

Au 31/12/2015**Prix de souscription :**
600,00 €**Clôture de l'augmentation
de capital :**

31/12/2016 (sauf clôture anticipée)

690 associés - 51 805 parts

Capitalisation :

31 083 000 € (au prix de souscription)

**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,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2016 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Les derniers chiffres publiés par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) font état de hausses de 18% des ventes de logements neufs au troisième trimestre 2015 et de 19% au premier semestre, par rapport aux mêmes périodes de l'année dernière. Cette amélioration des ventes découle quasi exclusivement des investissements locatifs réalisés dans le cadre du dispositif Pinel qui ont bondi de 55% au 3^{ème} trimestre. Cette progression permet de se rapprocher du niveau atteint en 2011, en y restant toutefois encore inférieur de 15%.

Si le contexte économique, et plus particulièrement la situation de l'emploi, continuent de peser sur le marché, la poursuite du dispositif Pinel, les taux d'intérêts à un niveau historiquement bas et les nouvelles modalités du prêt à taux zéro devraient constituer des facteurs de soutien pour les prochains mois.

Quant au prix moyen trimestriel des appartements hexagonaux, il n'a que peu augmenté : + 0,5% depuis le 3^{ème} trimestre 2014 et + 1,05% depuis le 3^{ème} trimestre 2013. Cette relative stabilité doit toutefois être nuancée par des situations contrastées selon les communes.

En matière d'activité locative, la mobilité des locataires s'accroît, avec en moyenne près d'un sur trois qui a déménagé en 2015. Les logements de CILOGER HABITAT 5, qui relèvent du secteur intermédiaire, répondent aux attentes de la classe moyenne, non éligible au logement social et qui n'a pas les ressources nécessaires pour le logement libre. Les logements devraient de ce fait pouvoir bénéficier d'une plus grande stabilité des locataires.

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.

Conformément aux dispositions de la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, le capital de CILOGER HABITAT 5 est ouvert aux souscriptions depuis le 25 juin 2015, pour un montant de collecte de 32 688 000 €, éventuellement majorable de 30% dans la limite du capital statutaire. 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 décembre 2015, 31,08 M€ ont été collectés dans le cadre de cette augmentation de capital.

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.



■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30/06/2015	30/09/2015	31/12/2015
Nombre d'associés	11	147	690
Nombre de parts	1 533	9 674	51 805
Emission de parts nouvelles	1 533	8 141	42 131
Capital social en euros	766 500	4 837 000	25 902 500
Capitaux collectés en euros (nominal + prime d'émission)	919 800	5 804 400	31 083 000

■ 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 adressera mi-avril 2016 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 31/12/2015, 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.

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

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).

Crédit photos : les photos concernant des investissements finalisés par d'autres SCPI de CILOGER qui ne préjugent pas des investissements futurs, et sont données à titre d'exemples. Droits réservés.

