



# SCPI AEW Ciloger Habitat 6

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2021 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2022

## L'ESSENTIEL AU 31/12/2021

1 102 ASSOCIÉS

90 001 PARTS

116 LOGEMENTS  
EN COURS DE CONSTRUCTION

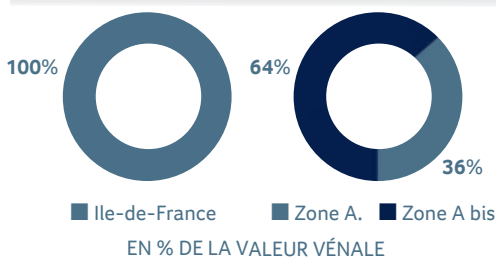
40 700 068 €

VALEUR DE RÉALISATION 2020 (452,22 € / part)

10,00 € / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL » 2021

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



## À LA UNE CE SEMESTRE

**40 M€** : AEW CILOGER HABITAT 6 compte 116 appartements répartis sur 6 sites, pour un montant total investi de 40 M€. Les logements sont intégralement situés en Ile-de-France (départements 78, 91, 92, 93 et 94) et en Zones A et A bis. Près de 90% des logements sélectionnés comprennent 1 à 3 pièces.

Le patrimoine acquis devrait être livré à hauteur de 20 logements (17%) à la fin du premier semestre 2022 (1 programme), 76 logements (66%) au deuxième trimestre 2023 (4 programmes) et 20 logements (17%) à la fin de l'année 2023 (1 programme).

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

AEW CILOGER HABITAT 6 a signé le 27 octobre l'acte authentique de sa sixième et dernière acquisition éligible au dispositif « Pinel », en parfaite cohérence avec le planning fiscal.

Durant le second semestre 2021, 3 investissements ont été opérés :

- Villiers-sur-Marne (94 – zone A) : le programme sera édifié dans un quartier rénové et qualitatif, à proximité de commerces, services, d'une dizaine d'établissements scolaires et des transports en commun (ligne E du RER, ligne 15 du métro en 2025, lignes de bus). Le projet prévoit la construction de 112 logements. La sélection d'AEW CILOGER HABITAT 6 porte sur 30 logements et 37 parkings. L'acquisition, livrable en mai 2023, a été négociée pour un montant total de 7,4 M€.

- Châtenay-Malabry (92 – zone A bis) : l'actif est situé dans une zone boisée et à proximité de plusieurs bassins d'emplois importants. Il comprendra au total 96 logements. La sélection de votre SCPI porte sur 20 appartements et 21 parkings, livrables fin 2023, et négociés pour 7,99 M€.

- Poissy (78 – Zone A), ville mitoyenne à Saint-Germain-en-Laye. Livrable en juin 2023, le programme est situé dans un quartier pavillonnaire et calme, à proximité de commerces, de services et d'une dizaine d'établissements scolaires. L'ensemble se composera de 76 appartements sur 3 bâtiments, ainsi que d'un hôtel. La sélection d'AEW CILOGER HABITAT 6 porte sur 19 appartements et 21 emplacements de parking, négociés pour 6,3 M€.

La première distribution de revenu n'est pour le moment pas envisagée avant l'année 2023. Rappelons que la réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2021, un associé peut donc bénéficier d'une réduction d'impôt de 10 € par part.

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme: le nombre de transactions s'établirait proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes, et les zones péri-urbaines et rurales, qui ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, les prix étant stables voire en contraction selon les arrondissements.

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse est plus appuyée pour les maisons (7% à 8%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

### AEW Ciloger Habitat 6

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 22 500 250 euros. SCPI résidentiel 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

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 DEGRAEVE.

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



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2021

### Acquisitions :

- **Villiers-sur-Marne** (94 – Zone A) :  
7/19 rue de Chennevières. 30 appartements pour 7,42 M€ (28/07/21) :  
5 T1, 12 T2 et 13 T3 – 1 481 m<sup>2</sup>.
- **Chatenay-Malabry** (92 – Zone A bis) :  
route du Plessis Piquet. 20 appartements pour 7,99 M€ (26/10/21) :  
2 T2 et 18 T3 – 1 408 m<sup>2</sup>.
- **Poissy** (78 – Zone A) :  
boulevard de la Paix. 19 appartements pour 6,29 M€ (27/10/21) :  
2 T1, 5 T2, 8 T3 et 4 T4 – 1 146 m<sup>2</sup>.

## MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information d'AEW CILOGER HABITAT 6.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 29 septembre et 29 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, 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 perçoit un forfait de frais de dossier de 104,00 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 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.

## AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW 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 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 est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).

## 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.

## 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.**

### DECLARATION DES REVENUS 2021 ET IFI

AEW vous adressera mi-avril 2022 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.

## VIE SOCIALE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2022, 7 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2022. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2022). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

### 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.

## 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 entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW 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 - 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)

