

Au 31/03/2017

1 606 associés
128 563 parts

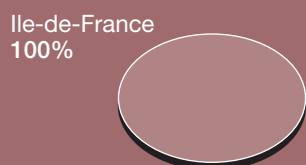
Valeur de réalisation 2016 :
70 462 148 € (548,07 € / part)
(sous réserve d'approbation
par l'assemblée générale)

**Réduction d'impôt « Pinel »
souscription 2015 ou 2016**
108,00 €/part répartie sur 9 ans

Patrimoine en cours de constitution :

■ 77 logements
en cours de construction

Patrimoine acquis (en % du prix d'achat)



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.

Signatory of:



Mesdames, Messieurs,

La reprise amorcée fin 2014 sur le marché résidentiel neuf s'est poursuivie en 2016. Les mises en vente ont progressé de 9% et les ventes (réservations) de 21%, portées par l'investissement locatif (dispositif « Pinel ») et l'accession à la propriété.

Contrairement à ce qui a pu être observé par le passé, l'échéance présidentielle ne semble pas ralentir les projets immobiliers.

Les taux d'intérêts des crédits immobiliers ont poursuivi leur remontée, certes modérée, durant le premier trimestre 2017 (1,53% en moyenne toutes durées confondues à fin mars), retrouvant ainsi leur niveau de juillet 2016. Les Français accélèrent donc leurs achats immobiliers avant que les taux ne remontent trop.

Depuis le début de l'année, les locataires sont plus nombreux à changer de logements, ce qui est un bon indicateur de la vitalité du marché locatif. Toutefois, concernant les loyers, c'est la stabilité qui domine après une hausse des valeurs locatives de 1% en 2016.

Concernant CILOGER HABITAT 5, rappelons que la seconde augmentation de capital de CILOGER HABITAT 5, ouverte le 16 août 2016, a été clôturée comme prévu le 31 décembre 2016. Depuis cette date, votre SCPI est définitivement fermée à toute nouvelle souscription.

Le 9 mars 2017, votre SCPI a réalisé à Maisons-Alfort (94 - Zone A bis) sa cinquième acquisition de logements en VEFA. Le programme, qui s'inscrit dans une commune disposant de données socio-économiques favorables, bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun (métro, bus, RER) et de la proximité d'un axe circulant. Il prévoit la construction d'un bâtiment de 37 logements, dans un quartier proposant une offre de commerces et d'établissements scolaires.

La sélection de CILOGER HABITAT 5 porte sur un ensemble de 17 logements. L'acquisition, livrable en novembre 2018, a été négociée pour un montant total de 5,52 M€.

A la fin du trimestre, CILOGER HABITAT 5 dispose d'un solde à investir de l'ordre de 48,9 M€. Trois programmes situés en région parisienne sont affectés ou réservés pour un montant global avoisinant 23 M€, et devraient se déboucler dans les prochains mois. A cet égard, votre SCPI dispose pour investir d'un délai maximal courant jusqu'au 30 juin 2018.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2016 se tiendra le mercredi 14 juin 2017 à 10h00 au siège de votre société, 43/47 avenue de la Grande Armée, 75116 PARIS.

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. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER



■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions :

- Maisons Alfort (94 - Zone A bis) : 237, Avenue du Général Leclerc
17 logements pour 5,52 M€ (9/03/17) : 2 T1, 2 T2, 12 T3 et 1 T4 - 1 022 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 sécurisés émis par de grandes banques françaises. 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 pris 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 2017 pour l'année fiscale 2018.

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 2016 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au 01.78.40.53.00 (ou par courrier électronique contact-associes@ciloger.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 millions 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. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de réalisation au 31/12/2016 qui s'établit à 548,07 € 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.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 29 mars 2017.

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, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier de 100,89 euros TTC pour l'année 2017, 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.

■ 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).

