

# CILOGER HABITAT 5

SCPI  
d'immobilier résidentiel neuf  
« bâtiment basse consommation »  
à capital fixe

Dispositif fiscal « Pinel »

En ouverture de capital  
du 25 juin 2015  
au 31 décembre 2016

CILOGER

EDITION : FÉVRIER 2016



## Avertissement

L'investissement en parts de la SCPI de type « Pinel » CILOGER HABITAT 5 présente les risques suivants :

■ Votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux du dispositif « Pinel ». Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. En effet, l'économie d'impôts dépend de votre taux d'imposition et du plafonnement éventuel de l'ensemble de vos avantages fiscaux.

■ Il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période de neuf ans à compter de la date de signature du dernier bail afférent aux immeubles acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Ainsi, en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 15 ans après la date de souscription. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

■ La rupture par l'Associé de l'engagement de conservation de parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription et entraîne, de ce fait, la reprise des réductions d'impôts antérieurement obtenues.

Par ailleurs, le non-respect des engagements de location pris par la SCPI entraîne également la perte du bénéfice des réductions d'impôt sur le revenu obtenues.

■ La liquidité du placement n'est pas garantie et sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de ventes devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

■ Les dividendes potentiels vous seront versés en fonction des conditions de location des immeubles, et pourront évoluer de manière aléatoire en tenant compte de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers, travaux, ...).

■ Le montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

■ Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

■ Vous devrez tenir compte du caractère aléatoire des revenus à percevoir et de vos obligations fixes de remboursement. En outre, en cas de défaillance dans le remboursement de votre emprunt, vos parts de SCPI seraient vendues avec une possible décote pouvant entraîner une perte de capital. En cas de vente de vos parts à un prix décoté, vous devrez compenser la différence éventuelle entre le produit de la vente et le solde de vos emprunts.

## Optez pour la SCPI<sup>(1)</sup> CILOGER HABITAT 5, un investissement qui associe :

### ■ Une facilité d'investissement dans l'immobilier résidentiel neuf

Un bulletin de souscription suffit à devenir indirectement propriétaire.

### ■ Une diversification de votre patrimoine

Diversifiez votre patrimoine et constituez-vous un capital en investissant dans l'immobilier d'habitation neuf de qualité labellisé « Bâtiment Basse Consommation » ou RT 2012<sup>(2)</sup>.

CILOGER visera l'acquisition de logements dans des communes qu'elle estime présenter des perspectives de plus-values au terme de la vie sociale de la SCPI (2030), étant précisé que l'investissement présente un risque de perte en capital.

### ■ Une stratégie d'investissement sélective

Les logements, sélectionnés en priorité en Ile-de-France et dans les zones urbaines que CILOGER estime à fort potentiel, proposeront une offre locative accessible aux foyers à revenus intermédiaires qui ne peuvent accéder ni au logement social ni au logement libre.

Ils relèveront en majorité des zones A<sup>(3)</sup> et B1<sup>(3)</sup>, et éventuellement de la zone A bis<sup>(3)</sup> en fonction des opportunités.

Ils seront loués à titre de résidence principale en respectant les plafonds de loyers et de ressources des locataires du dispositif « Pinel ».

Les investissements sont choisis en fonction :

- ▶ des perspectives du marché local ;
- ▶ de la profondeur du marché, c'est-à-dire, sa capacité à absorber la nouvelle offre locative ;
- ▶ des perspectives de développement à moyen terme (évolution démographique, taux de propriété) ;
- ▶ et en privilégiant les logements de 1 à 3 pièces.

(1) SCPI : Société Civile de Placement Immobilier

(2) Normes techniques BBC 2005 ou RT 2012

(3) Zone A : une partie de la région parisienne, Côte d'Azur et Genevois français - Zone A bis : Paris et sa première couronne et autres communes d'Ile-de-France à fort revenu moyen - Zone B1 : agglomérations de plus de 250 000 habitants, quelques villes d'Ile-de-France, certaines zones littorales et frontalières (pour plus de précisions, se reporter au Bulletin Officiel Des Impôts.)



## ■ Une réduction d'impôt sur le revenu dans le cadre du dispositif « Pinel »

Bénéficiez dès l'année de votre souscription d'une réduction d'impôt égale à 18% du montant de votre souscription totale répartie sur neuf années à raison d'un neuvième de son montant chaque année, en contrepartie d'une durée de placement estimée à 15 ans.

