

RAPPORT ANNUEL

M
2
C
2

**AEW CILOGER
HABITAT 6**

SCPI DE TYPE « PINEL »



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Agrément AMF n° GP 07000043 en date
du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre
de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI AEW CILOGER HABITAT 6

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Madame Claire RINGWALD

Vice-président :

Monsieur Aurélien ROL

Membres du Conseil :

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Olivier BUSSON

Monsieur Sylvain DUQUENOIS

Monsieur Laurent GRAVEY

Madame Nadine HASCOET

Monsieur Philippe JEHIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal LAGAND

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	14
L'annexe aux comptes annuels	17

03

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	20
Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	21
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »	21

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

22

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

23

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

26

Le rapport sur les comptes annuels	26
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	29

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2024

30

Ordre du jour	30
Les résolutions	31

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW CILOGER HABITAT 6, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2023.

En 2022 et 2023, la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12 % en janvier 2022 à 4,2 % fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcé au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023. Ainsi, bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi est en baisse de 50 % par rapport à 2022, passant de 5,6 Mds€ à 2,8 Mds€.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions de 22 % pour l'ensemble de la France, à 875 000, soit la plus forte baisse annuelle des ventes depuis 50 ans.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle. Cette baisse est relativement disparate, que cela soit sous l'angle typologique ou géographique, avec par exemple des variations moyennes de -2 % pour l'ensemble de la France, -5 % pour l'Île-de-France et -7 % pour les appartements parisiens.

En 2024, la baisse des prix devrait se poursuivre, avec une moyenne estimée par la plupart des analystes autour de -4 %, toujours fortement disparate selon les localités. Néanmoins, l'année 2024 pourrait également être une année de stabilisation, voire de décrue, des taux d'intérêt, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCV : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative, à 90,1 Mds€.

Au cours de ce cinquième exercice, AEW CILOGER HABITAT 6 a poursuivi la réception des logements acquis et leur mise en location progressive.

Après une première livraison de 20 logements en mai 2022, les réceptions de programmes acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies en 2023 : 57 logements sur 3 programmes franciliens ont été réceptionnés dans de bonnes conditions entre avril et novembre. Les 39 logements restants, encore en cours de construction, seront livrés en janvier et février 2024.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023, en supposant que le patrimoine soit entièrement livré, font ressortir une valorisation de 38,7 M€, soit une baisse de 8,7 % (-3,7 M€) par rapport à 2022, globalement cohérente avec l'évolution du marché francilien.

Rappelons par ailleurs que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

Sur les 57 logements livrés durant 2023, 15, quasiment tous livrés en novembre, restent à louer une première fois en fin d'année. Compte tenu du planning des livraisons, l'année 2025 sera la première année complète d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis.

Le montant des loyers facturés durant l'exercice est de 336 k€ (71 k€ en 2022). Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, le taux d'encaissement des loyers reste très satisfaisant et avoisine 99 %.

Reffet de l'augmentation progressive des mises en location, et donc des loyers perçus, des premiers revenus ont été mis en distribution au titre des 3^e et 4^e trimestres 2023 pour respectivement 0,45 € et 1,20 € par part, soit 1,65 € par part sur l'exercice. 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.

Le résultat de l'exercice 2023 s'établit à 440 k€ (contre 274 € en 2022), soit 4,89 € par part, ce qui a permis par ailleurs de porter le report à nouveau (réserves) à 1,07 € par part.

La réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 90,00 €, répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription (2019 ou 2020).



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Chiffres clés

Date de création :
15 février 2019

Terme statutaire :
17 mars 2034

Nombre d'associés :
1 108

Nombre de parts :
90 001

Capitaux collectés :
45 000 500 €

Valeur de réalisation :
39 004 778 €
(soit 433,38 €
par part)

