AEW CILOGER

AEW CILOGER HABITAT 6

SCPI D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL NEUF **PROCURANT DES AVANTAGES FISCAUX DANS LE CADRE DU DISPOSITIF PINEL**

En ouverture de capital
du 3 juin 2019 au 31 décembre 2020 *

© Pierre Perrin / Zoko productions

Les photos présentées sont celles d'investissements réalisés par la dernière SCPI Pinel d'AEW Ciloger, ils ne préjugent pas des investissements futurs et sont données à titre d'exemples

Édition : BPCE juillet 2019

*Sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

17 ans
d'horizon de placement
Non recommandé à une clientèle âgée de 80 ans et plus

FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Pinel », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

Risque de marché (immobilier) :
Le placement de parts SCPI fiscales est un placement dont la rentabilité est en fonction des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi). La rentabilité dépend également du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI exposée en introduction et au chapitre V paragraphe I de la note d'information). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Risque de liquidité :
La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Par ailleurs, il est rappelé que l'avantage fiscal au titre de la réduction d'impôt n'étant à ce jour pas transmissible, les possibilités de revente des parts sur le marché secondaire ne pourront se faire que dans des conditions de prix fortement décotés.

Avertissements :
Avant de souscrire, l'investisseur doit se souvenir des points suivants :

1. La souscription des parts ne saurait être entreprise que dans une perspective de détention longue, de 15 ans minimum, compte tenu des délais nécessaires à l'investissement des fonds, à l'achèvement des immeubles, et à la couverture de la période d'engagement de conservation des parts et de la période d'engagement de location de la SCPI afin de pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal au titre de la réduction d'impôt. De plus, un délai supplémentaire (2 ans environ) pourra se révéler nécessaire au moment de procéder à la liquidation de la SCPI, et donc à la vente des immeubles, en fonction de la conjoncture économique et immobilière du moment, du mode de commercialisation choisi, de l'importance du patrimoine et de l'étalement des contraintes fiscales pesant sur les actifs acquis au moyen des souscriptions ;
2. Il est rappelé que les performances passées ne peuvent préjuger des performances futures ;
3. La souscription est soumise à une fiscalité qui, tout en étant avantageuse (principe de la transparence fiscale de la Société Civile de Placement Immobilier), n'en est pas moins relativement complexe. Aussi, selon la situation personnelle de chaque souscripteur, le bénéfice fiscal peut être différent ;
4. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de votre taux d'imposition et du plafonnement éventuel de l'ensemble de vos avantages fiscaux ;
5. Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre ;
6. La rentabilité de votre investissement est en fonction du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Le capital n'est pas garanti ;
7. Pour conserver l'avantage fiscal inhérent à leur souscription, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à l'expiration du délai de 9 ans, période couverte par l'engagement de location pris par la SCPI, soit compte tenu du délai de livraison des logements pendant une durée de 15 ans. De plus, indépendamment des contraintes fiscales précitées, un délai supplémentaire pourra se révéler nécessaire au moment de procéder à la liquidation de la SCPI.
8. Vous pouvez financer l'achat de vos parts de SCPI par l'emprunt, et, sous certaines conditions, déduire de vos revenus fonciers les intérêts d'emprunt. La durée d'un crédit in fine destiné au financement de parts de la SCPI doit être compatible avec le délai de liquidation de la SCPI, estimé à minimum 17 ans. À noter que le recours à l'emprunt doit être envisagé en intégrant les caractéristiques propres à ce mode de financement et doit faire l'objet d'une analyse de votre situation personnelle et de votre projet. La baisse de la valeur des parts ou du revenu perçu ne vous décharge pas de l'obligation de remboursement de l'emprunt souscrit et des intérêts afférents, ce qui peut vous conduire à faire face aux obligations du crédit par vos autres revenus et/ ou votre épargne. **Il est rappelé que le marché immobilier peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la période d'investissement**. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement de vos parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait demander la vente de ces parts, ce qui pourrait entraîner une perte de capital, la déductibilité des intérêts de l'emprunt au titre des exercices antérieurs ainsi que le remboursement de l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi depuis sa souscription. **À terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'était pas suffisant pour rembourser l'emprunt, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, vous devriez payer la différence.**
9. Les parts de SCPI constituent des actifs soumis à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière). La valorisation des parts souscrites, telle que calculée par la société de gestion, doit être incluse dans votre patrimoine immobilier imposable à l'IFI, si vous êtes redevable de cet impôt.
10. Pour les clients âgés, notamment au-delà de 80 ans, nous attirons votre attention sur le fait que, la SCPI AEW Ciloger Habitat 6 est un produit financier de long terme avec une durée d'investissement minimum de 15 ans. Il existe par ailleurs un risque de perte en capital et de liquidité associé à ce produit financier.