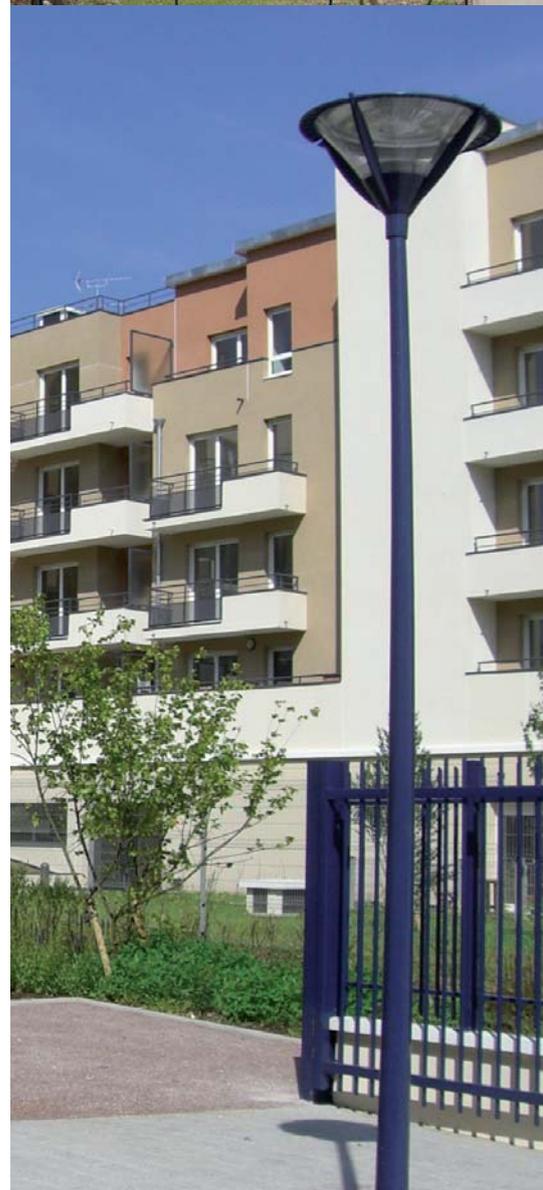
Le montant des souscriptions prises en compte ne peut excéder pour un même contribuable et une même année d'imposition la somme de 300 000 euros, soit une réduction d'impôt maximale de 54 000 euros répartie sur 9 années.

## ■ Une fiscalité adaptée

Les revenus issus de la location du patrimoine immobilier acquis par la SCPI sont imposables au titre des revenus fonciers.

Vous bénéficiez, dès votre souscription, d'une réduction d'impôt égale à 18% du montant de votre apport, répartie sur neuf années à raison d'un neuvième de son montant chaque année. **En contrepartie, vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de signature du dernier bail afférent aux logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.** La valeur d'une part de SCPI dépend notamment de l'orientation du marché de l'immobilier et il existe un risque de perte en capital sur les montants investis.

Le traitement fiscal dépend de votre situation personnelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.





## ■ Aucun souci de gestion

Une gestion entièrement déléguée à des experts de l'immobilier, les investissements et la gestion du patrimoine sont réalisés, en contrepartie d'une commission de gestion, par la société de gestion CILOGER qui bénéficie de plus de 30 ans d'expérience.

## ■ Un apport à partir de 1 800 euros et facilement modulable

Adaptez votre apport à vos capacités d'épargne.

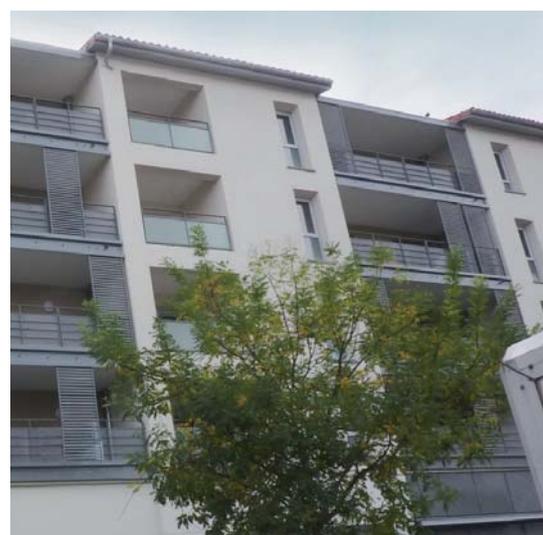
La souscription de parts de CILOGER HABITAT 5 peut être couplée avec l'achat d'un logement en direct, dans la limite globale de 300 000 € par an et par contribuable fiscalement domicilié en France.