Revenu brut distribué
2023 par part :
1,65 €

Patrimoine

Logements acquis :
116

Logements livrés :
77

Logements en cours
de construction :
39

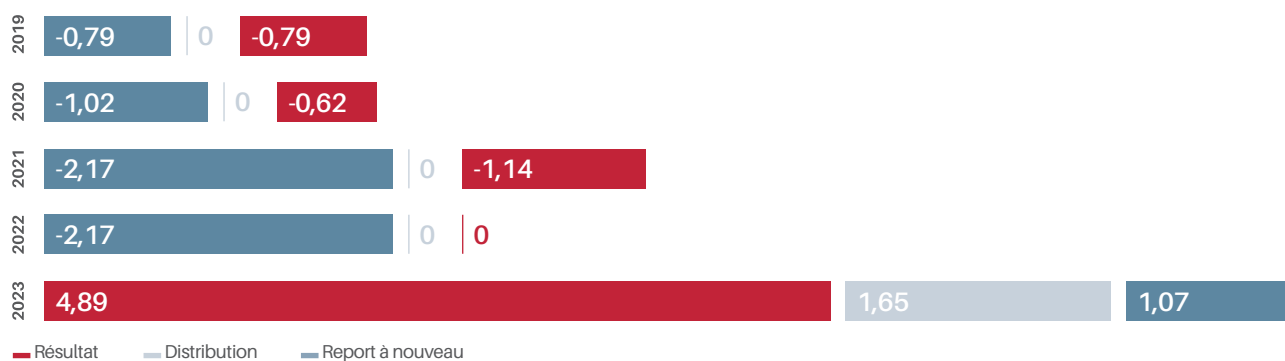




Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	40 276 125	447,51	0,73 %
Valeur vénale/expertise	35 843 186	398,25	29,50 %
Valeur de réalisation	39 004 778	433,38	-8,92 %
Valeur de reconstitution	43 723 984	485,82	-8,91 %

Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Livraisons de l'exercice

Le programme d'investissement d'AEW CILOGER HABITAT 6 a été clôturé le 27 octobre 2021, en ligne avec le planning fiscal.

Après une première livraison de 20 logements en mai 2022, les réceptions de programmes acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies en 2023 : 57 logements sur 3 programmes ont été réceptionnés entre avril et novembre 2023 dans de bonnes conditions. Les 39 logements restants, encore en cours de construction, seront livrés au cours du premier trimestre 2024.

Au début de l'exercice 2023, 20 logements étaient livrés sur un seul site (Massy - 91), soit 17 % des 116 logements acquis.

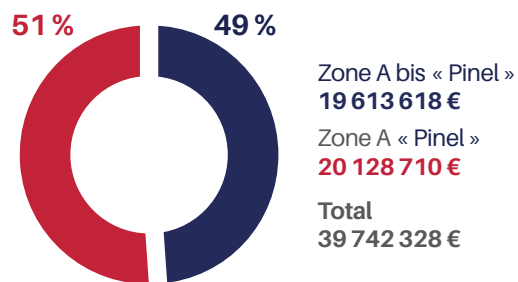
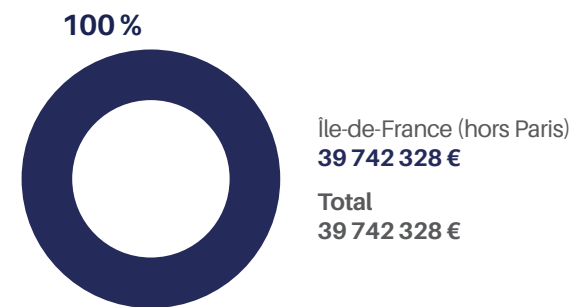
Au cours de l'exercice 2023, trois programmes de la SCPI, représentant 57 appartements (49 % des logements acquis), ont été livrés dans de bonnes conditions et très peu de réserves :

- Saint-Ouen (93 - zone A bis) : 92, rue Ardouin - 9 appartements labellisés « NF Habitat HQE » et « Effinergie + » livrés le 17 avril 2023 ;
- Rueil-Malmaison (92 - zone A bis) : 6-8, rue Paul Héroult - 18 appartements labellisés « NF Habitat HQE » livrés le 4 juillet 2023 ;
- Villiers-sur-Marne (94 - zone A) : 7-15, rue de Chennevières - 30 appartements livrés le 2 novembre 2023.

Le patrimoine encore en construction au 31 décembre 2023, 39 logements sur 2 sites soit un tiers des logements acquis, sera livré en janvier et février 2024.

Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)

Le patrimoine d'AEW CILOGER HABITAT 6 est réparti en valeur d'acquisition à 100 % en région parisienne (hors Paris). En matière de zonage, toujours en valeur d'acquisition, les logements sont situés à 49 % en zone A bis du dispositif « Pinel » et à 51 % en zone A. Il totalise 7 084 m².



Le patrimoine est composé de 116 logements, labellisés a minima BBC (Bâtiment Basse Consommation), totalisant 7 084 m² et localisés sur 6 sites en zone A ou A bis du dispositif « Pinel ». Soit :

- 116 appartements, dont 39 en cours de construction ;
- 7 T1, 21 T2, 75 T3 et 13 T4 : 89 % de logements de 1 à 3 pièces.



L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	45 000 500	-	45 000 500
- Commissions de souscription	-4 140 046	-	-4 140 046
- Achat d'immeubles	-25 520 143	-12 278 076	-37 798 219
= Sommes restant à investir	15 340 311	-12 278 076	3 062 235

AEW CILOGER HABITAT 6 dispose, au 31 décembre 2023, d'un solde à investir de 3 062 235 €.

Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA et des travaux d'aménagement prévus, le solde réellement disponible devrait être faible in fine.

Valeurs significatives du patrimoine

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale constitutive du 15 février 2019, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI AEW CILOGER HABITAT 6.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur ces bases, il a été procédé la détermination de ces trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait AEW CILOGER HABITAT 6 de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	37 116 690
Valeur comptable nette	37 116 690
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	35 843 186

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	37 116 690	-	-
Autres éléments d'actifs	3 159 434	3 161 591	3 161 591
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	35 843 186	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	36 539 786
Commission de souscription théorique	-	-	4 022 607
Total global	40 276 125	39 004 778	43 723 984
Nombre de parts	90 001	90 001	90 001
Total en euros ramené à une part	447,51	433,38	485,82

La valeur de réalisation s'établit à 433,38 € par part, inférieure de 13 % au prix de souscription de 500,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 485,82 € par part, inférieure de 3 % au prix de souscription de 500,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

Ces deux valeurs ne tiennent pas compte de la réduction d'impôt « Pinel », qui est de 90 € par part à répartir sur 9 ans à compter de l'année de souscription.

La Société de gestion a nommé la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Variation expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %
Immobilisations					
Île-de-France (hors Paris)	25 458 259	25 500 000	0,16	25 959 000	-7,37 %
Immobilisations en cours					
Île-de-France (hors Paris)	11 658 432	10 343 186	-11,28	10 580 786	-11,11 %
Totaux	37 116 690	35 843 186	-3,43	36 539 786	-8,7 %

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 35,8 M€, à savoir 25,5 M€ de patrimoine livré et 10,3 M€ de patrimoine en cours de construction.

La valeur d'expertise des immeubles livrés est globalement très légèrement supérieure à leur prix de revient (+0,16 %).

La valeur d'expertise des immeubles en cours de construction, déduction faite des acomptes restant à verser, est inférieure de 11 % à leur prix de revient.

À périmètre constant, c'est-à-dire en supposant que tout le patrimoine soit livré, la valeur d'expertise hors droits (38,7 M€) enregistre globalement une diminution annuelle de 8,7 % (-3,7 M€).

Cette contraction de valeur, qui s'explique par l'augmentation des taux de rendement de marché retenus et des décotes pour vente en bloc appliquées par les experts, qui ont sensiblement augmenté par rapport à l'année précédente (16 % en moyenne par immeuble, contre 3 % en moyenne en 2022), est globalement cohérente avec le marché francilien.

Rappelons que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

La gestion immobilière

Sur les 57 logements livrés durant 2023, 15, quasiment tous livrés en novembre, restent à louer une première fois en fin d'année. Compte tenu du planning des livraisons, l'année 2025 sera la première année complète d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis.

Le montant des loyers facturés durant l'exercice est de 336 k€ (71 k€ en 2022). Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, le taux d'encaissement des loyers reste très satisfaisant et avoisine 99 %.

3 programmes représentant 57 logements (3 213 m²) ont été livrés entre avril et novembre 2023. Au 31 décembre, 15 appartements restent à louer une première fois.

