



# SCPI AEW Ciloger Habitat 6

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2023

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2023 est toujours marqué par la crise en Ukraine et ses différents impacts macroéconomiques. En dépit de cette situation qui tend à perdurer, aucune incidence majeure sur votre SCPI n'est à signaler sur le semestre.

Après une première livraison de 20 logements courant mai 2022, votre SCPI a réceptionné en avril 2023 les 9 appartements acquis sur le programme de Saint-Ouen (93). La livraison suivante, 18 logements à Rueil-Malmaison (92), sera effectuée début juillet. Les autres livraisons sont prévues échelonnées au second semestre 2023 et, sauf retards, les 116 logements acquis par votre SCPI devraient ainsi être tous livrés en fin d'année 2023.

Au 30 juin 2023, tous les logements de Massy demeurent loués, et la commercialisation à la location des logements de Saint-Ouen est en cours.

Les loyers facturés sur le premier semestre 2023 s'élèvent à 113 k€, contre 71 k€ sur l'ensemble de l'année 2022.

La première distribution de revenu est, pour l'heure, prévue au titre du dernier trimestre 2023. Rappelons que la réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2023, 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

Après avoir atteint des records ces 2 dernières années, le nombre de transactions devrait s'orienter à la baisse en 2023, proche de 1 million.

Les volumes des crédits accordés marquent le pas, baissant de 37% sur le semestre, voire 41% sur les 3 derniers mois, à 37 Mds€ contre 63 Mds€ un an plus tôt.

Cette situation est l'une des conséquences de la hausse des taux d'emprunt, avec un taux moyen des nouveaux crédits immobiliers qui est passé de 1,12% en janvier 2022 à 3,8% en juin 2023. Le taux d'usure (taux plafond pour les nouveaux crédits) est quant à lui relevé à 5,1% au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Parallèlement, les prix commencent à diminuer dans le résidentiel ancien pour la première fois depuis 2015, de l'ordre de -0,4% au niveau national sur le premier semestre. Toutefois, la faible baisse du prix au mètre carré ainsi que le ralentissement notable de l'inflation ne suffisent pas à contrebalancer la contraction des capacités d'emprunt des ménages, notamment pour les primo-accédants, qui semble, au vu d'un contexte géopolitique toujours tendu, s'inscrire dans la durée.

Si le taux d'emprunt est attendu à 4% à l'automne, il est possible qu'il se stabilise à ce niveau, permettant un appel d'air et un redémarrage du crédit nécessaires au secteur.

### L'ESSENTIEL AU 30/06/2023

1 108 ASSOCIÉS

90 001 PARTS

29 LOGEMENTS LIVRÉS

87 LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION

42 823 598 €

VALEUR DE RÉALISATION 2021 (475,81 € / part)

10,00 €/part

RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL » 2023

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE SEMESTRE

**100%** : afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) est souscrit systématiquement pour tous les baux signés.

Au 30 juin 2023, tous les baux en cours (20) sont ainsi couverts, en contrepartie d'une cotisation semestrielle de 2 202 € (0,02 € par part).

#### 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



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2023

### Livraison :

Saint-Ouen (93 - Zone A) : rue Pablo Picasso  
9 appartements (17/04/2023) : 6 T3 et 3 T4 - 668 m<sup>2</sup>

**67,09%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (Patrimoine livré)

**92,04%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\* (Patrimoine livré)

**2 029 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE LIVRÉ

**668 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

\* 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 d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

## MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins pendant 9 ans à compter de la date du dernier appartement loué une première fois, 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, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

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

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 29 mars et 28 juin 2023.

Au 30 juin 2023, 60 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 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2023, quel que soit le nombre de parts cédées.

## REVENUS DISTRIBUÉS

La SCPI a commencé à percevoir des loyers, et donc des revenus fonciers, depuis la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2022, soit après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location.

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

Au titre de l'année 2023, 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).

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 39,79%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 95,33% à 97,38%.

L'Assemblée a également procédé à l'élection d'un membre du Conseil de surveillance. Est ainsi réélue Mme Claire RINGWALD.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 30 du rapport annuel 2022, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

### RELATION COMMERCIALE

Notre Service Relation commerciale 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 (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.

## 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)).

## 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 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](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)

