



# SCPI Ciloger Habitat 5

BULLETIN TRIMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018

Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2018 - Validité : 3<sup>ème</sup> trimestre 2018

## L'ESSENTIEL AU 30/06/2018

**1 608** ASSOCIÉS

**128 563** PARTS

**25** LOGEMENTS LIVRÉS

**198** LOGEMENTS EN COURS  
DE CONSTRUCTION

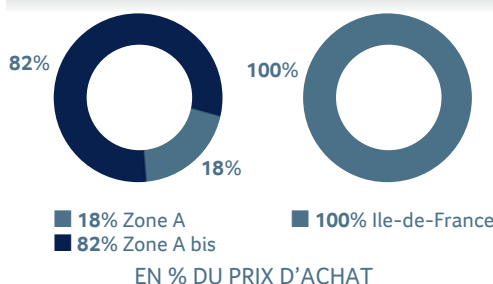
**70 114 083 €**

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

**12,00 € / PART**

RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL » 2018

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



## À LA UNE CE TRIMESTRE

**31 mai 2018 :** CILOGER

HABITAT 5 a signé à Saint-Maur-des-Fossés (94) sa onzième et dernière acquisition éligible au dispositif Pinel. Cette acquisition permet à votre SCPI de clôturer son programme d'investissement en ligne avec le planning fiscal.

Mesdames, Messieurs,

Durant le 2<sup>ème</sup> trimestre CILOGER HABITAT 5 a signé sa onzième et dernière acquisition éligible au dispositif Pinel, pour un montant de 9,4 M€.

Le programme sera édifié à Saint-Maur-des-Fossés (94 - Zone A bis), commune dotée de solides données économiques et bien reliée à Paris. Livrable en février 2020, le projet prévoit la construction d'un bâtiment en R+4 totalisant 38 logements, dans un environnement arboré et pavillonnaire agréable. La sélection de votre SCPI porte sur 26 appartements et 28 emplacements de parking.

Au total, CILOGER HABITAT 5 compte 223 logements répartis sur 11 sites, pour un montant total investi de 70,2 M€, intégralement situés en Ile-de-France (départements 92, 93 et 94) et en Zones A et A bis. 86% des logements sélectionnés comprennent 1 à 3 pièces.

Parallèlement, le programme de Thiais a été réceptionné le 4 juin dans d'excellentes conditions. Sur les 17 appartements livrés, 10 sont d'ores et déjà loués à la fin du trimestre. Ainsi, au 30 juin 2018, 7 logements restent à louer sur les 25 livrés.

Les loyers facturés sur le premier semestre s'élèvent à 53 744 € et présentent un taux d'encaissement de 98,69% sur le second trimestre. 52 logements supplémentaires devraient être livrés d'ici la fin de l'année, et généreront progressivement des revenus locatifs.

Enfin, AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Au premier semestre 2018, le marché du logement ancien se stabilise après les fortes hausses des années 2016 et 2017. Il reste cependant sur des niveaux de transactions élevés, et devrait enregistrer plus de 900 000 ventes cette année.

Le marché est toujours très largement soutenu par des conditions bancaires très favorables aux emprunteurs dans un environnement de taux très bas (l'OAT 10 ans est tombé à 0,71% en juin 2018). 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 semblent continuer d'augmenter mais dans une moindre mesure. Les chiffres publiés par les différents réseaux immobiliers sont assez disparates, constatant au 30 juin 2018 des hausses nationales sur un an glissant comprises entre 1,2% et 4%. Ces mêmes réseaux s'accordent toutefois sur la persistance de disparités régionales plus ou moins fortes.

Le projet de loi « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite ELAN a été présenté au début du mois d'avril. Il vise notamment, à travers un nombre de sujets variés, à simplifier les procédures et les normes de construction, à réformer le secteur du logement social et à revitaliser les centres-villes. Il a pour l'instant peu de conséquences sur le marché du logement ancien.

### 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.

### 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 - contact-associés@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 30/06/2018

**71,26%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE  
DU PATRIMOINE LIVRÉ

**75,95%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU PATRIMOINE LIVRÉ \*

**1 282 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE LIVRÉ

**368 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 :

**Saint-Maur (94 - Zone A bis) : 96, avenue Foch.**  
26 appartements pour 9,42 M€ (31/05/18) :  
13 T2, 12 T3 et 1 T4 - 1 492 m<sup>2</sup>

### Livraisons :

**Thiais (94 - Zone A) : 35-37, rue Louis Duperrey**  
17 appartements livrés le 4 juin 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 CILGER HABITAT 5.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 27 juin 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 Cilger perçoit un forfait de frais de dossier de 101,90 € TTC au 1<sup>er</sup> 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

Il est rappelé que pendant la phase de constitution et de construction du patrimoine, les revenus de la SCPI sont très majoritairement constitués des intérêts produits par le placement sécurisé des fonds disponibles. Dans un contexte de taux négatifs ou très faibles, les revenus tirés du placement imposé dans des SICAV monétaires présentent une charge nette.

La SCPI commencera à distribuer des revenus fonciers au plus tôt au cours du premier semestre 2019.

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).

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2018

L'assemblée générale ordinaire du 14 juin 2018 s'est tenue avec un quorum de 39,51%. Elle a approuvé les sept résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 93,71% à 95,60%.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de neuf membres du Conseil de surveillance parmi neuf candidats (résolution 7).

Ont ainsi été élus : M. Jean-Pierre BARBELIN (26 476 oui / 1 080 non / élu), Mme Claire RINGWALD (25 777 oui / 964 non / élue), M. Patrick BETTIN (24 730 oui / 1 368 non / élu), M. Pascal PIRAULT (24 561 oui / 1 872 non / réélu), M. Hervé TONDEUR (24 338 oui / 2 242 non / réélu), M. Christian BOUTHIE (23 642 oui / 1 442 non / élu), M. Jean-Luc BRONSART (23 481 oui / 1 871 non / élu), SCI AAAZ (22 070 oui / 1 843 non / élue), M. Aurélien ROL (22 061 oui / 2 550 non / élu).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 27 du rapport annuel 2017, sur le site internet [www.aewcilger.com](http://www.aewcilger.com)

## AEW Cilger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW Cilger 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 Cilger 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 Cilger est consultable sur son site internet ([www.aewcilger.com](http://www.aewcilger.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 Cilger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Cilger 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 Cilger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : [dpo.aewcilger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewcilger@eu.aew.com)

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles qui vous a été envoyée par voie postale avec ce bulletin trimestriel, et qui est également disponible sur notre site internet [www.aewcilger.com](http://www.aewcilger.com)