1 logement (67 m²) sur le site de Massy livré en 2022 a été libéré durant l'année. Il a été reloué quasiment sans rupture.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique du patrimoine livré s'élève à 84,02 %.

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 logements

vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au quatrième trimestre 2023, le taux d'occupation financier du patrimoine livré est de 86,68 %.

Ces taux doivent être relativisés en phase de livraison échelonnée du patrimoine et de mise en location progressive.

Les loyers facturés sur l'exercice s'établissent à 336 266 € (71 301 € en 2022), dont 113 394 € pour le premier semestre et 222 872 € pour le second semestre.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 98,82 %. À ce sujet, il convient de noter que 43 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter à adopter ce mode de paiement, qui ne peut être qu'une option.

Aucune provision pour dépréciation de créances douteuses n'est comptabilisée au 31 décembre 2023 et aucun locataire ne fait l'objet d'un contentieux.

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2023, les 62 baux en cours sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 6 460 €, soit 0,07 € par part et 1,92 % de l'ensemble des loyers facturés. Aucun dossier n'a été déclaré à l'assureur durant l'exercice.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Reflet de l'augmentation progressive des mises en location, et donc des loyers perçus, des premiers revenus ont été mis en distribution au titre des 3^e et 4^e trimestres 2023 pour respectivement 0,45 € et 1,20 € par part, soit 1,65 € par part sur l'exercice. 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.

Le résultat de l'exercice 2023 s'établit à 440 k€ (contre 274 € en 2022), soit 4,89 € par part, ce qui a permis par ailleurs de porter le report à nouveau (réserves) à 1,07 € par part.

Dans un contexte de livraison progressive du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 440 375 €, en forte augmentation par rapport à l'exercice précédent (274 €). Les logements étant progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location, les loyers facturés s'élèvent à 336 266 €, concentrés pour la moitié sur le dernier trimestre, contre 71 301 € en 2022.

Dans un environnement de taux de placement sécurisé qui sont redevenus nettement positifs, les revenus financiers nets tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 224 925 €, contre une charge nette de 10 k€ en 2022 (et -60 k€ en 2021).

Reflet de l'augmentation progressive des mises en location, et donc des loyers perçus, des premiers revenus ont été mis en distribution au titre des 3^e et 4^e trimestres 2023

pour respectivement 0,45 € et 1,20 € par part, soit 1,65 € par part sur l'exercice.

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.

Cette distribution de 1,65 € est à rapprocher d'un résultat par part de 4,89 €. Le report à nouveau a donc été conforté à hauteur de 3,24 € par part.

Au 31 décembre 2023, le report à nouveau (réserves) s'établit donc, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 97 199 €, soit 1,07 € par part.

Le taux de distribution 2023, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2023, est de 0,33 %.

Cette performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et la livraison du patrimoine en cours d'AEW CILOGER HABITAT 6 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

À noter que la réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. À compter de l'année de sa souscription à AEW CILOGER HABITAT 6 (2019 ou 2020), un associé bénéficie d'une réduction d'impôt de 90,00 € par part répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième chaque année.

L'évolution du prix de la part

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2019	500,00	0,00	500,00	-	-	-0,79
2020	500,00	0,00	500,00	-	-	-1,02
2021	-	0,00	-	-	-	-2,17
2022	-	0,00	-	-	-	-2,17
2023	-	1,65	-	0,00	0,33 %	1,07

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisés pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (500 €/part).

LE MARCHÉ DES PARTS

Le détail des augmentations de capital

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2019	Société ouverte ⁽¹⁾	45 725	11 431 250	22 862 500
Au 31/12/2020	Société fermée ⁽²⁾	90 001	22 500 250	45 000 500
Au 31/12/2021	Société fermée	90 001	22 500 250	45 000 500
Au 31/12/2022	Société fermée	90 001	22 500 250	45 000 500
Au 31/12/2023	Société fermée	90 001	22 500 250	45 000 500

(1) Le capital a été ouvert à compter du 3 juin 2019.

(2) L'augmentation de capital a été clôturée le 31 décembre 2020.