## ■ Des revenus trimestriels potentiels

Recevez des revenus fonciers après la livraison et la location des logements acquis en l'état futur d'achèvement, au plus tôt dès le 1<sup>er</sup> semestre 2019.

## ■ Une information transparente et régulière

En plus des documents réglementaires (Note d'information, statuts), vous recevez un bulletin trimestriel qui retrace l'évolution du placement (investissements réalisés, résultats, marché...), un rapport annuel d'activité, et tous les documents fiscaux nécessaires à votre déclaration d'impôt.





## Les chiffres clés de l'ouverture de capital

Ouverture de l'augmentation de capital	25 juin 2015
Capitaux collectés en 2015	31 083 000 €
Clôture de l'augmentation de capital	31 décembre 2016 (sauf clôture anticipée)
Minimum de souscription	3 parts soit 1 800 €
Horizon de placement	Un minimum de 15 ans
Prix de souscription	600 € par part net de frais
Commission de souscription	8,70% TTC* soit 52,20 € par part (inclus dans le prix de souscription)
Commission de gestion	12,00% TTC* du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés
Jouissance des parts	Le 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée
Terme statutaire	14 juin 2030

Au titre de la Commission de placement sur le marché primaire, la Société de Gestion verse aux réseaux de la CAISSE D'ÉPARGNE et de LA BANQUE POSTALE une commission de placement calculée dans les conditions suivantes : commission de 3% HT des montants souscrits, et commission annuelle récurrente de 1,5% HT des produits locatifs et financiers encaissés par la SCPI.

### En cas de cession de parts :

- ▶ si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de 4,50% HT (soit 5,40% TTC\*) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).
- ▶ pour les cessions directes, par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier un forfait fixé pour l'année 2016 à 83,32 € HT, soit 99,99 € TTC\*. Ce montant est indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, sur la variation annuelle de l'indice du coût des services.

Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayant droits.

\* Taux de TVA en vigueur en France métropolitaine au 1<sup>er</sup> janvier 2016

## Exemple de réduction d'impôt

Vous souscrivez en 2016, 100 parts de la SCPI CILOGER HABITAT 5 pour un montant de 60 000 €.

- ▶ Vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18% de 100% de votre souscription, soit 10 800 €.
- ▶ Cette réduction d'impôt sur le revenu est étalée sur 9 ans, soit 1 200 € par an.
- ▶ Vous pourrez bénéficier de cette réduction d'impôt au titre des revenus perçus à compter de 2016, et jusqu'en 2024 inclus.

La réduction d'impôt est prise en compte pour l'appréciation du plafonnement global des avantages fiscaux dit « plafonnement des niches fiscales ».

## À propos de CILOGER

Avec un patrimoine immobilier sous gestion de 5 milliards d'euros et plus de 30 ans d'expérience, CILOGER est un acteur incontournable de la conception, de l'investissement et de la gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

En tant que société de gestion de portefeuille, CILOGER s'attache à servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. C'est pourquoi les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. Elle a mis en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Retrouvez plus d'informations sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

### Les points forts de CILOGER :

- ▶ un actionnariat adossé à La Banque Postale, gage de solidité financière, et une distribution assurée par deux grands groupes bancaires, La Banque Postale et les Caisses d'Épargne ;
- ▶ une équipe pluridisciplinaire de professionnels experts dans leurs domaines d'activités ;
- ▶ une société à taille humaine, dynamique, réactive et respectueuse en permanence de l'intérêt de ses clients.

### Chiffres clés de CILOGER \*

- Plus de 30 années d'existence
- 60 collaborateurs
- 51 400 clients
- 5 milliards d'euros d'encours gérés
- 27 fonds sous gestion (15 SCPI et 12 OPCI)
- 1 672 000 m<sup>2</sup> gérés
- 3 700 locataires, logements, commerces et bureaux

\* Au 31 décembre 2015



Meilleur service aux associés

# CILOGER

CILOGER - Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000043 du 10/07/2007 - Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE. Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS.

SCPI CILOGER HABITAT 5 - Notice prévue à l'article 422-8 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) publiée au BALO du 19 juin 2015. La note d'information a obtenu de l'AMF le visa SCPI n° 15-08 en date du 5 juin 2015. Les documents d'information peuvent être obtenus gratuitement au siège social de CILOGER ou sur le site internet : [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)