme une première distribution.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Le nombre de ventes de logements anciens a atteint un nouveau record historique en 2017 avec près d'un million de transactions. Le résidentiel neuf a également conservé son dynamisme avec près de 420 000 logements commencés en 2017, soit une hausse annuelle de +16%, plus haut niveau depuis 2011. Les crédits nouveaux à l'habitat ont également affiché un montant record dans un contexte de taux très attractifs. Après avoir atteint un taux historiquement bas fin 2016, les taux d'emprunt (hors assurances) ont légèrement augmenté pour se situer à 1,52% pour l'ensemble du marché à la fin de 2017.

Parallèlement, les prix dans l'ancien ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% (+ 8,6% pour Paris, + 5,9% pour la région parisienne, + 3,5% pour la province). En conséquence, la durée des prêts accordés s'est allongée ; la part des prêts d'une durée supérieure à 25 ans est passée à 26,8% en 2017 (21,2% en 2016).

L'attractivité du secteur résidentiel devrait se poursuivre à moyen et long terme, notamment grâce au projet du Grand Paris Express et au développement des métropoles régionales françaises. Toutefois, dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7% dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8% dans le neuf.

Ciloger Habitat 5

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

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa n°16-11 en date du 22/07/2016.

Société de gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8. Service clients : 01 78 40 53 00 - contact-associés@eu.aew.com - www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE. La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet, www.aewciloger.com



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/03/2018

100,00%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE
DU PATRIMOINE LIVRÉ

88,00%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU PATRIMOINE LIVRÉ *

518 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE LIVRÉ

0 m²

SURFACES VACANTES DU PATRIMOINE LIVRÉ

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

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de livraison et mise en location progressive du patrimoine.

Acquisitions :

Meudon (92 - Zone A bis) : 40-42 rue d'Arthelon
20 appartements pour 8,47 M€ (11/01/18) :
1 T1, 10 T2, 4 T3, 4 T4 et 1 T5 - 1 227 m²

Le Perreux (94 - Zone A bis) : 3-5, rue des Bords de Marne : 22 appartements pour 7,94 M€ (01/02/18) : 4 T2, 13 T3 et 5 T4 - 1 415 m²

Livraisons : -

MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. **Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.**

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

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 28 mars 2018.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 101,90 € TTC au 1^{er} janvier 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

REVENUS DISTRIBUÉS

Il est rappelé que pendant la phase de constitution et de construction du patrimoine, les revenus de la SCPI sont très majoritairement constitués des intérêts produits par le placement sécurisé des fonds disponibles. Dans un contexte de taux négatifs ou très faibles, les revenus tirés du placement imposé dans des SICAV monétaires présentent une charge nette.

La SCPI commencera à distribuer des revenus fonciers au plus tôt au cours du premier semestre 2019.

Il faut noter que le bénéfice de la réduction fiscale est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2018, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt « Pinel » qui est de 12,00 € par part.

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2017

AEW Ciloger vous a adressé mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01 78 40 53 00 (ou par courrier électronique contact-associes@eu.aew.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'IFI qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1^{er} janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation préconisée pour compléter votre déclaration fiscale est de **132,57 € par part**.

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.

AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).

