



# SCPI Ciloger Habitat 3

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2019

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2019 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2019

## L'ESSENTIEL AU 30/06/2019

**523** ASSOCIÉS

**40 605** PARTS

**78** LOGEMENTS

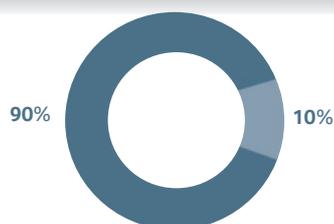
**21 513 448 €**

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

**8,66 €** / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « SCCELLIER 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

**Service clients** : à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2019, notre service clients sera à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, ainsi que les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel ([service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)).

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Mesdames, Messieurs,

La gestion locative de votre patrimoine a été active durant le premier semestre 2019. Si 11 logements ont été libérés, 13 ont été reloués. Ainsi, au 30 juin 2019, 2 logements sont à relouer contre 4 en début d'année.

En conséquence, le taux d'occupation financier du second trimestre atteint 97,81% contre 95,74% en fin d'année 2018.

Parallèlement, les loyers facturés sur ce semestre, à 442 859 €, progressent de près de 2% par rapport au premier semestre 2018. Ils présentent un taux d'encaissement de 94,53%.

41 baux représentant 49% 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 des premier et second trimestres s'établit à 3,45 € par part. Pour les deux prochains trimestres, l'objectif de distribution est fixé au même montant, soit une distribution annuelle de 13,80 € par part (13,50 € en 2018), et un taux de distribution calculé sur le prix de souscription de 2,3% (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC).

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Le marché immobilier résidentiel ancien reste toujours soutenu par des taux de crédit historiquement bas, en moyenne à 1,25% (1,17% sur 20 ans) à la fin du mois de juin, et une demande d'apport personnel moindre de la part des établissements bancaires. Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes et notamment aux primo-accédants, devrait encore perdurer compte tenu de la politique monétaire suivie par la Banque Centrale Européenne.

Les trois principaux réseaux commercialisateurs français font ainsi état d'un nombre de transactions en nette progression sur le premier semestre, comprise entre 7% et 14%. Cette tendance, si elle s'inscrit dans la durée, pourrait permettre d'atteindre voire de dépasser le million de ventes d'ici la fin de l'année.

Quant aux prix, la situation est plus contrastée. Ces trois mêmes réseaux constatent que la tendance haussière est toujours présente, mais qu'un ralentissement est observable avec une progression moyenne sur la France estimée entre 0,4% et 2% sur le semestre. Ils constatent également la présence toujours vive d'une dichotomie entre zones tendues, où les prix progresseraient de l'ordre de 2,5%, et zones non tendues où les prix se contracteraient de l'ordre de 2,7%.

Si le consensus reste confiant pour la seconde partie de l'année, la demande de biens immobiliers devant rester robuste, il convient néanmoins de surveiller un élément macroéconomique. Le ralentissement de la croissance économique chinoise pourrait en effet venir perturber la demande et contrarier les prévisions.

### 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

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. Tél. : 01 78 40 33 03 - [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com) - [www.aewciloger.com](http://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](http://www.aewciloger.com)



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2019

**97,63%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**97,81%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**4 502 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**107 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 exclure 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 de la confrontation du 26 juin 2019.

Au 30 juin 2019, 1 part 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 107,00 € TTC au 1<sup>er</sup> 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 semestre.

## 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 €

(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).

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2019

L'Assemblée Générale ordinaire du 20 juin 2019 s'est tenue avec un quorum de 38,51%. Elle a approuvé les douze résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 92,93% à 97,63%.

L'Assemblée Générale ordinaire a également procédé à l'élection de six membres du Conseil de surveillance (six candidats résolution 9).

Ont ainsi été élus : M. Bernard FRANTZ (9 131 oui / 161 non / élu), M. Christian BOUTHIE (8 162 oui / 816 non / élu), M. Georges PUIER (8 021 oui / 695 non / élu), Mme Sandrine KONTZ (7 964 oui / 1 094 non / élue), M. Patrick KONTZ (7 561 oui / 1 482 non / élu), Mme Patricia GRISOT (7 183 oui / 1 367 non / élue).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 27 du rapport annuel 2018, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

## 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)

