



# SCPI AEW Ciloger Habitat 6

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2022

## L'ESSENTIEL AU 30/06/2022

**1 103** ASSOCIÉS

**90 001** PARTS

**20** LOGEMENTS LIVRÉS

**96** LOGEMENTS  
EN COURS DE CONSTRUCTION

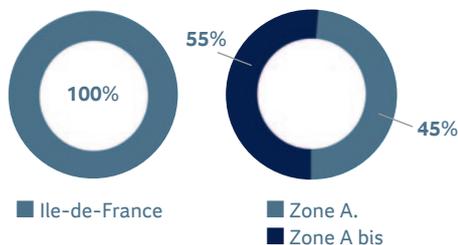
**41 923 867 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2021 (465,82 € / part)

**10,00 €** / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL » 2022

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

## À LA UNE CE SEMESTRE

**20** logements du programme de Massy (91) ont été livrés fin mai 2022. Cette première livraison du patrimoine de votre SCPI s'est déroulée dans de bonnes conditions et avec peu de réserves.

Au 30 juin 2022, des dossiers de candidature de locataires sont en cours d'analyse, pour une date de prise d'effet des premiers baux prévue durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2022 est largement marqué par la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur le contexte macroéconomique.

Toutefois, d'une manière générale, sur tout le patrimoine résidentiel des SCPI de type fiscal gérées par AEW, aucune incidence significative n'est à signaler sur le semestre.

La première livraison de logements du patrimoine de votre SCPI a été réalisée fin mai (voir rubrique « À la une »). Les prochaines livraisons sont prévues pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023 (57 logements sur 3 programmes) et le 2<sup>ème</sup> semestre 2023 (39 logements sur 2 programmes).

AEW CILOGER HABITAT 6 comptera ainsi au final 116 appartements répartis sur 6 sites de région parisienne, pour un montant total investi de 40 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 2022, un associé peut donc bénéficier d'une réduction d'impôt de 10 € par part.

Enfin, AEW 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.

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Le marché du logement ancien du premier semestre 2022 affiche un moindre dynamisme que les années précédentes et amorce un ralentissement.

La demande étant encore supérieure à l'offre, les prix continuent cependant de progresser au niveau national de l'ordre de 2%. Si la baisse des prix continue à Paris, l'évolution est modérée dans la petite couronne parisienne (+ 2%), et plus marquée dans la grande couronne où le prix des maisons est en forte hausse. La progression sur les plus grandes villes de France est également modérée (+1,6%), alors que les zones rurales, et notamment périurbaines, progressent de près de 5%.

Dans un contexte de tensions économiques fortes le marché immobilier est resté globalement porteur. La hausse des taux d'intérêts observée au premier semestre semble avoir incité les acquéreurs à finaliser leur projet avant que leur capacité de remboursement ne soit affectée. Toutefois, l'inflation et l'éventuelle poursuite de la remontée des taux d'intérêts au second semestre pourraient peser sur le pouvoir d'achat immobilier, et entraîner une baisse des prix dans les prochains mois.

### 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.aewpatrimoine.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.aewpatrimoine.com



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### AU 30/06/2022

#### Livraison :

- **Massy (91 – Zone A) :**  
53 rue de Vilgénis. 20 appartements  
(23/05/22) : 1 T2, 14 T3 et 5 T4 – 1 358 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, cinq parts ont été échangées lors de la confrontation du 30 mars 2022, au prix d'exécution de 477,14 € (prix acheteur de 501,00 €). Aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 29 juin 2022. Au 30 juin 2022, 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, quelque 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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.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.**

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2022 s'est tenue avec un quorum de 32,45%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 97,62% à 98,69%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de sept membres du Conseil de surveillance (17 candidats résolution 8). Ont ainsi été élus : M. Serge BLANC (réélu), Mme Nadine HASCOET (élue), M. Sylvain DUQUENOIS (élu), M. Olivier BUSSON (élu), M. Philippe JEHIN (élu), M. Aurélien ROL (élu) et M. Laurent GRAVEY (réélu).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 38 et 39 du rapport annuel 2021, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

### 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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