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Les 6 raisons d'investir dans la SCPI AEW Ciloger Habitat 6

Une réduction de votre impôt sur le revenu
dès l'année de souscription (selon le dispositif légal et fiscal en vigueur).

Un placement long terme d'au moins 15 ans
sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. **Investissement non liquide avant la période de placement recommandée.**

Une diversification de votre patrimoine
sur plusieurs logements neufs certifiés RT 2012*.

À partir de 5 000 €
Facilité d'accès à l'immobilier résidentiel neuf. Un bulletin de souscription suffit à devenir indirectement propriétaire.

Aucun souci de gestion en contrepartie de frais
Gestion dédiée à des professionnels de l'immobilier résidentiel.

Information transparente et regulière
Note d'information/Statuts, Document d'Informations Clés, Bulletin semestriel d'information, Rapport annuel d'activité, et documents fiscaux nécessaires aux déclarations d'impôts.

* 95% au moins de la souscription servira à financer des immeubles de logements qui répondront à la norme technique RT 2012. La réglementation RT 2012 est une règlementation thermique en faveur de l'environnement qui fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II, ce qui suppose un choix de matériaux et d'équipements performants.

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

© Pierre Perrin / Zoko productions

OPTEZ POUR LA SCPI AEW CILOGER HABITAT 6, **UN INVESTISSEMENT QUI ASSOCIE :**

Une réduction d'impôt sur le revenu dans le cadre du dispositif Pinel dès l'année de votre souscription en contrepartie d'une durée de détention des parts estimée à minimum 15 ans*

RAPPEL DU DISPOSITIF PINEL

Plafond d'investissement :

300 000 €
/ an par contribuable

Réduction d'impôt :
18% pendant 9 ans
1/9e chaque année

Maximum de l'économie d'impôt :
54 000 €
sur 9 ans
—
6 000 € / an pendant 9 ans

Exemple sur un investissement

60 000 €
en 2019

Réduction d'impôt :
18%

Dès 2019 et jusqu'en 2027 inclus

10 800 €
sur 9 ans

1 200 € / an pendant 9 ans

CONDITIONS DE L'AVANTAGE FISCAL

Conserver la totalité de ses parts pendant une durée estimée à minimum 15 ans (jusqu'à l'expiration de l'engagement de location de la SCPI d'une durée de 9 ans courant à compter de la date d'effet du bail afférent au dernier des logements mis en location). **En cas de cession des parts avant le terme de la période de conservation, l'associé perd l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi depuis sa souscription.** À savoir également qu'il n'existe pas de transmissibilité de l'avantage fiscal lors d'une éventuelle revente. En conséquence, le marché d'échange des parts est quasiment inexistant.

***Le délai total d'immobilisation de l'investissement est estimé à environ 17 ans** compte tenu de la période inhérente à la vente des logements.

