

AEW CILOGER HABITAT 6

SCPI DE TYPE « PINEL »



RAPPORT ANNUEL

2024

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

Directrice générale

Madame Vanessa ROUX-COLLET

❑ SCPI AEW CILOGER HABITAT 6

Conseil de surveillance

■ **Présidente :**

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

1

**RAPPORT
DE GESTION**

4

▪ Editorial

4

▪ Les données essentielles
au 31 décembre 2024

6

▪ Le patrimoine immobilier

8

▪ Les résultats et la distribution

12

▪ Le marché des parts

13

2

**COMPTES ANNUELS
ET ANNEXE**

15

▪ Les comptes

15

▪ L'annexe aux comptes annuels

17

3

**LES AUTRES
INFORMATIONS**

20

▪ L'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 (« Taxonomie »)

22

4

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

23

5

**RAPPORT DU CONSEIL
DE SURVEILLANCE
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

24

6

**RAPPORTS DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES**

26

▪ Le rapport sur les comptes annuels

26

▪ Le rapport spécial sur les
conventions réglementées

28

7

**L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 10 JUIN 2025**

29

▪ Ordre du jour

29

▪ Les résolutions

30

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur d'AEW
Patrimoine

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 2024.

2024 a été une année de transition pour le marché immobilier résidentiel ancien, avec un ralentissement de la baisse des prix et une demande qui reste présente, bien que plus mesurée. Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions a chuté de près de 40 %, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20 % à +25 % selon les réseaux d'agences.

Les prix de l'immobilier ancien se sont repliés de 2,1 % au quatrième trimestre de 2024 par rapport à fin 2023, selon l'indice Notaires-Insee de référence. Cette baisse est toutefois moins vive que lors des précédents trimestres : -3,9 % en rythme annuel au troisième trimestre, -4,9 % au deuxième trimestre et -5,2 % au premier trimestre. Dans le détail, les prix des logements anciens ont reculé de -3,6 % sur un an en Île-de-France, contre -1,7 % pour le reste de l'Hexagone.

Le nombre de ventes réalisées au cours de l'année 2024 a encore diminué, de -9 % par rapport à 2023 et près de -30 % par rapport à 2022, pour terminer à 792 000 transactions. Mais là également, la contraction a cessé au dernier trimestre, et ce pour la première fois depuis la fin de l'année 2021.

Cette dynamique plus positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4 % sur 20 ans contre 4,2 % un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2 % contre près de 5 % en 2023) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m².

Si ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages, des incertitudes persistent. Notamment celles liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. À noter toutefois que des mesures de soutien prises, telles que l'extension du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire ou l'exonération des droits pour certains dons d'argent familiaux dans le cadre d'achat de résidence principale, pourraient aider à redynamiser le secteur.

L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique, voire géopolitique, et de la capacité des prix à rester accessibles.

□ En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en Île-de-France, et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.

Malgré cette période difficile, le marché des SCPI a commencé à se rééquilibrer vers la fin de l'année. Elles ont enregistré une reprise de la collecte au quatrième trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %. La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€ soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

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

Les livraisons des programmes labellisés BBC acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies. Les deux derniers programmes, représentant 39 appartements, ont été réceptionnés dans de bonnes conditions. Au 13 février 2024, les 116 logements franciliens constituant le patrimoine de la SCPI sont tous livrés.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 38 600 000 en diminution très modérée de -0,3 % (-100 k€) par rapport à la tendance du marché d'Île-de-France. 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...).

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 16 novembre 2024. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 16 novembre 2033. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 17 mars 2034.

Les loyers facturés sur l'exercice s'établissent à 1 165 456 € (336 266 € en 2023 et 71 k€ en 2022), multipliés par 3,5 sur un an (+829 k€). Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure quant à lui excellent à 100 %.

Traduction de l'augmentation des loyers perçus, le revenu courant mis en distribution au titre des trimestres a été progressivement augmenté. Le revenu distribué en 2024, s'élève ainsi à 8,40 € par part, contre 1,65 € en 2023.

Le taux de distribution 2024, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2024, est de 1,68 %. Pour 2025, premier exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine, il devrait avoisiner 2,2 %.

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).

