

# SCPI AEW Ciloger Habitat 6

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2024

## 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.

Après une première livraison de 20 appartements en mai 2022 à Massy (91), 57 logements ont été réceptionnés en 2023 dans de bonnes conditions sur les sites de Saint-Ouen (93), Rueil-Malmaison (92) et Villiers-sur-Marne (94).

Sauf retards de chantiers, les deux dernières livraisons (39 appartements) sont prévues en janvier/février 2024.

En matière de gestion locative, durant l'année, 1 logement a été libéré (2<sup>ème</sup> semestre) et 43 ont été loués (dont 42 une première fois). Au 31 décembre 2023, 15 logements restent à louer une première fois, sur les deux sites livrés durant le second semestre. Parallèlement, les loyers facturés sur l'année s'élèvent à 318 k€ dont 205 k€ pour le 2<sup>ème</sup> semestre. Le taux d'encaissement annuel de ces loyers, à près de 99%, est très satisfaisant.

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 31 décembre 2023, tous les baux en cours (62) sont ainsi couverts, en contrepartie d'une cotisation annuelle de 6 405 € (0,07 € par part).

Les premières distributions de revenus ont été opérées au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres (voir rubrique « À la une ce semestre »). Rappelons enfin 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.

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Après 4 années record caractérisées des ventes dépassant le million d'unité, le marché de l'immobilier résidentiel subit une contraction sensible, avec nombre de transactions immobilières en baisse d'environ 20% à fin 2023, en dessous des 900 000 ventes.

Conséquence d'une inflation difficilement maîtrisable, d'un taux d'usure pouvant dépasser les 6% et d'un quadruplement des taux d'intérêt en 18 mois, entre janvier 2022 et octobre 2023 la capacité d'emprunt des ménages a diminué de près de 30%. De fait, le montant total des nouveaux crédits immobiliers pour le mois de novembre 2023 ne s'élève qu'à 8,7 Mds€, point bas depuis 2015.

L'inversion de cette tendance pourrait venir d'un réajustement des prix. Or ces derniers tardent à baisser. En effet, sur l'année 2023 les appartements anciens n'accusent une baisse moyenne « que » de -2,7%.

Cela ne suffit donc pas à compenser la hausse du coût du crédit et, par là même, à relancer les ventes.

Toutefois, un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2023

1 108 ASSOCIÉS

90 001 PARTS

77 LOGEMENTS LIVRÉS

39 LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION

42 823 598 €

VALEUR DE RÉALISATION 2022 (475,81 € / part)

10,00 €/part

RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL » 2023

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE SEMESTRE

#### Premières distributions de revenus

Reflète de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, des premiers revenus ont été mis en distribution au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres pour respectivement 0,45 € et 1,20 € par part.

Outre des produits fonciers, ces distributions comprennent également des produits financiers provenant de la trésorerie placée en supports sans risque.

Le niveau de la distribution sera revu trimestriellement au rythme de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisé lorsque ces phases seront achevées.

#### AEW Ciloger Habitat 6

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 22 500 250 euros. SCPI immobilier 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 31/12/2023

### Livraisons :

Rueil-Malmaison (92 - Zone Abis) : 6 rue Paul Héroult  
18 appartements (04/07/2023) : 1 T2, 16 T3 et 1 T4 -  
1 106 m<sup>2</sup>

Villiers-sur-Marne (94 - Zone A) : 7/19 rue de  
Chennevières  
30 appartements (02/11/2023) : 5 T1, 12 T2 et 13 T3 -  
1 439 m<sup>2</sup>

**84,02%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (Patrimoine livré)

**86,68%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\* (Patrimoine livré)

**4 574 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE LIVRÉ

**731 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.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de livraison du patrimoine.

## 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 27 septembre et 27 décembre 2023.

Au 31 décembre 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 109,00 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2024, quel que soit le nombre de parts cédées.

SCPI  
**AEW Cilger Habitat 6**

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	31/10/2023	0,45 €	0,33 €	0,24 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	31/01/2024	1,20 €	1,20 €	1,20 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

Au titre de l'année 2023, un associé peut bénéficier 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

### DECLARATION DES REVENUS 2023 ET IFI

AEW vous adressera mi-avril 2024 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

### 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.aewcilger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewcilger@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)

