

Au 31/12/2017

1 607 associés
128 563 parts

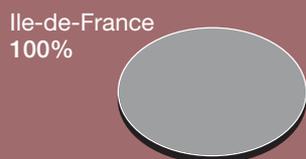
Valeur de réalisation 2016 :
70 462 148 € (548,07 € / part)

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

Patrimoine en cours de constitution :

- 8 logements livrés
- 147 logements en cours de construction

Patrimoine acquis (en % du prix d'achat)



Société de gestion



Pour tous renseignements :

M. Didier DEGRAEVE - AEW Ciloger
Adresse postale :
22, rue du Docteur Lancereaux
CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8
Tél. : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04
www.aewciloger.com

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 AEW Ciloger est consultable sur son site internet.

Signatory of



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel ancien avec un chiffre approchant le million de logements échangés (+16% par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue par des taux d'intérêts toujours très bas (1,56% en moyenne au 3^{ème} trimestre).

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% entre septembre 2016 et septembre 2017. Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4^{ème} trimestre.

Selon les dernières données disponibles du marché résidentiel neuf, les neuf premiers mois de l'année 2017 font état de transactions en progression de près de 10% sur un an glissant, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter, de l'ordre de 1,1% à fin septembre sur un an glissant. En attendant des données de marché plus définitives, ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, voire même sur certains marchés franciliens.

Durant le 4^{ème} trimestre, CILOGER HABITAT 5 a procédé à 2 nouvelles acquisitions en VEFA en région parisienne pour un montant global avoisinant 17 M€.

La première sera éditée à Asnières-sur-Seine (92 – zone A bis), commune à proximité de Paris. Le programme situé dans une rue calme, bénéficie de la proximité d'établissements scolaires et de la desserte variée de transports. Il prévoit la construction de 223 logements sur cinq bâtiments. La sélection de CILOGER HABITAT 5 porte sur un bâtiment entier comprenant 33 logements et 33 parkings en sous-sol. L'acquisition, livrable en octobre 2019, a été négociée pour un montant de 8,26 M€.

La seconde est située à Sceaux (92 – zone A bis), commune prisée des Hauts-de-Seine située à 10 km de Paris. Le programme sera édifié dans un quartier résidentiel et pavillonnaire, à proximité immédiate d'une gare RER, de commerces, d'établissements scolaires et d'une Université. Il prévoit la construction de 88 logements sur 3 bâtiments et 4 maisons. La sélection de CILOGER HABITAT 5 porte sur 19 logements diffus et 33 parkings en sous-sol. L'acquisition, livrable en mars 2020, a été négociée pour un montant de 8,7 M€.

Au 31 décembre, votre SCPI a donc investi 44,3 M€ dans des opérations intégralement situées en Ile-de-France, en zones A ou A bis. 87% des logements sélectionnés comprennent 1 à 3 pièces.

En cohérence avec le planning fiscal, le programme d'investissements sera achevé avant le 30 juin 2018. Une acquisition a été réalisée en janvier à Meudon (92 – zone A bis) pour 8,5 M€ et deux autres programmes situés en région parisienne devraient se déboucler pour un montant global de 17,4 M€.

Parallèlement, la première livraison de logements de votre SCPI a été opérée le 20 octobre, dans d'excellentes conditions et sans réserves. Il s'agit du programme de Maisons-Alfort (94), acquis en juin 2016, qui compte 8 logements. Les premières mises en locations ont été réalisées, et au dernier jour de l'année, il reste 3 appartements à louer. En principe, la SCPI commencera donc à distribuer des revenus fonciers au plus tôt au cours du premier semestre 2018.

Enfin, en matière de vie sociale, lors de la prochaine assemblée générale de juin 2018, vous devrez procéder au premier renouvellement, pour une durée de trois ans, des mandats des membres de votre Conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale » au verso du présent bulletin.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions

- **Asnières-sur-Seine (92 - Zone A bis) : rue Armand Numes**
33 appartements pour 8,26 M€ (23/11/17) : 6 T1, 14 T2, 12 T3 et 1 T5 – 1 559 m²
- **Sceaux (92 - Zone A bis) : 11/13, avenue Jules Guesde**
19 appartements pour 8,7 M€ (15/12/17) : 6 T2, 9 T3 et 4 T5 – 1 203 m²

Livraisons

- **Maisons-Alfort (94 - Zone A bis) : 241, avenue de la République**
8 appartements livrés le 20/10/2017

Occupation au 31/12/2017

- **Taux d'occupation physique du patrimoine livré : 38,07%**
(31/12/2017)
- **Taux d'occupation financier du patrimoine livré : 25,07%**
(4^{ème} trimestre 2017)

Ces taux doivent être relativisés en période de livraison et mise en location progressive du patrimoine.

■ 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 SCPI commencera à distribuer des revenus fonciers au plus tôt au cours du premier semestre 2018.

■ VIE SOCIALE

Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale de juin 2018 devra renouveler, pour une durée de trois ans, les mandats de tous les membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de CILOGER HABITAT 5. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à AEW Ciloger avant le 6 avril 2018, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

■ 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.

Déclaration des revenus 2017 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (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 à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

■ 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 27 décembre 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, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 101,90 euros TTC pour l'année 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.

■ AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS II » (MIF II)

AEW 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 II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).