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur la modification de l'article 23 des statuts. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle vise à se mettre en conformité avec une ordonnance de juillet 2024, qui explicite que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Il vous est également proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec une ordonnance de mars 2025, de vous prononcer sur la modification des articles 23, 24 et 25 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 :
38 768 406 €
(soit 430,76 € par part)
- Revenu brut distribué
2024 par part :
8,40 €

Patrimoine

- Nombre de logements :
116
- Fin de l'engagement
de conservation
des parts :
16 novembre 2033

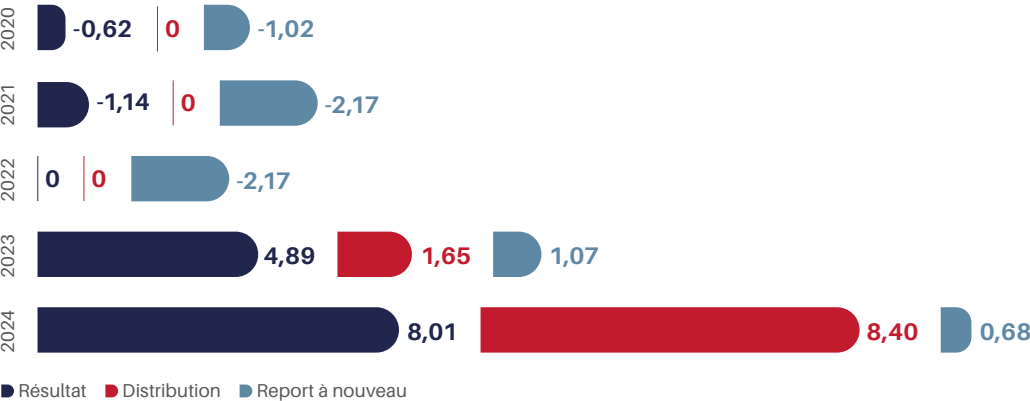




▣ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	40 255 228	447,28	-0,05 %
Valeur vénale/expertise	38 600 000	428,88	7,69 %
Valeur de réalisation	38 768 406	430,76	-0,61 %
Valeur de reconstitution	43 461 681	482,90	-0,60 %

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



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

□ Livraisons de l'exercice

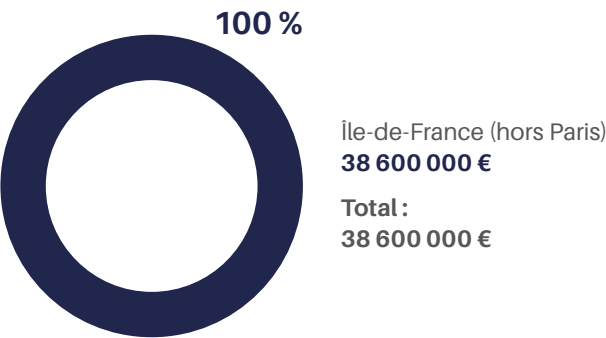
Au début de l'exercice 2024, 77 logements sur 4 sites étaient livrés, soit les deux tiers des 116 logements acquis.

Au cours de l'exercice 2024, les deux derniers programmes acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA), représentant 39 appartements, ont été livrés dans de bonnes conditions et très peu de réserves :

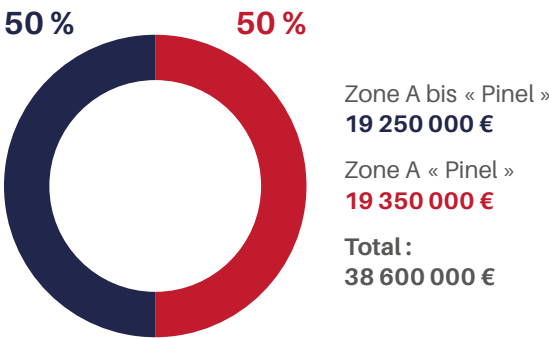
- Châtenay-Malabry (92 - zone A bis) : route du Plessis Piquet, 20 appartements livrés le 29 janvier 2024 ;
- Poissy (78 - zone A) : boulevard de la Paix, 19 appartements livrés le 13 février 2024.

Au 13 février 2024, les logements constituant le patrimoine de la SCPI sont donc tous livrés.

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



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



- Soit :
- 7 T1, 21 T2, 75 T3 et 13 T4 ;
 - 89 % de logements de 1 à 3 pièces.