L'évolution du capital

• **Date de création** : 15 février 2019

• **Capital initial** : 760 000 €

• **Nominal de la part** : 250 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 ⁽¹⁾
2019	11 431 250	22 862 500	45 725	536	2 103 350	500,00
2020	22 500 250	22 138 000	90 001	1 102	2 036 696	500,00
2021	22 500 250	-	90 001	1 102	-	-
2022	22 500 250	-	90 001	1 105	-	467,25
2023	22 500 250	-	90 001	1 108	-	-

(1) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

La SCPI AEW CILOGER HABITAT 6 a été créée le 15 février 2019. La première augmentation de capital, ouverte à compter du 3 juin 2019, a été clôturée le 31 décembre 2020. Depuis cette date, la SCPI est définitivement fermée à la souscription.

Au 31 décembre 2023, le nombre total de parts émises est de 90 001, réparties entre 1 108 associés, pour des capitaux collectés de 45 000 500 €.

Le capital est détenu à hauteur de 96,6 % par des personnes physiques et de 3,4 % par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts (associé fondateur) détient 3,4 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 40 000 € au prix de souscription initial.

L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle.

Au cours de l'exercice 2023, aucune part n'a été échangée. Par conséquent, aucun prix d'exécution n'a été fixé.

Il est rappelé que chaque associé doit conserver ses parts pendant une période d'au moins neuf 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.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal consenti au premier acquéreur. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs

potentiels prennent généralement également en compte la différence de rendement entre les SCPI « fiscales » et les SCPI « classiques ».

En l'absence d'ordre d'achat sur les registres, aucun prix d'exécution n'a été déterminé lors des confrontations de mars, juin, septembre et décembre 2023.

Le dernier prix d'exécution, de 445,00 €, date des échanges de décembre 2022.

Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2023 est uniquement constituée de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions en € HT
2019	0	-	0	0
2020	0	-	0	0
2021	0	-	0	101
2022	7	0,01 %	93	436
2023	0	0 %	0	450

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.



02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	25 458 259	25 500 000	6 388 816	0
Immobilisations en cours	11 658 432	10 343 186	18 449 798	27 677 960
Total I : Placements immobiliers	37 116 690	35 843 186	24 838 614	27 677 960
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	5 839	5 839	803	803
Autres créances	185 160	185 160	34 305	34 305
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	3 947 160	3 949 317	10 170 172	10 170 172
Autres disponibilités	235 178	235 178	5 351 237	5 351 237
Total III	4 373 336	4 375 493	15 556 516	15 556 516
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-64 882	-64 882	-18 959	-18 959
Dettes d'exploitation	-960 259	-960 259	-349 937	-349 937
Dettes diverses	-188 761	-188 761	-41 983	-41 983
Total IV	-1 213 902	-1 213 902	-410 879	-410 879
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Total V	0	0	0	0
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	40 276 125	-	39 984 252	-
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾	-	39 004 778	-	42 823 598

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
Capital				
Capital souscrit	760 000	-	0	760 000
Capital en cours de souscription	21 740 250	-	0	21 740 250
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	760 000	-	0	760 000
Primes d'émission en cours de souscription	21 740 250	-	0	21 740 250
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-4 821 575	-	0	-4 821 575
Report à nouveau	-194 948	274	-	-194 674
Résultat en instance d'affectation	274	-274	0	0
Résultat de l'exercice	-	-	440 375	440 375
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	0	0	-148 502	-148 502
Total général	39 984 252	0	291 873	40 276 125

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	336 266	71 301
Charges facturées	46 170	10 285
Total I : Produits immobiliers	382 436	81 586
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-46 170	-10 285
Autres charges immobilières	-36 649	-12 165
Total II : Charges immobilières	-82 819	-22 449
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	299 617	59 137
Produits d'exploitation	0	0
Total I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-36 373	-4 850
Charges d'exploitation de la Société	-38 780	-37 940
Diverses charges d'exploitation	-9 000	-6 000
Total II : Charges d'exploitation	-84 153	-48 789
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-84 153	-48 789
Produits financiers		
Autres produits financiers	224 925	46 489
Total I : Produits financiers	224 925	46 489
Charges financières		
Autres charges financières	0	-56 562
Total II : Charges financières	0	-56 562
Résultat financier C = (I-II)	224 925	-10 073
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	-14	0
Total II : Charges exceptionnelles	-14	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-14	0
Résultat net (A+B+C+D)	440 375	274

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

À compter du 1^{er} janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans et, dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'état du patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

Informations diverses

Provision pour gros entretien

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 6 % toutes taxes comprises (5 % hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. En l'absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie locative », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

- $DP = (AL + AC) \times 100 \%$
- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer
- AC = arriéré de charges

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crises sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Locataires douteux

Une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100 % sur la créance.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 7 526,17 € sur l'exercice.

