



# SCPI Ciloger Habitat 3

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2019 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2020

## L'ESSENTIEL AU 31/12/2019

**522** ASSOCIÉS

**40 605** PARTS

**78** LOGEMENTS

**21 513 448** €

VALEUR DE RÉALISATION 2018 (529,82 € / part)

**8,66** € / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « SCELLIER BBC » 2019

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



- Ile-de-France (Zones A bis/A)
- Province (Zones B1)

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

## À LA UNE CE SEMESTRE

**Distribution 2019** : compte tenu d'un résultat en progression, la distribution de l'année 2019 a été fixée à 15,10 € par part, en augmentation de 0,7% par rapport à la distribution 2018 (15,00 €). Le taux de distribution 2019, calculé sur le prix de souscription, s'établit donc à 2,58% (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC).

Mesdames, Messieurs,

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

Durant l'année 2019, 25 logements de votre SCPI ont été libérés (dont 14 au 2<sup>ème</sup> semestre), et 25 ont été reloués (dont 12 au 2<sup>ème</sup> semestre). Le taux de rotation annuel des locataires, de 32%, est supérieur de 5 points à celui de l'année 2018. Au 31 décembre 2019, 3 logements restent à relouer contre 4 en début d'année.

Les loyers facturés sur l'année, à 882,4 K€ (dont 439,5 K€ pour le 2<sup>ème</sup> semestre), progressent de 1,4% par rapport à 2018. En conséquence, le taux d'occupation financier moyen de l'année 2019 s'établit à 96,68% contre 96,13% en 2018. Le taux d'encaissement annuel des loyers s'établit à 98,64%.

42 baux représentant 50% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2019, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). L'expertise immobilière réalisée fin 2019 valorise le patrimoine à 21,6 M€.

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres est identique aux deux trimestres précédents (3,45 € par part). Toutefois, une distribution complémentaire de 1,30 € par part a été versée concomitamment au revenu du 4<sup>ème</sup> trimestre. Pour 2020, l'objectif de distribution trimestrielle est fixé inchangé à 3,45 € par part, soit une distribution annuelle de 13,80 €.

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

L'année 2019 a généré 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10% par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

Parallèlement, différents commercialisateurs font état d'une hausse du prix au mètre carré comprise entre 3% et 4% pour les appartements et entre 1% et 2% pour les maisons. Toutefois, l'évolution est plus marquée en Ile-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province. Ainsi, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+ 2,2% sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Le marché est toujours soutenu par des taux d'emprunt immobiliers attractifs, à leur plus bas niveau : en moyenne à 1,12% en 2019 contre 1,44% en 2018.

Le consensus reste serein pour l'année 2020, la demande de biens immobiliers devant rester robuste. Cependant, deux facteurs pourraient contrarier les prévisions. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence, ce qui pourrait ralentir le marché.

### Ciloger Habitat 3

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 20 302 500 euros. SCPI de logements de type « Scellier BBC ».

752 446 724 RCS PARIS.

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

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°12-15 en date du 17/07/2012.

### 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 ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

Tél. : 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



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2019

**94,55%**  
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**95,12%**  
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**4 502 m<sup>2</sup>**  
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**245 m<sup>2</sup>**  
SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au premier trimestre 2014. 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.

## MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 5 février 2025, 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 de CILOGER HABITAT 3.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 25 septembre et 24 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, 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 ne bénéficient pas de l'avantage fiscal et 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 105,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2020, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du semestre.

SCPI  
**Ciloger Habitat 3**

## 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 <sup>er</sup> trimestre 2019	20/04/2019	3,45 €	3,45 €	3,45 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	16/07/2019	3,45 €	3,45 €	3,45 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2019	16/10/2019	3,45 €	3,45 €	3,45 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2019	21/01/2020	4,75 €	4,75 €	4,75 €

(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 semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues. Il faut noter que le bénéfice de la réduction fiscale est indépendant des revenus versés. Au titre de l'année 2019, un associé ayant souscrit en 2012 bénéficie de la réduction d'impôt « Scellier BBC » qui est de 8,66 € par part (dernière année de réduction en 2020).

## FISCALITÉ

### DÉCLARATION DES REVENUS 2019 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2020 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> 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.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW Ciloger.

## VIE SOCIALE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2020, un poste de membre du Conseil de surveillance de votre SCPI est à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2020. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2020). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 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](http://www.aewciloger.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 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](mailto: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](http://www.aewciloger.com)