□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	45 000 500	-	45 000 500
- Commissions de souscription	-	-	-4 140 046
- Achat d'immeubles	-37 798 219	-2 970 710	-40 768 929
- Frais d'acquisition	-	14 496	14 496
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	3 062 235	-2 956 214	106 021

Compte tenu des décaissements opérés durant l'exercice sur les investissements réalisés en VEFA, le solde à investir au 31 décembre 2024 se fixe à 106 021 €.

99,8 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

▣ 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 du 13 juin 2024, 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 la base de ces expertises, la Société de gestion a arrêté 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).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	40 087 400
Valeur nette comptable	40 087 400
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	38 600 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	40 087 400	-	-
Autres éléments d’actifs	167 828	168 406	168 406
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	38 600 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	39 294 800
Commission de souscription théorique	-	-	3 998 475
Total global	40 255 228	38 768 406	43 461 681
Nombre de parts	90 001	90 001	90 001
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	447,28	430,76	482,90

La valeur de réalisation s’établit à 430,76 € par part, inférieure de 14 % au prix de souscription de 500,00 € en vigueur durant l’augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s’établit à 482,90 € 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 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 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %
Immobilisations						
Île-de-France (hors Paris)	40 087 400	38 600 000	-3,7 %	39 294 800	38 700 000	-0,3 %
TOTAUX	40 087 400	38 600 000	-3,7 %	39 294 800	38 700 000	-0,3%

Au 31 décembre 2024, la valeur d’expertise hors droits (valeurs vénales) de l’ensemble des immobilisations locatives s’établit à 38 600 000 en diminution très modérée de -0,3 % (-100 k€) par rapport à la tendance du marché d’Île-de-France (-3,6 %). Sur les 6 sites expertisés, un seul enregistre une variation négative (-1,3 %), s’expliquant par un ajustement des valeurs métriques, les autres valorisations restant quant à elles inchangées.

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...). Ainsi, les abattements pour ventes « en bloc et occupés » appliqués par les experts s’échelonnent selon les sites entre -10 % et -15 %.

Depuis la fin de l’année 2021, la valeur d’expertise totale hors droits du patrimoine est en retrait de 2,66 M€.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d’expertise hors droits (valeurs vénales) de l’ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 3,7 % à leur prix de revient.

La gestion immobilière

Deux programmes représentant 39 logements ont été livrés en 2024. Au 13 février 2024, les 116 logements constituant le patrimoine de la SCPI sont tous livrés. L’exercice 2025 sera donc le premier exercice complet de mise en exploitation de l’intégralité du patrimoine.

Le dernier logement à faire l’objet d’un premier bail a été loué le 16 novembre 2024. En conséquence, l’engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu’au 16 novembre 2033. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 17 mars 2034.

4 logements (233 m²) ont été libérés durant l’année, et 55 (3 306 m²) ont été loués une première fois ou reloués. Au 31 décembre, 3 logements (168 m²) sur trois sites sont à relouer.

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 2024, le taux d’occupation physique du patrimoine s’élève à 98 % (84,02 % fin 2023).

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 2024, le taux d’occupation financier du patrimoine est de 96,80 % (86,68 % au 4^e trimestre 2023).

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 1 165 456 € (336 266 € en 2023 et 71 k€ en 2022), multipliés par 3,5 sur un an (+829 k€).

Évolution des loyers facturés sur 3 ans (en k€)



