



SCPI AEW Ciloger Habitat 6

BULLETIN SEMESTRIEL 2^{ÈME} SEMESTRE 2022

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2022 - Validité : 1^{er} semestre 2023

L'ESSENTIEL AU 31/12/2022

1 105 ASSOCIÉS

90 001 PARTS

20 LOGEMENTS LIVRÉS

96 LOGEMENTS
EN COURS DE CONSTRUCTION

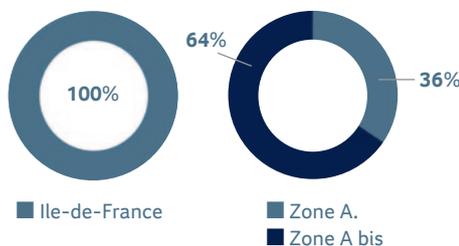
41 923 867 €

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

42,38 M€ : l'expertise immobilière réalisée fin 2022 valorise le patrimoine de votre SCPI en bloc et occupé à 42,38 M€, en progression de 2,7% (+ 1,1 M€) par rapport à 2021.

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.

Au 31 décembre 2022, les 20 logements du programme de Massy livrés en mai 2022 sont tous loués.

Les loyers facturés sur l'année s'élèvent à 71 K€, et présentent un taux d'encaissement annuel satisfaisant proche de 96%.

Tous les baux sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les autres programmes acquis devraient être livrés à hauteur de 76 logements (66%) au deuxième trimestre 2023 (4 programmes) et 20 logements (17%) à la fin de l'année 2023 (1 programme).

La première distribution de revenu n'est pour le moment pas envisagée avant le second semestre 2023.

En période de livraison du patrimoine, la distribution sera ajustée trimestriellement au rythme de la livraison des programmes et de la mise en location des logements. Elle sera stabilisée lorsque ces phases seront achevées.

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.

Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien devrait s'établir en 2022 à 1,13 million, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m² ont progressé en moyenne sur l'année de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observé au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité.

Les taux d'intérêts plus élevés (2,3% en moyenne sur 20 ans contre 1% il y a un an), les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché.

Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs s'attendent à une contraction des prix en 2023.

Toutefois, les ventes devraient toujours être portées par des besoins en logements importants et l'appétence constante des ménages pour la pierre. Par ailleurs, à compter du 1^{er} février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

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 : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 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 : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@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 31/12/2022

Livraison :

Aucune livraison durant le second semestre

MARCHÉ DES PARTS

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 28 septembre et 2 parts ont été échangées lors de la confrontation du 28 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, 93 parts sont 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 106,00 € TTI au 1^{er} janvier 2023, 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).

REVENUS DISTRIBUÉS

La SCPI commence 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 depuis la fin du 1^{er} semestre 2022.

La première distribution de revenu, comportant le cas échéant des produits financiers, est envisagée en 2023.

Au titre de l'année 2022, un associé bénéficie de la réduction d'impôt « Pinel » qui est de 10,00 € par part (dernière année de réduction en 2027 pour les associés ayant souscrit en 2019, et 2028 pour les souscriptions 2020).

FISCALITÉ**DÉCLARATION DES REVENUS 2022 ET IFI**

AEW vous adressera mi-avril 2023 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.

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 2023, 1 poste de membre du Conseil de surveillance de votre SCPI est 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 2023. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2023). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.

RELATION COMMERCIALE

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (relation.commerciale@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 Relation commerciale, 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 - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - ou par courriel : 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

