



### Au 31/12/2017

290 associés  
22 080 parts

**Valeur de réalisation 2016 :**  
12 685 475 € (574,52 € / part)

**Amortissement annuel 2017**  
**« Borloo » :**  
22,80 € / part  
pour une souscription  
en 2009  
(à proratiser selon le mois  
de souscription)

**40 logements**

### Patrimoine

(en % de la valeur vénale)



Société de gestion



Pour tous renseignements :  
M. Didier DEGRAEVE - AEW Ciloger  
Adresse postale :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8  
Tél. : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.  
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet.

Signatory of:



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel ancien avec un chiffre approchant le million de logements échangés (+16% par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue par des taux d'intérêts toujours très bas (1,56% en moyenne au 3<sup>ème</sup> trimestre).

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% entre septembre 2016 et septembre 2017. Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre. En attendant des données de marché plus définitives, ces chiffres flatteurs ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, voire même sur certains marchés franciliens.

11 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2017 (dont 2 au 4<sup>ème</sup> trimestre), et 9 ont été reloués (dont 2 au 4<sup>ème</sup> trimestre). Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires diminue à 28,6% contre près de 32% en 2016, votre SCPI reste stable avec un taux qui s'établit à 28% en 2017.

Au total, au 31 décembre 2017, 5 logements sont à relouer, contre 3 en début d'année. Toujours au 31 décembre 2017, 17 baux, représentant 41% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2017, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur l'année diminuent de 3% par rapport à l'exercice précédent, à 508 386 €, et présentent un taux d'encaissement annuel de 99,19%. A ce sujet, il convient de noter que la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

2018 sera une année charnière pour OPPORTUNITÉ HABITAT. A partir de fin mars 2018 votre SCPI va en effet pouvoir initier les procédures visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Des prestataires ont d'ores et déjà été mandatés par AEW Ciloger, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants). Ainsi, sous réserve de leur libération, 18 logements pourraient être vendus en 2018 et 22 en 2019.

Par ailleurs, d'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location pourront être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et votre Conseil de surveillance. Elle aura toutefois un impact sur l'occupation et les loyers perçus, et donc par voie de conséquence sur les revenus d'exploitation distribués. Ainsi, en fin d'année 2017, les 5 logements à relouer que compte la SCPI sont concernés par cette faculté.

Le revenu courant mis en distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre est identique aux trimestres précédents, à 3,00 € par part, soit une distribution annuelle de 12,00 €. Le niveau courant de distribution trimestrielle, impacté par les logements laissés vacants, sera abaissé en 2018.

Les expertises du patrimoine de votre SCPI réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation globale de 12,5 M€. Depuis 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits et en bloc est en progression de 6%.

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

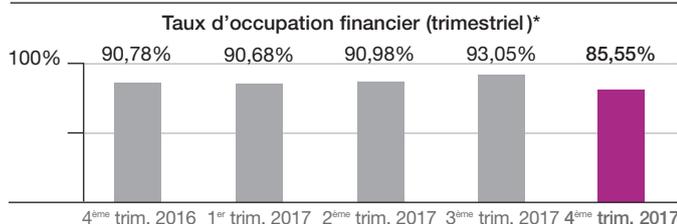
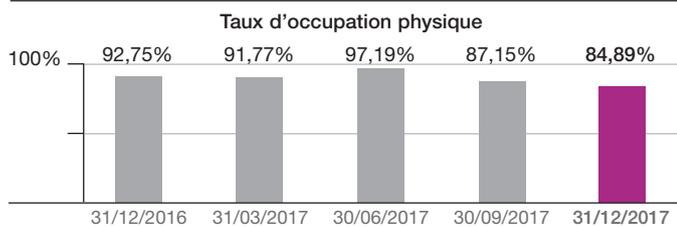


## ■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions - Livraisons

Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois. Au terme statutaire de la SCPI, les logements qui composent le patrimoine seront vendus graduellement, à l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

### Occupation au 31/12/2017



\* 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 facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

Superficie totale du patrimoine : 3 151 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 31 décembre 2017 : 476 m<sup>2</sup>

## ■ 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 2017	18/04/2017	3,00 €	3,00 €	3,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	17/07/2017	3,00 €	3,00 €	3,00 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	16/10/2017	3,00 €	3,00 €	3,00 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2017	16/01/2018	3,00 €	3,00 €	3,00 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

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 2017, seuls les associés ayant souscrit en 2009 bénéficient encore de la déduction fiscale « Borloo », qui est de 22,80 euros par part à proratiser en fonction du mois de souscription des parts.

## ■ VIE SOCIALE

### Conseil de surveillance

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2017, sept membres du Conseil de surveillance ont été élus. A l'occasion de la première réunion de ce nouveau conseil, le 14 novembre, les conseillers ont réélu M. Patrick KONTZ en qualité de Président du Conseil de surveillance et élu M. Thierry DELEUZE en qualité de Vice-président.

## ■ FISCALITÉ

### Déclaration des revenus 2017 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

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.

## ■ MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant 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'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la réintégration, dans son revenu foncier de l'année de la rupture, des amortissements et des déductions forfaitaires antérieurement déduits.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 27 décembre 2017.

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 111,07 euros 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.

## ■ AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS II » (MIF II)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés d'OPPORTUNITÉ HABITAT en « client non professionnel ». 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)).