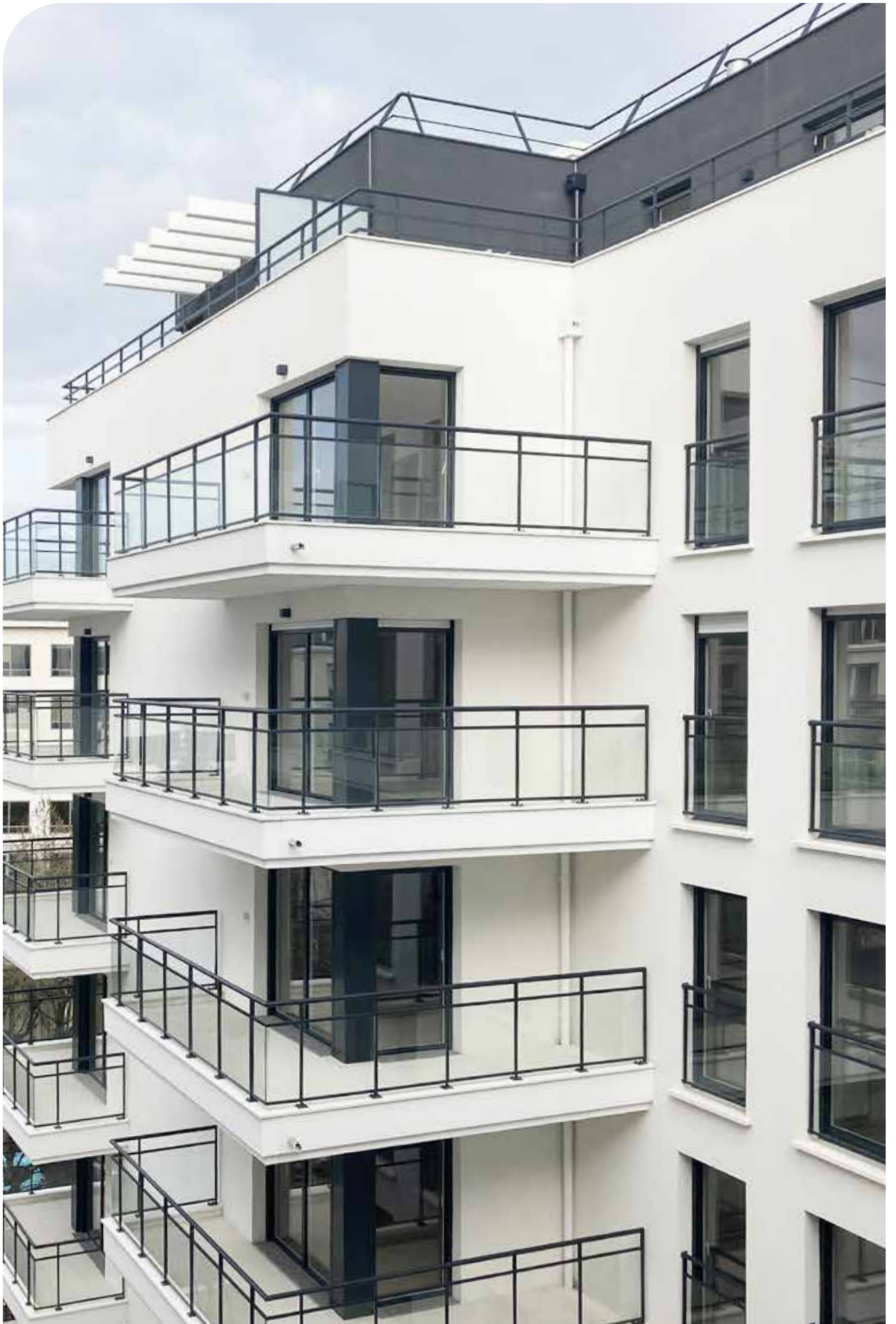
Le taux d’encaissement des loyers sur l’exercice demeure excellent à 100 %. Des campagnes régulières sont effectuées auprès des locataires pour inciter à adopter le paiement par prélèvement automatique.

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 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 2024, tous les baux en cours sont couverts par le dispositif de garantie, pour un montant de loyers de 1,1 M€.

Sur l’exercice, les cotisations s’élèvent à 24 219 €, soit 0,27 € par part et 2,3 % de l’ensemble des loyers facturés. 2 dossiers ont été déclarés sur la période, pour une prise en charge par l’assureur à hauteur de 10 684 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 720 616 €, en forte augmentation de 64 % par rapport à l'exercice précédent (+280 k€), compte tenu de la mise en location progressive du patrimoine livré. Les loyers facturés, concentrés à 60 % sur le second semestre, ont ainsi augmenté de 829 k€.

Dans un contexte de taux de placements sécurisés qui sont toujours positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 68 235 € contre 224 925 en 2023, l'assiette de trésorerie à placer étant nettement moindre compte tenu des acomptes versés au fur et à mesure de la construction des logements.

Traduction de l'augmentation des loyers perçus, le revenu courant mis en distribution au titre des trimestres a été progressivement augmenté.

Le revenu distribué en 2024, s'élève à 8,40 € par part, contre 1,65 € en 2023. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 8,01 €. Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant par part de 0,39 € (4,6 % du montant distribué), soit un total de 35 393 €.

Au 31 décembre 2024, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 61 807 €, soit 0,68 € par part.

Le taux de distribution 2024, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2024, est de 1,68 %.