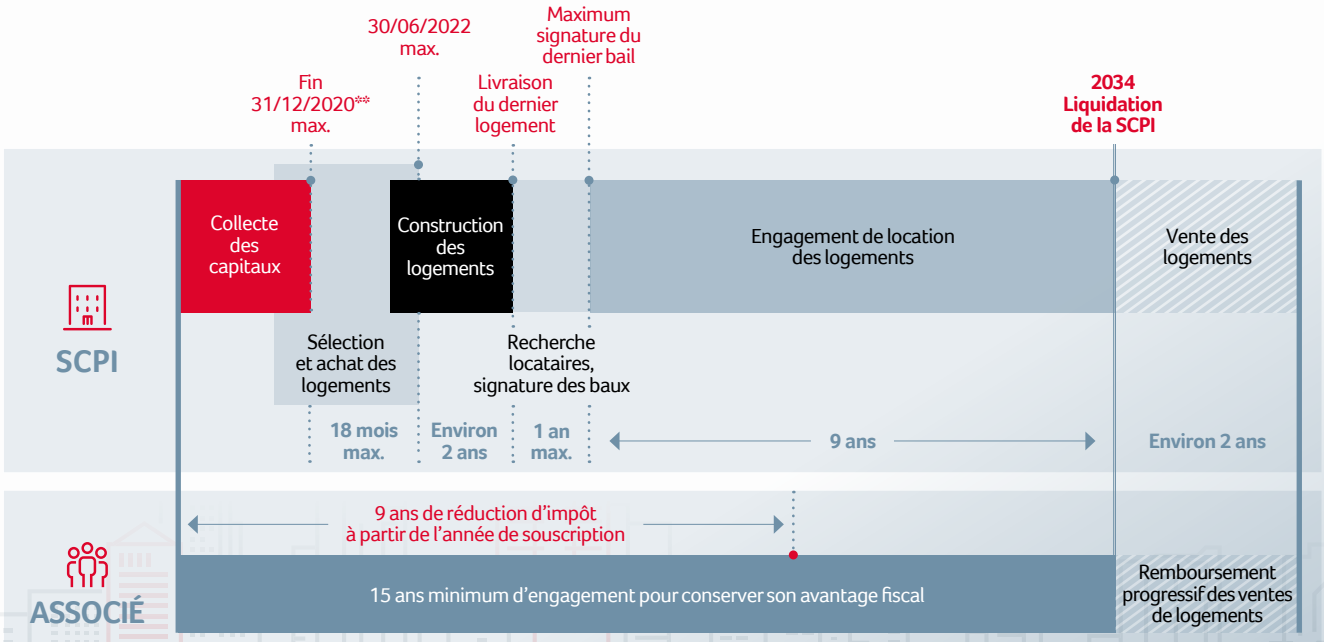
À SAVOIR

La souscription peut aussi être couplée avec l'achat d'un logement en direct, dans la limite globale de 300 000 € par an et par contribuable fiscalement domicilié en France.

© Eric Avenel

Le traitement fiscal dépend de votre situation personnelle. La réduction d'impôt est prise en compte pour l'appréciation du plafonnement global des avantages fiscaux dit « plafonnement des niches fiscales ».

FONCTIONNEMENT À TITRE INDICATIF



**Sauf clotûre anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Une diversification de votre patrimoine sur plusieurs logements neufs respectant la norme de performance énergétique RT 2012*

LES ZONES CIBLES

ZONE A bis
Paris et première couronne
ZONE A
Ile-de-France, Cote d'Azur et certaines grandes villes
ZONE B1
certaines grandes villes de plus de 250 000 habitants

> La stratégie d'AEW Ciloger sera axée sur les **grandes métropoles à fort potentiel économique et démographique, en privilégiant l'Ile-de-France,** et notamment les **villes en périphérie immédiate de Paris,** avec des infrastructures **en matière de transports** qui attirent des locataires soucieux de se rapprocher de leur lieu de travail et offrent des **perspectives de plus-value.**
>
> Isabelle Rossignol
> *Directeur Général Délégué AEW Ciloger*

LES PRODUITS CIBLES

- Logements respectant les conditions de **performance énergétique de la norme RT 2012***
- **Programmes de taille unitaire de moins de 100 logements** de préférence.
- Logements de **1 à 3 pièces** principalement.

Il sera tenu compte de la qualité des prestations techniques et du bâti, ainsi que des aménagements et infrastructures locales en matière de commerces, de transports, d'enseignement, de santé et de loisirs.
Une attention particulière sera également portée à **la solidité des promoteurs et à leur capacité à respecter ces engagements techniques** dans les délais propres au calendrier de la SCPI.

