



# SCPI AEW Ciloger Habitat 6

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2021

## L'ESSENTIEL AU 31/12/2020

1 102 ASSOCIÉS

90 001 PARTS

47 LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION

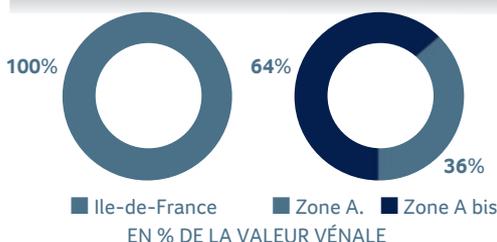
20 722 990 €

VALEUR DE RÉALISATION 2019 (453,21 €/part)

10,00 € / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL » 2020

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



## À LA UNE CE SEMESTRE

**Acquisitions** : AEW Ciloger Habitat 6 a signé le 19 novembre l'acquisition de 47 logements, répartis au sein de 3 programmes en construction, pour un volume total d'un peu plus de 3 100 m<sup>2</sup>. Situés à Massy (91), Rueil-Malmaison (92) et Saint-Ouen (93), les 47 appartements (du T2 au T4) et 63 parkings sélectionnés ont été négociés pour 18,3 M€ actes en main. Les 3 programmes bénéficient d'une excellente desserte en transports en commun, et de la proximité de zones tertiaires majeures, de commerces et d'offres scolaires. Livrables fin 2021 (programme de Massy) et au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 (Saint-Ouen et Rueil-Malmaison), tous les logements sont labellisés à minima NF Habitat HQE, certification de référence dans le domaine du logement.

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

L'augmentation de capital d'AEW CILOGER HABITAT 6 a été clôturée comme prévu le 31 décembre 2020, et votre SCPI est définitivement fermée à la souscription. Le total collecté représente 84% de l'augmentation de capital, modifiée par l'Assemblée Générale extraordinaire du 18 décembre 2020 (voir rubrique « Vie sociale » au verso).

Au 31 décembre 2020, votre SCPI compte 90 001 parts représentant un montant total de capitaux collectés de 45 M€.

Parallèlement, au cours du second semestre, AEW CILOGER HABITAT 6 a procédé à ses premières acquisition immobilières en VEFA pour un montant de 18,3 M€. (voir rubrique « À la une ce semestre »).

Par ailleurs, en fin d'année, 3 autres programmes en région parisienne sont sélectionnés ou en cours de finalisation pour un montant total de l'ordre de 22 M€.

AEW Ciloger sélectionne prioritairement les programmes dont les performance énergétiques et environnementales sont prévues pour être supérieures aux exigences de la Réglementation Thermique 2012, en particulier les opérations qui bénéficient d'un label de type NF Habitat HQE ou Effinergie Performant/très performant.

Rappelons que les souscriptions de parts d'AEW CILOGER HABITAT 6 réalisées durant les années 2019 et 2020 bénéficient du taux de réduction d'impôt de 18%, même si les investissements correspondants sont réalisés en 2021, la SCPI disposant d'un délai pour investir.

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Le secteur du résidentiel neuf a été largement affecté en 2020, notamment par la crise sanitaire qui a bloqué et freiné les chantiers, le report ou la remise en cause de projets par de nouvelles équipes municipales. Selon la Fédération des promoteurs immobiliers, à fin septembre 2020 la mise en vente de logements neufs a enregistré une baisse de 40% sur un an.

Les professionnels du secteur continuent de plaider pour une instruction accélérée des permis de construire et des aides aux acquéreurs. Sur ce dernier point, la prolongation du dispositif Pinel et le Prêt à taux zéro pour les primo-accédants pourraient avoir des effets en 2021. Autre facteur positif, les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, soutiennent la capacité d'achat des ménages. Et ce d'autant plus que les conditions d'octroi des crédits ont été assouplies en décembre, après une année 2020 où le nombre de prêts a reculé, notamment aux ménages les plus modestes.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne seraient contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions s'établirait à 980 000, après une année 2019 record à près d'1,1 million et comparable aux années précédentes.

En moyenne nationale, les notaires notent une progression des prix de 6% entre les 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 et 2020, plus appuyée pour les maisons que les appartements, avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Paris échappe à cette tendance, les prix ayant reculé sur les derniers mois 2020 pour la première fois depuis des années.

### AEW Ciloger Habitat 6

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 760 000 euros. SCPI de logements de type « Pinel ». 849 229 125 RCS PARIS.

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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°19-09 en date du 14/05/2019.

### 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 ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

Service clients : 01 78 40 33 03 - service-clients@eu.aew.com - www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGROEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet, www.aewciloger.com



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2020

### Acquisitions :

- **Saint-Ouen** (93 - Zone A bis) : rue Pablo Picasso - 9 appartements pour 3,91 M€ (19/11/20) : 6 T3 et 3 T4 - 666 m<sup>2</sup>.
- **Rueil-Malmaison** (92 - Zone A bis) : 6 rue Paul Herault - 18 appartements pour 7,89 M€ (19/11/20) : 1 T2, 16 T3 et 1 T4 - 1 098 m<sup>2</sup>.
- **Massy** (91 - Zone A) : 53 rue Vilgénis - 20 appartements pour 6,56 M€ (19/11/20) : 1 T2, 14 T3 et 5 T4 - 1 358 m<sup>2</sup>.

## FISCALITÉ

### MODALITÉS DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Chaque associé a la faculté de bénéficier d'une réduction d'impôt dès lors qu'il exerce une option irrévocable lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de souscription (dispositif « Pinel »). Le montant de la souscription prise en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut excéder, pour un même associé et une même année d'imposition, la somme de 300 000 €.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18% pour les souscriptions réalisées en 2019 ou en 2020, calculée sur le montant total de la souscription, et répartie sur neuf années à raison d'un neuvième chaque année. Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle la souscription a été effectuée.

La réduction d'impôt du dispositif Pinel figure dans le plafonnement global des avantages fiscaux.

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. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré du montant des réductions d'impôt antérieurement obtenues. Par ailleurs, dans ce cas, le montant de la dépense ayant servi de base à la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.**

### DÉCLARATION DES REVENUS 2020 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2021 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. 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. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW Ciloger.

## 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)).

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020
Nombre d'associés	600	638	702	1 102
Nombre de parts	50 901	54 593	59 452	90 001
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	5 176	3 692	4 859	30 549
Capital social en euros	12 725 250	13 648 250	14 863 000	22 500 250
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	25 450 500	27 296 500	29 726 000	45 000 500

## REVENUS

La SCPI commencera à percevoir des loyers, et donc des revenus fonciers, qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit au plus tôt au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

La première distribution de revenu, comportant le cas échéant des produits financiers, n'est pas envisagée avant l'année 2023.

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 18 DÉCEMBRE 2020

L'Assemblée Générale extraordinaire du 18 décembre 2020 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 53,05%. Elle a approuvé les deux résolutions à caractère extraordinaire présentées avec une large majorité.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure dans votre dossier de convocation, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

Le plafond de l'augmentation de capital a été réduit de 70 824 000 € à 53 500 000 €, les autres conditions de l'augmentation de capital restant inchangées.

### SERVICE CLIENTS

Notre service clients est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et 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.

## MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de AEW CILOGER HABITAT 6. Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 30 septembre et 30 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, 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 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 101,00 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 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.

## 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)