Faits marquants

L'actif sur Saint-Ouen a été livré le 17 avril 2023. Les premiers loyers ont été perçus sur le 3^e trimestre.

L'actif sur Rueil-Malmaison a été livré le 4 juillet 2023. Les premiers loyers ont été perçus sur le 3^e trimestre.

L'actif sur Villiers-sur-Marne a été livré le 2 novembre 2023. Les premiers loyers ont été perçus sur le 4^e trimestre.

Acquisitions

Aucun immeuble n'a été acquis au cours de l'exercice 2023. Le montant total en immobilisation en cours au 31 décembre 2023 est de 11 658 432 €.

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice 2023.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	6 388 816	19 069 443	0	25 458 259
Immobilisations en cours	18 449 798	11 211 774	18 003 140	11 658 432
Total	24 838 614	30 281 217	18 003 140	37 116 690

Ventilation des immeubles en cours au 31 décembre 2023 (en €)

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2023	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2023
Immobilisations en cours de construction	18 449 798	-6 791 366	0	11 658 432
Total	18 449 798	-6 791 366	0	11 658 432

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir au terme statutaire.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Localisation et zonage « Pinel » ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison / prévisionnelle	Prix à l'acte de VEFA	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2023
MASSY (91) 53, rue de Vilgénis	IDF - A	Ap	1 361	20	19/11/2020	31/05/2022	6 281 140	6 281 140	229 428	6 510 568
SAINT-OUEN (93) 92, rue Ardouin	IDF - A bis	Ap	668	9	19/11/2020	17/04/2023	3 768 694	3 768 694	187 016	3 955 710
RUEIL-MALMAISON (92) 6-8, rue Paul Héroult	IDF - A bis	Ap	1 106	18	19/11/2020	04/07/2023	7 597 628	7 597 628	68 876	7 666 504
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 7-15, rue de Chennevières	IDF - A	Ap	1 439	30	28/07/2021	02/11/2023	7 290 076	7 290 076	35 400	7 325 476
Total immobilisations			4 574	77			24 937 538	24 937 538	520 720	25 458 259
POISSY (78) 34-40, boulevard de la Paix/17-21, boulevard Robespierre	IDF - A	Ap	1 146	19	27/10/2021	Février 2024	6 292 666	5 062 812	-	5 062 812
CHATENAY-MALABRY (92) Route du Plessis Piquet/Avenue de Malabry	IDF - A bis	Ap	1 365	20	26/10/2021	Janvier 2024	7 991 403	6 595 620	-	6 595 620
Total immobilisations en cours			2 511	39			14 284 069	11 658 432	-	11 658 432
Total			7 084	116			39 221 607	36 595 970	520 720	37 116 690

(1) IDF : Île-de-France (hors Paris) / A - A bis : zones « Pinel ».

(2) Ap : Appartements.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	5 839	803	Dépôts reçus	64 882	18 959
Locataires et comptes rattachés	5 839	803	Dettes financières	64 882	18 959
Syndics	170 675	24 304	Fournisseurs	960 259	349 773
Autres débiteurs	14 484	10 001	Dettes fiscales	0	164
Autres créances	185 160	34 305	Dettes d'exploitation	960 259	349 937
			Autres dettes d'exploitation	69 736	30 973
			Associés	119 025	11 010
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	Dettes diverses	188 761	41 983
Total général	190 999	35 108	Total général	1 213 902	410 879

Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Charges non récupérables	36 649	12 165
Total des charges immobilières non récupérables	36 649	12 165

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Charges immobilières refacturables	44 764	9 973
Autres charges refacturables	1 406	312
Total des charges immobilières récupérables	46 170	10 285