© Pierre Perrin / Zoko productions

À SAVOIR

Modalités de souscription

Ouverture des souscriptions	**3 juin 2019**
Clôture des souscriptions	**31 décembre 2020** (sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date)
Prix de souscription	**500 €** frais inclus
Minimum de souscription	**10 parts** , soit 5 000 €
Commission de souscription incluse dans le prix de souscription	**9,20 % TTC** du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse). Dont 3,50 % TTI** rétrocédés au distributeur.
Jouissance des parts	**1er jour du 6e** mois suivant celui au cours duquel la souscription est enregistrée
Conditions de l'avantage fiscal	Conservation des parts pendant **une durée estimée à minimum 15 ans**
Fiscalité	**Imposition des revenus fonciers potentiels.** A noter que la distribution pourrait intervenir au plus tôt au cours du deuxième semestre 2022, en fonction de la livraison des premiers actifs immobiliers.
Indicateur de risque	1 2 **3** 4 5 6 7 Risque faible ◄ ► Risque élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 15 années à compter des périodes d'augmentation de capital de la SCPI. Il permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres et indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Frais supportés par la SCPI

Commission de gestion	**5% HT** (soit 6 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour la gestion du patrimoine de la SCPI (à l'exclusion du property management qui sera facturé directement à la SCPI). Dont 1,50 % TTI** rétrocédés au distributeur.
Commission de cession sur les actifs immobiliers	**2,5 % HT** du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Commissions de cession (à la charge de l'acquéreur)

Il est rappelé que pour conserver l'avantage fiscal inhérent à leur souscription, les associés doivent conserver leurs parts pendant une durée estimée à minimum 15 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il n'existe pas de transmissibilité de l'avantage fiscal lors d'une éventuelle revente. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est estimé à environ 17 ans compte tenu de la période inhérente à la vente des logements

Avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée	**4 % TTI**** de la somme revenant au cédant **+ 5 %** de droits d'enregistrement. Dont 2,75 % TTI** rétrocédés au distributeur.
Sans intervention de la Société de Gestion ou intervenant par voie de succession ou donation	**100 € TTI**** par cession, succession ou donation au 1er janvier 2019 **+ 5 %** de droits d'enregistrement.

* 95% au moins de la souscription servira à financer des immeubles de logements qui répondront à la norme technique RT 2012. La réglementation RT 2012 est une règlementation thermique en faveur de l'environnement qui fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II, ce qui suppose un choix de matériaux et d'équipements performants.
** TTI : Toutes Taxes Incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du CGI)

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

AEW CILOGER

ACTEUR MAJEUR EN IMMOBILIER

7 Mds€
d'actifs sous gestion

+ de **4 000**
baux

+ de **1 600 000 m²**
gérés

95 500
clients SCPI

1984
année de création

Actionnariat
adossé à deux grands groupes bancaires

2 OPCI
grand public

22 SCPI

Données au 31/12/2018 - Source : AEW Ciloger / Division grand public

Retrouvez l'ensemble des documents :

sur le site internet **www.aewciloger.com**

LES DOCUMENTS SUIVANTS DOIVENT ÊTRE REMIS AVANT TOUTE SOUSCRIPTION :

- **Note d'information et Statuts**
- **Document d'Informations Clés (DIC)**
- **Notice RGPD** (Notice d'information sur la Protection des Données Personnelles)
- **Dernier bulletin d'information semestriel** (à partir du 31/12/2019)
- **Dernier rapport annuel** (à partir de juin 2020)

L'attention des investisseurs est attirée sur les liens capitalistiques existant entre les entités composant le Groupe BPCE et la société gestion AEW Ciloger, susceptibles de créer des risques de conflits d'intérêts.

AEW Ciloger Habitat 6
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 760 000 €
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris // 849 229 125 RCS Paris
Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n° 19-09 en date du 14 mai 2019

Société de Gestion : AEW Ciloger
Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris // RCS PARIS 329 255 046
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 AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE
Téléphone : 01 78 40 53 00
www.aewciloger.com - service-clients@eu.aew.com

Les photos présentées sont celles d'investissements réalisés par la dernière SCPI Pinel d'AEW Ciloger, ils ne préjugent pas des investissements futurs et sont données à titre d'exemples.

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.