



SCPI Opportunité Habitat

BULLETIN TRIMESTRIEL 4^{ÈME} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2018 - Validité : 1^{er} trimestre 2019

L'ESSENTIEL AU 31/12/2018

290 ASSOCIÉS

22 080 PARTS

40 LOGEMENTS

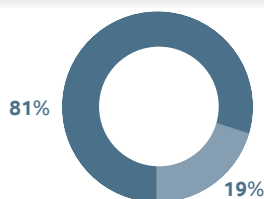
12 547 878 €

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (568,29 € / part)

22,80 € / PART

AMORTISSEMENT « BORLOO » 2018
(À PRORATISER SELON LE MOIS DE SOUSCRIPTION -
ANNÉE 2009 UNIQUEMENT)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



■ 81% Ile-de-France - Zone A ■ 19% Province - Zone B1
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE TRIMESTRE

www.aewciloger.com

Vous pourrez découvrir le nouveau site internet de AEW Ciloger à la fin du premier trimestre 2019.

Entièrement repensé, il vous permettra d'accéder aux informations essentielles concernant tous les fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Vous pourrez également accéder à une partie sécurisée regroupant vos informations personnelles, sous condition d'en faire la demande auprès de notre Service Clients.

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

11 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2018 (dont 1 au 4^{ème} trimestre), et 3 ont été reloués (aucun au 4^{ème} trimestre). Le taux de rotation annuel des locataires, à 27%, est identique à celui de l'année 2017.

Au 31 décembre 2018, 14 logements sont vacants, volontairement laissés inoccupés pour pouvoir les vendre. 3 logements vacants ont été négociés durant le 4^{ème} trimestre. Ils sont en attente de signatures de promesses, pour un prix de vente global de 863 K€ (supérieur de 12,6% aux prix de revient).

Les loyers facturés sur l'année, à 419,4 K€, se contractent logiquement de 18% par rapport à 2017. Ils présentent un taux d'encaissement annuel de 94,93%.

13 baux représentant 36% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2018, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre est inchangé à 3,00 € par part, soit une distribution annuelle de 12,00 €. Toutefois, ce niveau de distribution trimestrielle devrait être abaissé les prochains trimestres, affecté par les logements laissés vacants. Eu égard à l'engagement fiscal de conservation des parts, les produits des ventes pourront vous être reversés à compter de fin septembre 2019.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4^{ème} trimestre 2018 (1,4% en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré près de 1 million de ventes, soit 0,8% de plus qu'en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, différents commercialisateurs font état d'une hausse des prix de l'immobilier résidentiel ancien comprise entre 1% et 2%, avec une évolution plus marquée en Ile-de-France qu'en Province.

Dans l'Hexagone le mètre carré se négocie autour de 2 500 €, en progression de 1,2% sur un an, avec une persistance des disparités entre Paris (+ 6%) et le reste de la France. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Opportunité Habitat

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 11 040 000 euros. SCPI de logements de type « Borloo ».

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa n°07-26 en date du 14/09/2007.

Société de gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8. Service clients : 01 78 40 53 00 - service-clients@eu.aew.com - www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE. La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet, www.aewciloger.com



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2018

64,42%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

66,01%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 148 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

1 121 m²

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au quatrième trimestre 2009. Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de mise en vente du patrimoine.

MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 25 septembre 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. 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, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information d'OPPORTUNITÉ HABITAT.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 26 décembre 2018.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs et d'acheteurs qui recherchent un rendement et une plus-value plus élevés. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix généralement fortement décoté (qui peut être de l'ordre de - 30 à - 40%).

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 112,00 € TTC au 1^{er} janvier 2019, 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.

REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2018	23/04/2018	3,00 €	3,00 €	3,00 €
2 ^{ème} trimestre 2018	17/07/2018	3,00 €	3,00 €	3,00 €
3 ^{ème} trimestre 2018	15/10/2018	3,00 €	3,00 €	3,00 €
4 ^{ème} trimestre 2018	17/01/2019	3,00 €	3,00 €	3,00 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus financiers versés. Pour l'année 2018, seuls les associés ayant souscrit entre janvier et juin 2009 bénéficient encore de la déduction fiscale « Borloo », qui est de 22,80 € par part à proratiser en fonction du mois de souscription des parts.

FISCALITÉ

DECLARATION DES REVENUS 2018 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué le 1^{er} janvier 2018 à l'Impôt sur la Fortune (ISF). 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.

VIE SOCIALE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

5 postes restent à pourvoir au Conseil de surveillance. Si vous souhaitez vous présenter à l'élection qui aura lieu lors de la prochaine assemblée générale de juin 2019, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2019, et comporter vos nom, prénom, activités professionnelles des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).

RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewciloger.com

SCPI

Opportunité Habitat

