



# SCPI Ciloger Habitat 5

## BULLETIN TRIMESTRIEL 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018

Analyse : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018 - Validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2019

### Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Durant le 4<sup>ème</sup> trimestre, un programme de 20 appartements à Villiers-sur-Marne (94) a été livré dans de bonnes conditions. En cumul, 45 logements ont été réceptionnés sur 3 sites, soit 20% des logements acquis. La livraison du programme de Rueil-Malmaison, prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, a été décalée sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019. D'une manière générale, les décalages de livraisons donnent lieu à des pénalités de retard au profit de votre SCPI.

Les prochaines livraisons attendues sur 2019 représentent 100 logements.

Les loyers facturés sur l'année 2018 s'élèvent à près de 182 K€ et présentent un taux d'encaissement annuel de 97,76%. 29 baux représentant 58% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2018, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyer Impayés » (GLI).

Au 31 décembre 2018, 5 logements restent à louer, dont 4 sur le dernier programme livré.

Reflet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, un premier revenu de 0,45 € par part a été mis en distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre. Le niveau de la distribution sera revu trimestriellement au rythme de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisé lorsque ces phases seront achevées.

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2018

**1 608** ASSOCIÉS

**128 563** PARTS

**45** LOGEMENTS LIVRÉS

**178** LOGEMENTS EN COURS  
DE CONSTRUCTION

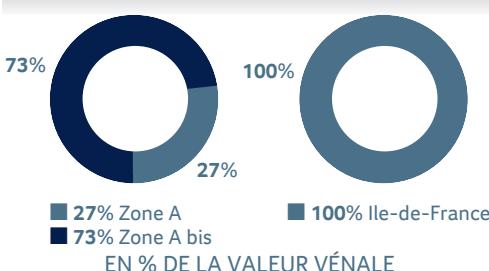
**70 114 083 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (545,37 € / part)

**12,00 €** / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL » 2018

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



### À LA UNE CE TRIMESTRE

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

Vous pourrez découvrir le nouveau site internet de AEW Ciloger à la fin du premier trimestre 2019.

Entièrement repensé, il vous permettra d'accéder aux informations essentielles concernant tous les fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Vous pourrez également accéder à une partie sécurisée regroupant vos informations personnelles, sous condition d'en faire la demande auprès de notre Service Clients.

### Ciloger Habitat 5

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 64 281 500 euros. SCPI de logements de type « Pinel ».

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°16-11 en date du 22/07/2016.

### Conjoncture immobilière

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 (1,4% en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré près de 1 million de ventes, soit 0,8% de plus qu'en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, différents commercialisateurs font état d'une hausse des prix de l'immobilier résidentiel ancien comprise entre 1% et 2%, avec une évolution plus marquée en Ile-de-France qu'en Province.

Dans l'Hexagone le mètre carré se négocie autour de 2 500 €, en progression de 1,2% sur un an, avec une persistance des disparités entre Paris (+ 6%) et le reste de la France. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

### 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 DEGRAVE.

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:  
 Principles for Responsible Investment

# BULLETIN TRIMESTRIEL

 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018 | ANALYSE : 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2018

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE AU 31/12/2018

**87,76%**

 TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE  
DU PATRIMOINE LIVRÉ

**77,33%**

 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU PATRIMOINE LIVRÉ \*

**2 236 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE LIVRÉ

**274 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES DU PATRIMOINE LIVRÉ

\* 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 livraison et mise en location progressive du patrimoine.

### Acquisitions :

Le programme d'investissement a été clôturé au deuxième trimestre 2018.

### Livrasons :

Villiers-sur-Marne (94 - Zone A) : 5/13 rue Huwart  
20 appartements livrés le 23 octobre 2018

## MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, 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 5.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 26 décembre 2018.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente.

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 102,00 € 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 trimestre.

**SCPI**  
**Ciloger Habitat 5**

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
4 <sup>ème</sup> trimestre 2018	23/01/2019	0,45 €	0,45 €	0,45 €

(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 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 bénéficie de la réduction d'impôt « Pinel » qui est de 12,00 € par part (dernière année de réduction en 2023 pour les associés ayant souscrit en 2015, et 2024 pour les souscriptions 2016).

## FISCALITÉ

### DECLARATION DES REVENUS 2018 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à l'Impôt sur la Fortune (ISF). 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.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

## VIE SOCIALE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 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 de juin 2019, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2019, et comporter vos nom, prénom, 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](http://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](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)