Cette performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale 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
2020	500,00	0,00	500,00	-	-	-1,02
2021	-	0,00	-	-	-	-2,17
2022	-	0,00	491,36	-	-	-2,17
2023	467,25	1,65	-	0,34 %	0,33 %	1,07
2024	-	8,40	467,25	-	1,68 %	0,68

(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 organisé 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 31/12/2020	Société fermée	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
AU 31/12/2024	SOCIÉTÉ FERMÉE	90 001	22 500 250	45 000 500

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 ACQUÉREUR AU 31/12 ⁽¹⁾
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	-	-
2024	22 500 250	-	90 001	1 108	-	467,25

(1) Prix de souscription de l'augmentation de capital (2020) et prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

La SCPI AEW CILOGER HABITAT 6 a été créée le 15 février 2019 par ses associés fondateurs. 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 2024, 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

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts jusqu'au 16 novembre 2033, 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 ».

Sur les quatre confrontations trimestrielles, seule celle de septembre a donné lieu à transaction : 22 parts ont été échangées pour un montant de 10 279 €.

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 CSSIONS EN SUSPENS ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CSSIONS EN € HT
2020	0	-	0	0
2021	0	-	0	101
2022	7	0,01 %	93	436
2023	0	-	0	450
2024	22	0,02 %	188	694

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



2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	40 087 400	38 600 000	25 458 259	25 500 000
Immobilisations en cours	0	0	11 658 432	10 343 186
Total I : Placements immobiliers	40 087 400	38 600 000	37 116 690	35 843 186
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	32 132	32 132	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	128 484	128 484	5 839	5 839
Autres créances	634 630	634 630	185 160	185 160
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	546 446	547 024	3 947 160	3 949 317
Autres disponibilités	563 864	563 864	235 178	235 178
Total III	1 905 555	1 906 134	4 373 336	4 375 493
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-121 985	-121 985	-64 882	-64 882
Dettes d'exploitation	-1 116 923	-1 116 923	-960 259	-960 259
Dettes diverses	-498 820	-498 820	-188 761	-188 761
Total IV	-1 737 727	-1 737 727	-1 213 902	-1 213 902
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	40 255 228		40 276 125	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		38 768 406		39 004 778

(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 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
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		14 496	-4 807 079
Report à nouveau	-194 674	291 873		97 199,40
Résultat en instance d'affectation	440 375	-440 375	0	0
Résultat de l'exercice			720 616	720 616
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-148 502	148 502	-756 008	-756 008
TOTAL GÉNÉRAL	40 276 125	0	-20 897	40 255 228

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.

Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024 31/12/2024	EXERCICE 2023 31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 165 456	336 266
Charges facturées	159 973	46 170
Total I : Produits immobiliers	1 325 430	382 436
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-159 973	-46 170
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-7 537	0
Autres charges immobilières	-309 642	-36 649
Total II : Charges immobilières	-477 152	-82 819
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	848 277	299 617
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	-14 496	0
Total I : Produits d'exploitation	-14 496	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-84 654	-36 373
Charges d'exploitation de la société	-87 746	-38 780
Diverses charges d'exploitation	-9 001	-9 000
Total II : Charges d'exploitation	-181 401	-84 153
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-195 897	-84 153
Produits financiers		
Autres produits financiers	68 235	224 925
Total I : Produits financiers	68 235	224 925
Charges financières	0	0
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	68 235	224 925
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	-14
Total II : Charges exceptionnelles	0	-14
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	-14
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	720 616	440 375

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 3 493,32 € sur l'exercice.

Faits marquants

L'actif sur Châtenay-Malabry a été livré le 29 janvier 2024. Les premiers loyers ont été perçus sur le 2^e trimestre. L'actif sur Poissy a été livré le 13 février 2024. Les premiers loyers ont été perçus sur le 2^e trimestre.

Acquisitions

Aucun immeuble n'a été acquis au cours de l'exercice 2024. Le montant total en immobilisation en cours au 31 décembre 2024 est nul.

