



SCPI Ciloger Habitat 3

BULLETIN TRIMESTRIEL 3^{ÈME} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2018 - Validité : 4^{ème} trimestre 2018

L'ESSENTIEL AU 30/09/2018

517 ASSOCIÉS

40 605 PARTS

78 LOGEMENTS

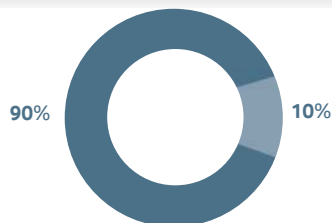
21 581 296 €

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (531,49 € / part)

8,66 € / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « SCÉLLIER BBC » 2018

COMPOSITION DU PATRIMOINE



- 90% Ile-de-France (Zones A bis/A)
- 10% Province (Zones B1)

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE TRIMESTRE

Objectif de distribution courante 2018 :

il est fixé à 13,80 € par part, soit un taux de distribution calculé sur le prix de souscription initial de 2,30% (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC).

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant les neuf premiers mois de l'année 2018, 16 logements de votre SCPI se sont libérés, soit un taux de rotation des locataires de 20%, supérieur de 8 points à celui du 30 septembre 2017. Parallèlement, 17 logements ont fait l'objet d'un nouveau bail. Au 30 septembre 2018, 4 logements sont à relouer, contre 5 en début d'année. Au total, le taux d'occupation de votre SCPI, à plus de 95%, est stable et satisfaisant.

Les loyers facturés sur les 9 premiers mois de l'année, à 652 309 €, régressent légèrement de 0,15% par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2017. Ils présentent un taux d'encaissement de 97,16% sur le troisième trimestre et de 99,26% depuis le début de l'année. 41 baux représentant 49% 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 a été porté à 3,90 € par part, en hausse par rapport au trimestre précédent (3,00 €). Ce niveau courant de distribution devrait être maintenu au prochain trimestre.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Au 3^{ème} trimestre 2018, le marché reste toujours soutenu par des taux d'emprunt très attractifs à 1,43% (hors assurances), qui n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. Toutefois, plusieurs réseaux commercialisateurs font état d'une situation de plus en plus tendue, l'offre de logements anciens peinant à satisfaire une demande stimulée par les taux de crédits et les évolutions sociodémographiques (composition des ménages, vieillissement de la population, ...).

Parallèlement, les prix continuent d'augmenter mais dans une moindre mesure. Sur un an glissant, fin juin 2018, les prix progressent de 2,8% sur l'ensemble de la France, mais ils n'ont augmenté que de 0,5% sur le second trimestre 2018 contre 1,1% sur le premier. La disparité Paris/Ile-de-France et Province est toujours aussi marquée. À Paris, la progression sur un an glissant est de 7,1% contre 4,1% pour l'Ile-de-France et 2,3% pour la Province.

À noter enfin que l'attractivité du résidentiel auprès des investisseurs institutionnels se confirme en raison de la convergence observée entre les taux de rendement résidentiel et les taux bureaux/pieds d'immeuble. Entre les 3^{ème} trimestres 2017 et 2018, les montants investis en résidentiel par les investisseurs institutionnels ont atteint 2 Mds€, deux fois plus qu'entre les 3^{ème} trimestres 2016 et 2017.

Ciloger Habitat 3

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

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 ».

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 30/09/2018

95,49%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

95,46%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

4 502 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

203 m²

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 III de la note d'information de CILOGER HABITAT 3.

Sur le marché secondaire organisé, 2 parts ont été échangées lors de la confrontation du 26 septembre 2018, au prix d'exécution de 530,00 € par part, soit un prix acheteur de 585,12 €.

Au dernier jour du trimestre, 4 parts sont 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 103,22 € TTC au 1^{er} janvier 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.

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	17/04/2018	3,00 €	3,00 €	3,00 €
2 ^{ème} trimestre 2018	16/07/2018	3,00 €	3,00 €	3,00 €
3 ^{ème} trimestre 2018	15/10/2018	3,90 €	3,90 €	3,90 €

(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 noter que le bénéfice de la réduction fiscale est indépendant des revenus versés. Au titre de l'année 2018, 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).

VIE SOCIALE
CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL À CANDIDATURE

7 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, vous pouvez envoyer votre candidature à AEW Ciloger en indiquant vos nom, prénom, date de naissance, 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).

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

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