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	5 064	4 819
Honoraires Dépositaire	12 000	17 651
Cotisations	1 066	404
Autres frais	19 718	15 065
Contribution économique territoriale	932	-
Total des honoraires & autres frais	38 780	37 940

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Rémunération des conseils	9 000	6 000
Total diverses charges d'exploitation	9 000	6 000

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commission de gestion	36 373	4 850
Total des commissions de la Société de gestion	36 373	4 850

Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnés		
Sommes à verser sur VEFA	3 761 226	14 702 040

03 - LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,79	60,54 %	3,73	59,88 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	1,03	1,77 %	0,00	0,00 %	0,52	39,46 %	2,50	40,12 %
Produits divers	1 451,59	100,00 %	57,21	98,24 %	8,71	100,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total	1 451,59	100,00 %	58,24	100,00 %	8,71	100,00 %	1,31	100,00 %	6,23	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	1 451,59	100,00 %	57,21	98,24 %	0,00	0,00 %	0,05	4,12 %	0,40	6,48 %
Autres frais de gestion	24,96	1,73 %	2,43	4,19 %	9,99	114,65 %	1,12	85,32 %	0,53	8,52 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,03	0,29 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00 %	0,16	0,28 %	0,01	0,16 %	0,14	10,33 %	0,41	6,53 %
Sous-total charges externes	1 476,54	101,73 %	59,80	102,71 %	10,03	115,11 %	1,31	99,77 %	1,34	21,53 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Sous-total charges internes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total des charges	1 476,54	101,73 %	59,80	102,71 %	10,03	115,11 %	1,31	99,77 %	1,34	21,53 %
Résultat courant	-24,95	-1,71 %	-1,56	-2,68 %	-1,32	-15,13 %	0,00	0,23 %	4,89	78,47 %
Variation du report à nouveau	-0,79	-0,03 %	-1,56	-2,68 %	-1,32	-15,13 %	0,00	0,23 %	3,24	51,96 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,65	26,49 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,44	23,12 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 1 449 parts pour l'exercice 2019.

Ce nombre de parts se calcule en sommant le nombre de parts détenues à chaque fin de mois, le total est ensuite divisé par la durée de l'exercice, soit 10,5 mois.

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 35 597 parts pour l'exercice 2020.

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 78 230 parts pour l'exercice 2021.

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 90 001 parts pour l'exercice 2022.

Le nombre de parts est de 90 001 pour l'exercice 2023.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE.

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. L'investissement dans une SCPI fiscale permet de bénéficier d'avantage fiscal en contrepartie d'une période de détention déterminée dans la note d'information. Du fait d'un marché secondaire très limité, le souscripteur est informé qu'il ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la SCPI. Ce type de SCPI est considéré par la réglementation comme étant un fonds fermé. À ce titre, aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité (« Stress test ») n'est réalisé.

Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI AEW CILOGER HABITAT 6 investit en immobilier d'habitation, dans un marché immobilier concurrentiel. Le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW sont les suivants :

- rémunérations fixes 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2023 à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013, ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- **la méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;
- **la méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI AEW CILOGER HABITAT 6 n'a pas recours à l'endettement. Le calcul de l'effet de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon méthode brute	=	89 %
Levier selon méthode engagement	=	100 %

Experts immobiliers

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Expert en Évaluation
CUSHMAN & WAKEFIELD
Responsabilité à hauteur de 1 500 000 €

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à AEW CILOGER HABITAT 6 ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

04 - ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI AEW CILOGER HABITAT 6 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre Société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2023.

Depuis le début de l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société (livraisons du patrimoine et gestion locative notamment), le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 16 mars 2023, le 9 novembre 2023 et le 14 mars 2024.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers, qu'ils soient résidentiels ou d'entreprise, ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois de 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

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 résidentiel.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

Livraison et expertise du patrimoine

La phase de livraison, initiée en mai 2022 avec la livraison d'un programme, a été poursuivie dans de bonnes conditions en 2023 avec 3 programmes représentant 57 appartements. En fin d'année, les deux tiers du patrimoine acquis sont livrés, le dernier tiers devant l'être en janvier et février 2024.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2023 font ressortir une valorisation de 38,7 M€ (en supposant que tout soit livré), en contraction de près de 9 % par rapport à l'année 2022, soit un différentiel de valeur de -3,7 M€.

