

**Au 30/06/2016**

**Prix de souscription :**  
600,00 €

**Clôture de l'augmentation  
de capital :**

31/12/2016 (sauf clôture anticipée)

897 associés - 66 288 parts

**Capitalisation :**

39 772 800 € (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 :**

- 8 logements en cours de construction

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](http://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.

Signatory of



Mesdames, Messieurs,

Les effets sur l'immobilier hexagonal de la décision des Britanniques de sortir de l'Union Européenne (Brexit) sont encore difficiles à cerner. Elle a toutefois d'ores et déjà provoqué une baisse des taux sur les marchés obligataires, baisse qui se répercute sur les taux de crédit immobilier. Ainsi, en juin, ces derniers ont continué de baisser pour s'établir en moyenne à 1,6%.

Le Crédit Foncier estime que cette baisse des taux combinée avec le système Pinel constituent des soutiens certains au marché immobilier neuf, qui devrait construire en 2016 près de 385 000 logements, soit une augmentation de 10% par rapport à 2015.

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 €. Au 30 juin 2016, 39,8 M€ ont été collectés, soit près de 95% de la collecte maximale.

L'assemblée générale extraordinaire du 10 juin a porté le capital social statutaire maximal à 83,5 M€, soit une collecte maximale de 100 M€. Aussi, dans le but de maintenir une gestion dynamique de la SCPI et de permettre une plus grande diversification des opérations immobilières, une seconde tranche d'augmentation de capital devrait être lancée à la fin du mois d'août.

La SCPI sera définitivement fermée à la souscription le 31 décembre 2016, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

Au cours du second trimestre, CILOGER HABITAT 5 a procédé à sa première acquisition immobilière en VEFA pour un montant de 2,9 M€. Le programme sera édifié à Maisons-Alfort (94 - Zone A bis), commune au tissu économique important, à 3 km de Paris. Livrable en janvier 2018, il prévoit la construction d'un bâtiment de 17 logements, dans un quartier pavillonnaire calme et arboré, à 200 mètres des bords de Marne. La sélection de votre SCPI porte sur 8 logements et 8 parkings.

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.

Enfin, CILOGER vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER



## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016
Nombre d'associés	690	764	897
Nombre de parts	51 805	56 494	66 288
Emission de parts nouvelles	42 131	4 689	9 794
Capital social en euros	25 902 500	28 247 000	33 144 000
Capitaux collectés en euros (nominal + prime d'émission)	31 083 000	33 896 400	39 772 800

## ■ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription : 600,00 €

Minimum de souscription : trois parts

Jouissance des parts :

Au 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> 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.

## ■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions

■ Maisons-Alfort (94 - Zone A bis) : 241, avenue de la République  
8 appartements pour 2,9 M€ (21/06/2016) : 2 T2, 4 T3 et 2 T4 - 550 m<sup>2</sup>

## ■ 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.

## ■ VIE SOCIALE

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 3 juin 2016 s'est tenue avec un quorum de 39,91% (22 811 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 57 150). Elle a approuvé les cinq résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 93,70% à 95,57%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 20 du rapport annuel 2015, sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2016 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 43,42% (24 812 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 57 150). Elle a approuvé les résolutions à caractère extraordinaire présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une large majorité variant de 87,95% à 89,01%.

Le capital social statutaire est ainsi porté de 36 172 000 € à 83 500 000 €, et l'article 7 des statuts est modifié en conséquence.

## ■ 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](http://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%.

## ■ 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](http://www.ciloger.fr)).