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice 2024.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	25 458 259	14 629 142	0	40 087 400
Immobilisations en cours	11 658 432	948 988	12 607 420	0
TOTAL	37 116 690	15 578 130	12 607 420	40 087 400

Ventilation des immeubles en cours 2024 (en €)

	DÉBUT D'EXERCICE 2024	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2024
Immobilisations en cours de construction	11 658 432	-11 658 432	0	0
TOTAL	11 658 432	-11 658 432	0	0

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

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 DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
MASSY (91) 53, rue de Vilgénis	IDF - A	Ap	1 361	20	31/05/2022	6 281 140	229 428	6 510 568	6 510 568
SAINT-OUEN (93) 92, rue Ardouin	IDF - A bis	Ap	668	9	17/04/2023	3 768 694	189 416	3 958 110	3 955 710
RUEIL- MALMAISON (92) 6-8, rue Paul Heroult	IDF - A bis	Ap	1 106	18	04/07/2023	7 597 628	71 276	7 668 904	7 666 504
VILLIERS-SUR- MARNE (94) 7-15, rue de Chennevières	IDF - A	Ap	1 439	30	02/11/2023	7 290 076	39 775	7 329 851	7 325 476
POISSY (78) 34-40, boulevard de la Paix 17-21, boulevard Robespierre	IDF - A	Ap	1 146	19	12/02/2024	6 292 666	46 786	6 339 452	5 062 812
CHÂTENAY- MALABRY (92) Route du Plessis Piquet Avenue de Malabry	IDF - A bis	Ap	1 365	20	26/01/2024	7 991 403	289 111	8 280 514	6 595 620
TOTAL			7 085	116		39 221 607	865 793	40 087 400	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 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	14 114	5 839			
Charges locatives	114 370	0	Dépôts reçus	121 985	64 882
Locataires et comptes rattachés	128 484	5 839	Dettes financières	121 985	64 882
			Locataires créditeurs	13 345	0
Syndics	621 988	170 675	Fournisseurs	1 103 108	960 259
Autres débiteurs	12 642	14 484	Dettes fiscales	470	0
Autres créances	634 630	185 160	Dettes d'exploitation	1 116 923	960 259
			Autres dettes d'exploitation	242 091	69 736
			Associés	256 729	119 025
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	Dettes diverses	498 820	188 761
TOTAL GÉNÉRAL	763 113	190 999	TOTAL GÉNÉRAL	1 737 727	1 213 902

Ventilation des charges au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts & taxes non récupérables	123 777	-
Solde de charges de reddition	100 000	-
Charges sur locaux vacants	4 844	-
Travaux - Remise en état	7 537	-
Charges non récupérables	81 020	36 649
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	317 179	36 649

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Charges immobilières refacturables	159 260	44 764
Autres charges refacturables	713	1 406
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	159 973	46 170

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	5 393	5 064
Honoraires Dépositaire	12 000	12 000
Cotisations	740	1 066
Frais d'acquisition des immeubles	(14 496)	-
Autres frais	83 640	19 718
Contribution économique territoriale	470	932
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	87 746	38 780

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	9 000	9 000
Charges diverses	1	-
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	9 001	9 000

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commission de gestion	84 654	36 373
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	84 654	36 373

Engagements hors bilan 2024 (en €)

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/12/2024	31/12/2023
Sommes à verser sur VEFA	0	3 761 226

3 – LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,79	60,54 %	3,73	59,88 %	12,94	95,58 %
Produits financiers avant P.L.	1,03	1,77 %	0,00	0,00 %	0,52	39,46 %	2,50	40,12 %	0,76	5,61 %
Produits divers	57,21	98,24 %	8,71	100,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	-0,16	-1,19 %
Total	58,24	100,00 %	8,71	100,00 %	1,31	100,00 %	6,23	100,00 %	13,54	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	57,21	98,24 %	0,00	0,00 %	0,05	4,12 %	0,40	6,48 %	0,94	6,94 %
Autres frais de gestion	2,43	4,19 %	9,99	114,65 %	1,12	85,32 %	0,53	8,52 %	1,07	7,90 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,03	0,29 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,08	0,59 %
Charges locatives non récupérables	0,16	0,28 %	0,01	0,16 %	0,14	10,33 %	0,41	6,53 %	3,44	25,41 %
Sous-total charges externes	59,80	102,71 %	10,03	115,11 %	1,31	99,77 %	1,34	21,53 %	5,53	40,84 %
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	59,80	102,71 %	10,03	115,11 %	1,31	99,77 %	1,34	21,53 %	5,53	40,84 %
RÉSULTAT COURANT	-1,56	-2,68 %	-1,32	-15,13 %	0,00	0,23 %	4,89	78,47 %	8,01	59,16 %
Variation du report à nouveau	-1,56	-2,68 %	-1,32	-15,13 %	0,00	0,23 %	3,24	51,96 %	-0,39	-2,90 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,65	26,49 %	8,40	62,06 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,44	23,12 %	8,17	60,36 %