Cette contraction, qui n'est pas atypique par rapport à ce que l'on peut observer au niveau national, est liée à des facteurs exogènes et non à la qualité de notre patrimoine.

En tout état de cause, nous ne pourrions bien évidemment faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée, c'est-à-dire au-delà de 2034.

À cet égard, rappelons que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

Gestion immobilière

Notre SCPI est toujours en 2023 dans une phase qui combine d'une part des versements d'acomptes successifs sur les logements toujours en cours de construction, et d'autre part une livraison, et donc des mises en location progressives du patrimoine.

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en novembre 2023, 15 logements restent à louer une première fois sur les 77 livrés.

À noter que nous avons reçu un premier congé de locataire, pour un logement qui a été reloué quasiment tout de suite.

Les loyers facturés en 2023 s'établissent à 336 266 €, en très nette augmentation de 265 k€ par rapport à l'année précédente. Le taux d'encaissement des loyers, proche de 99 %, est tout à fait satisfaisant.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société, assise conformément aux statuts sur les loyers et produits financiers nets encaissés, est de 36 373 €.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » est systématiquement effectué. Ceci sécurise les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte. Pour l'année, la cotisation versée à l'assureur s'élève à 6 460 €.

Résultat de l'exercice et distribution

Pour son cinquième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 440 375 €, ce qui a permis d'effectuer une première distribution de 1,65 € par part sur l'exercice.

La distribution de revenus fonciers sera encore progressive en 2024, au fur et à mesure de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisée à partir de 2025 lorsque tous les logements seront en exploitation.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital d'AEW CILOGER HABITAT 6 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 18 % du montant de sa souscription, répartie sur neuf années. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription (soit 500 € x 18 % = 90 € par part).

Pour conserver cet avantage fiscal, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans. En pratique, compte tenu des différentes phases qui se succèdent (investissements dans des immeubles, construction des immeubles, livraison des logements, mise en location des logements et conclusion de baux sur les logements), nous devons conserver nos parts pendant une durée estimée à 15 ans (hors période de liquidation du patrimoine).

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre Société.

Nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la liquidation.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour le Conseil de surveillance

Claire RINGWALD

Présidente du Conseil de surveillance



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société AEW CILOGER HABITAT 6,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AEW CILOGER HABITAT 6 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements

ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense

KPMG S.A.

Pascal LAGAND

Associé



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société AEW CILOGER HABITAT 6,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion AEW :

Conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse au Liquidateur les rémunérations suivantes :

- **une commission de souscription**, fixée à 9,20 % toutes taxes comprises du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8 % toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des Impôts) à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

- à hauteur de 1 % hors taxes, soumis à TVA, soit 1,20 % toutes taxes comprises, à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;

- **une commission de gestion**, fixée à 5 % hors taxes (soit 6 % toutes taxes comprises au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes 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).

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 36 372,51 € ;

- **une commission de cession d'actifs immobiliers**, fixée à 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Au titre de l'exercice 2023, aucune commission de cession d'actifs immobiliers n'a été comptabilisée ;

- **une commission de cession de parts** s'établissant comme suit :

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4 % toutes taxes incluses de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des Impôts) ;

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 100 € toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des Impôts) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée, la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre SCPI.

Paris-La Défense
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR

- 1 > Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2023.
- 2 > Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 > Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 4 > Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 5 > Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 6 > Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 7 > Quitus à la Société de gestion.
- 8 > Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
- 9 > Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.



LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2023.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 440 374,72 € qui, diminué du report à nouveau de l'exercice précédent, négatif de 194 673,67 €, forme un résultat distribuable de 245 701,05 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 148 501,65 € ;
- au report à nouveau, une somme de 97 199,40 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et en approuve les conclusions.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 40 276 125 €, soit 447,51 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 39 004 778 €, soit 433,38 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 43 723 984 €, soit 485,82 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 399 735 331, qui lui a été présentée par la Société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2024 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2028.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

AEW CILOGER HABITAT 6

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 22 500 250 €
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 SCPI n° 19-09 en date du 14 mai 2019.



Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 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

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

