



SCPI Opportunité Habitat

BULLETIN TRIMESTRIEL 1^{ER} TRIMESTRE 2019

Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2019 - Validité : 2^{ème} trimestre 2019

L'ESSENTIEL AU 31/03/2019

290 ASSOCIÉS

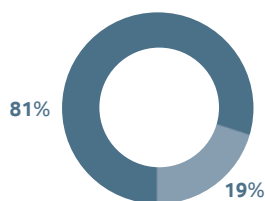
22 080 PARTS

40 LOGEMENTS

12 405 881 €

VALEUR DE RÉALISATION 2018 (561,86 € / part)
Sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale

COMPOSITION DU PATRIMOINE



■ Ile-de-France - Zone A
■ Province - Zone B1

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE TRIMESTRE

L'Autorité des marchés financiers

a allégé les exigences de communication réglementaire : passage à une information semestrielle au lieu de trimestrielle et suppression de l'exigence du document « papier ».

À compter de juin 2019, vous recevrez donc un bulletin d'information au titre des premier et second semestres de l'année. Leur diffusion se poursuivra en version papier au moins jusqu'à la fin de l'année.

Nous vous rappelons par ailleurs que le site internet www.aewciloger.com vous permet d'accéder à des informations actualisées.

Mesdames, Messieurs,

Au cours du premier trimestre 2019, 5 logements ont fait l'objet d'une promesse de vente pour un montant net de 1,71 M€. Ce prix est globalement supérieur de 15% au prix de revient et de 4% aux valeurs d'expertise, soit une plus-value comptable prévisionnelle de 219 K€. Ces ventes devraient être actées d'ici la fin du premier semestre.

En matière de gestion locative, 2 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier trimestre et aucun n'a été reloué. Au 31 mars, 16 logements sont vacants (dont 5 en cours de cession), volontairement laissés inoccupés.

Les loyers facturés sur ce trimestre, à 90 866 €, se contractent de 22% par rapport au premier trimestre 2018. Ils présentent un taux d'encaissement de 91,3%.

12 baux représentant 46% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2019, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre a été abaissé à 1,50 € par part, du fait des logements laissés vacants. En période de vente du patrimoine, la distribution est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Eu égard à l'engagement fiscal de conservation des parts, les produits des ventes pourront vous être reversés à compter de fin septembre 2019. Si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il sera indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement pour pouvoir bénéficier de ces remboursements. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin des opérations de vente du patrimoine.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

La tendance au ralentissement du marché observée fin 2018 s'est poursuivie au cours de ce premier trimestre. Ce mouvement est plus accentué dans le neuf que dans l'ancien, en repli de 4% en 2019, contre -6% pour le neuf. Pour 2019, le nombre de transactions dans l'ancien est ainsi estimé à 900 000, soit une baisse de plus de 6% par rapport à 2018.

Cette situation serait la conséquence de plusieurs facteurs, tels que la hausse des prix au m² (+1,6%), une confiance de ménages qui reste à un niveau inférieur à la moyenne et un contexte socio-économique toujours instable.

La baisse des taux immobiliers se poursuit, et les banques prêtent sur des durées plus longues ce qui permet de compenser en partie l'augmentation des prix. Les taux devraient rester avantageux cette année, la Banque Centrale Européenne ne prévoyant pas de relever ses taux directeurs avant « au moins fin 2019 ».

Eu égard aux 900 000 ventes espérées en 2019 tout cela est à relativiser, le ralentissement devant plutôt s'apparenter à une normalisation du marché.

Si les taux immobiliers sont d'année en année de plus en plus bas, les prix ne suivent pas partout sur une courbe ascendante. Les principaux réseaux commercialisateurs font état de progressions comprises entre 1% et 2,7% au premier trimestre. Elles cachent des marchés très contrastés non seulement entre Paris et le reste de l'hexagone, mais aussi entre grandes métropoles et reste du territoire. Des premières baisses de prix se sont amorcées en 2018, sauf dans les centres des grandes villes, notamment Paris, Lyon, ou Nantes. Le décrochage se maintient inexorablement dans les zones les moins favorisées ou non tendues, et d'autres territoires où les prix ont fortement augmenté ces dernières années voient leurs marchés se contracter (Aquitaine, Provence Alpes Cote d'Azur, Rhône-Alpes).

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 33 03 - 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



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/03/2019

59,62%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

63,82%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 151 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

1 272 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 27 mars 2019.

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 Cilger 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 2019	18/04/2019	1,50 €	1,50 €	1,50 €

(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.

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2018 ET IFI

AEW Cilger vous a adressé fin avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Cilger au 01 78 40 33 03 (ou par courrier électronique fiscalite@eu.aew.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

L'année 2018 est la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier d'un amortissement fiscal lié à la souscription de parts d'OPPORTUNITÉ HABITAT (pour les souscriptions 2009 uniquement).

Quelque soit la date d'achat de vos parts, pour éviter une remise en cause de l'avantage fiscal acquis, vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 25 septembre 2019.

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation préconisée pour compléter votre déclaration fiscale est de 536,89 € par part.

AEW Cilger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW Cilger 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 Cilger 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 Cilger est consultable sur son site internet (www.aewcilger.com).

RÈGLEMENTATION 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 Cilger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Cilger 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 Cilger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : dpo.aewcilger@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.aewcilger.com

