



SCPI Opportunité Habitat

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

290 ASSOCIÉS

22 080 PARTS

40 LOGEMENTS

12 547 878 €

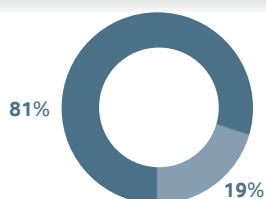
VALEUR DE RÉALISATION 2017 (568,29 € / part)

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

Vente du patrimoine:

durant le troisième trimestre 2018, AEW Ciloger a initié la cession du patrimoine de votre SCPI.

Un premier appartement fait l'objet d'un accord négocié, en attente de signature de la promesse de vente.

13 logements sont vacants, en attente de cession (dont 6 ne pourront être vendus qu'en 2019 compte tenu des contraintes fiscales).

Mesdames, Messieurs,

En matière de gestion locative, au cours du 3^{ème} trimestre 2018, 1 logement a été libéré et aucun n'a été reloué. Au 30 septembre 2018, 13 logements sont vacants, tous volontairement laissés inoccupés pour pouvoir les vendre dans de meilleures conditions, dans le cadre de la stratégie de vente « au fil de l'eau » (vente dans un premier temps des appartements vacants).

Ces derniers impactent les loyers facturés, qui s'élèvent à 324 851 € sur les neuf premiers mois de l'année, soit - 16% par rapport à la même période de 2017. Le taux d'encaissement des loyers se fixe à 94,08% sur le 3^{ème} trimestre.

14 baux sur 27, représentant 39% 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. Toutefois, ce niveau courant 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

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.

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 30/09/2018

66,67%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

69,08%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 148 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

1 049 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 exclure 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 septembre 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 111,07 € 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	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 €

(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 fonciers 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.

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