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.
Le nombre de parts est de 90 001 pour les exercices 2022 à 2024.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

□ Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et 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 »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France, de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise, et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés, mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW la rémunération variable de la population identifiée⁽¹⁾, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition au pro-rata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW, est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (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 : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

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.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

□ 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	=	102 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	104 %

□ 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 1,5 M€

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« 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.



4 – 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 contrôle permanent, 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 délégataires.

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.

5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2024.

Depuis le début de l'exercice 2024, 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 14 mars 2024, le 7 novembre 2024 et le 11 mars 2025.

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.



En 2024, le marché immobilier résidentiel ancien a connu une période de transition et d'ajustement. Cette année a été marquée par un ralentissement de la baisse des prix, qui avait caractérisé le secteur ces dernières années. La principale raison de cette stabilisation réside dans la baisse des taux d'intérêt, rendant les prêts immobiliers moins coûteux et incitant les acheteurs à se lancer dans l'acquisition.

Cependant, lorsque nous écrivons ces lignes, en mars 2025, il n'y a toujours pas de véritable reprise en perspective : le prêt à taux zéro élargi semble insuffisant pour relancer le marché car il ne concerne essentiellement que les ménages les plus modestes, les banques annoncent des taux immobiliers en hausse pour le mois d'avril, et si les prix semblent désormais se stabiliser, les délais de vente dans l'ancien s'allongent.

Sans compter les tensions économiques et géopolitiques qui se multiplient...

□ Livraison et expertise du patrimoine

La phase de livraison, initiée en mai 2022 avec la réception d'un programme, a été poursuivie et achevée en 2024.

Durant l'année, 2 programmes représentant 39 appartements, soit un tiers des logements, ont été livrés. Ainsi, au 13 février 2024, les 116 logements labellisés a minima BBC de notre SCPI sont livrés.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2024 font ressortir une valorisation de 38,6 M€, en contraction théorique contenue de -0,3 % par rapport à l'année 2023, soit un différentiel de valeur de -100 k€.

Si cette contraction est dans la tendance générale du marché, elle est toutefois nettement en dessous de celle observée en Île-de-France (-3,6 % en moyenne) et illustre la qualité de notre patrimoine.

Néanmoins, la valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine demeure, toujours en théorie, inférieure de -4 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, notre patrimoine ayant été acheté en 2020 et 2021.

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.

Rappelons que l'engagement de conservation de parts de 9 ans de chaque associé, pour éviter un redressement fiscal, est effectif jusqu'au 16 novembre 2033, le terme statutaire de notre SCPI étant fixé au 17 mars 2034.

□ Gestion immobilière

Notre SCPI s'est encore trouvée en 2024 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.

À noter qu'à la fin de l'année, les principaux indicateurs de taux sont encourageants pour l'avenir : le taux d'occupation physique est à 98 %, le taux d'occupation financier est proche de 97 % et le taux d'encaissement des loyers est de 100 %.

Les loyers facturés en 2024 s'établissent à 1 165 k€, contre 336 k€ en 2023 et 71 k€ en 2022. Ces chiffres sont évidemment difficilement comparables d'une année sur l'autre en phase de livraison du patrimoine.

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 84 654 €.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés », essentiel durant cette période troublée, a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, dans le cadre de ce dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI), 2 dossiers représentant 10,7 k€ ont été déclarés en sinistre à l'assureur durant l'année, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 24,2 k€.

□ Résultat de l'exercice et distribution

Pour son sixième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 720 616 €, soit 8,01 € par part, sans commune mesure avec celui des 3 exercices précédents (respectivement 440 475 €, 274 € et -102 936 €).

Un revenu en nette progression a ainsi pu être mis en distribution durant l'année. Au total, le revenu distribué en 2024 s'élève à 8,40 € par part, soit cinq fois celui de 2023. Le report à nouveau (réserves) représente 0,68 € par part.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 1,7 %, taux cohérent avec le cycle de vie auquel se trouve notre SCPI.

