

Au 30/09/2016

Prix de souscription :
600,00 €

Clôture de l'augmentation de capital :

31/12/2016 (sauf clôture anticipée)

1 050 associés - 79 297 parts

Capitalisation :

47 578 200 € (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,

Soutenues principalement par des taux d'intérêt bas, autour de 1,7% en moyenne, mais aussi par le dispositif fiscal Pinel, les ventes de logements neufs ont bondi de près de 23% au premier semestre 2016. Le Crédit Foncier estime que ces facteurs de soutien devraient permettre de construire près de 385 000 logements neufs en 2016, soit une augmentation de 10% par rapport à 2015.

Quant aux prix, ils sont en moyenne relativement stables avec une légère évolution positive. Sur le 1^{er} semestre, ils ont progressé de 0,5% en Ile-de-France et de 1% en province.

Conformément aux dispositions de la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, la première augmentation de capital de CILOGER HABITAT 5 a été clôturée le 3 août 2016. A l'issue de cette première augmentation de capital, la SCPI comptait un montant total collecté de 42,49 M€.

Compte tenu du succès rencontré, et les conditions légales et réglementaires étant remplies, CILOGER HABITAT 5 a procédé à une seconde augmentation de capital à compter du 16 août 2016, pour un montant total à collecter de 30 M€, aux mêmes conditions que l'augmentation de capital précédente. Cette seconde augmentation de capital sera clôturée le 31 décembre 2016, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date. Au 30 septembre 2016, au total, 47,6 M€ ont été collectés.

Au cours du 3^{ème} trimestre, CILOGER HABITAT 5 a procédé à 3 nouvelles acquisitions immobilières en VEFA pour un montant global de 13,2 M€.

La première sera édifiée à Villiers-sur-Marne (94 - Zone A), commune résidentielle à une dizaine de kilomètres de Paris. Le projet, livrable au second trimestre 2018, prévoit la construction de 3 bâtiments totalisant 92 logements dans un quartier calme, à proximité immédiate de commerces et de la gare RER permettant de rejoindre aisément le centre de Paris. La sélection de CILOGER HABITAT 5 porte sur 20 logements avec terrasse pour la plupart et 20 parkings.

La seconde sera construite à proximité du centre-ville de Rueil-Malmaison (92 - Zone A bis) qui, avec de solides fondamentaux économiques et sociaux, est une commune prisée des Hauts-de-Seine. Déjà bien desservie par les transports, la ville verra son attractivité renforcée avec la création d'une nouvelle gare dans le cadre du Grand Paris. La sélection de CILOGER HABITAT 5 porte sur 15 appartements disposant tous d'un balcon ou terrasse et d'un parking. Livrable en septembre 2018, le programme développera 97 logements sur 3 bâtiments en R+5.

Le troisième programme est situé dans un quartier calme et résidentiel de Thiais (94-Zone A), commune bénéficiant d'une excellente desserte autoroutière et de l'un des plus grands pôles commerciaux d'Ile-de-France. Elle doit également profiter dans le futur de l'arrivée du métro et du tram en direction d'Orly. La sélection de CILOGER HABITAT 5, livrable en juin 2018, porte sur 17 appartements avec parkings. Le programme développera 59 logements sur un bâtiment en R+3.

Au 30 septembre, CILOGER HABITAT 5 a donc d'ores et déjà investi dans 4 programmes situés en région parisienne, représentant 60 logements et un montant total de 16,1 M€.

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.



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 Sophie REGNIER, au 01 78 40 53 04
 Mme Christine VASSELIN, au 01 78 40 53 43
 Mme Sandra MARTIN-RICOTE, au 01 78 40 53 26
 Mme Somprathana TRUONG, au 01 78 40 53 39

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
Nombre d'associés	690	764	897	1 050
Nombre de parts	51 805	56 494	66 288	79 297
Emission de parts nouvelles	42 131	4 689	9 794	13 009
Capital social en €	25 902 500	28 247 000	33 144 000	39 648 500
Capitaux collectés en € (nominal + prime d'émission)	31 083 000	33 896 400	39 772 800	47 578 200

■ **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'Epargne, 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

- Villiers-sur-Marne (94 - Zone A) : 5/13, rue Huwart
20 appartements pour 3,7 M€ (20/07/2016) : 17 T2 et 3 T3 - 962 m²
- Thiais (94 - Zone A) : 35/37, rue Louis Duperrey
17 appartements pour 3,5 M€ (13/09/2016) : 3 T1, 10 T2 et 4 T3 - 760 m²
- Rueil-Malmaison (92 - Zone A bis) : place Besche / rue Jean Bourguignon
15 appartements pour 6 M€ (13/09/2016) : 3 T2, 3 T3 et 9 T4 - 1 057 m²

■ **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 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 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%.

■ **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).