Lorsque nous serons en « vitesse de croisière » en 2025, le rendement de notre SCPI, qui fait partie des préoccupations du Conseil, devrait pouvoir s'établir autour de 2,20 % hors avantage fiscal, taux très satisfaisant pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles. Le Conseil de surveillance s'attache, autant que faire se peut, avec la Société de gestion à maintenir le rendement à ce niveau.

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 $500 \text{ €} \times 18 \% = 90 \text{ €}$ par part). Pour conserver cet avantage fiscal, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'au 16 novembre 2033 (hors période de liquidation du patrimoine).

□ Marché secondaire

Durant l'année, 22 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour 10 279 €, ce qui demeure anecdotique. De fait, depuis l'origine, 0,03 % du nombre de parts émises ont été échangées sur ce marché.

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.

□ Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance de notre SCPI est composé de 8 membres. Les 7 membres dont le mandat arrive à échéance à la présente Assemblée ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé.

□ Assemblée Générale Extraordinaire

Il nous est demandé d'acter dans nos statuts deux évolutions réglementaires issues d'ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

La première, purement technique, concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, calculées par la Société de gestion, qui ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale (sauf cette dernière année) mais publiées directement par la Société de gestion. Pour notre SCPI, cela n'a aucune réelle incidence.

La seconde est plus capitale, car elle stipule que les participations minimums (quorum) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne seront plus nécessaires. Cela nous permettra à l'avenir d'éviter des éventuelles nouvelles convocations d'Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation.

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.

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

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Pour le Conseil de surveillance
La Présidente du Conseil de surveillance
Claire RINGWALD

6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
AEW CILOGER HABITAT 6
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

□ 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 2024, 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 2024 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 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 SA
Pascal LAGAND
Associé



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
AEW CILOGER HABITAT 6
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

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 à la Société de gestion AEW 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}-e 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 2024, 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 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 84 653,65 € ;

- 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 2024, 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}-e 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}-e 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 SA
Pascal LAGAND
Associé

7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 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 2024.
- 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, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution déterminées par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 5 Quitus à la Société de gestion.
- 6 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 7 Renouvellement du mandat de KPMG SA en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.
- 8 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 9 Mise en conformité de l'article 23 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 10 Mise en conformité des articles 23, 24 et 25 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.



LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

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 2024.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 720 615,64 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 97 199,40 €, forme un résultat distribuable de 817 815,04 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 756 008,40 € ;
- au report à nouveau, une somme de 61 806,64 €.

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, et conformément à l'article 23 des statuts encore applicable au jour de la présente Assemblée, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles ont été déterminées par la Société de gestion, à savoir :

- la valeur nette comptable qui ressort à 40 255 228 €, soit 447,28 € pour une part ;
- la valeur de réalisation qui ressort à 38 768 406 €, soit 430,76 € pour une part ;
- la valeur de reconstitution qui ressort à 43 461 681 €, soit 482,90 € pour une part.

Cinquième 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 2024.

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

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 7), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les 7 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Serge BLANC (R)			
M. Olivier BUSSON (R)			
M. Sylvain DUQUENOIS (R)			
M. Laurent GRAVEY (R)			
Mme Nadine HASCOET (R)			
M. Philippe JEHIN (R)			
M. Aurélien ROL (R)			
M. Patrick BETTIN (C)			
M. Christian BOUTHIE (C)			
M. Jean-Luc BRONSART (C)			
M. Philippe CABANIER (C)			
Mme Marie-José DUTEURTRE (C)			
M. Christian FORET (C)			
M. Bernard GOMEZ RUIZ (C)			
M. Georges PUPIER (C)			
M. Bruno RAIMOND (C)			

(R) : Candidat en renouvellement
(C) : Nouvelle candidature

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux statuts, que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de KPMG SA sis Tour EQHO - 2, avenue Gambetta - CS 60055 - 92066 Paris - La Défense cedex, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2030.

Huitième 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.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Nuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 23 des statuts relatif à la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire comme suit :

« ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(...) »

*Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, **et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.***

(...) »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence les articles 23 et 24 des statuts relatifs aux Assemblées Générales ainsi que l'article 25 des statuts relatif à la consultation par correspondance comme suit :

- Modification de l'article 23 des statuts

« ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(...) »

Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 24 des statuts

« ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
(...) »

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 25 des statuts

« ARTICLE 25 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE
(...) »

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 25 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

□ 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:

