



RAPPORT ANNUEL
2020

AEW CILOGER HABITAT 6

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE PINEL



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

.....

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros
Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés
De Paris sous le numéro 329 255 046

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la
directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI AEW CILOGER HABITAT 6

.....

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Georges PUIPIER
Vice-président : Monsieur Jean-Luc BRONSART

MEMBRES DU CONSEIL

Madame Claire RINGWALD
Monsieur Frédéric ALLIOT
Monsieur Serge BLANC
Monsieur Christian BOUTHIE
Monsieur Laurent GRAVEY
Monsieur Patrick KONTZ

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

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

16

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

27

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

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

29

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

30

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

32

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2021

38

- Ordre du jour
- Les résolutions

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW CIOGER HABITAT 6, au titre du deuxième exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires se sont notamment illustrées par la mise en place de procédures de signatures à distance avec les notaires ou de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionnariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

• L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se sont contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions dépasse légèrement le million, après une année 2019 record à près d'1,1 million, et s'avère comparable aux années précédentes.

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a diminué de 2 Mds€, à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m² est en augmentation de 3,4%, avec des disparités selon les territoires. A Paris, le m² passe ainsi de 10 850 €/m² à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse, la province voit ses prix augmenter de 2% pour les appartements et de plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

• Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3ème plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année. La même tendance est observable pour les OPC « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019.

(-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%). Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Au cours de ce second exercice, AEW CILOGER HABITAT 6 a poursuivi l'augmentation de son capital et a initié ses investissements en logements à haute qualité énergétique.

- Sur l'exercice, 44 276 parts ont été souscrites, soit un montant collecté de 22 138 000 €. Cette collecte a été réalisée à travers la poursuite de la première augmentation de capital, ouverte le 3 juin 2019. Au final, les capitaux collectés s'élevaient à 45 M€. Au 31 décembre 2020, votre SCPI est définitivement fermée à la souscription.

- 47 logements répartis sur trois sites franciliens ont été acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA), pour un montant total avoisinant 18 M€. Au 31 décembre 2020, près de 40% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital ont été investis dans des achats d'immeubles. AEW poursuit activement les recherches d'investissements auprès des promoteurs immobiliers de la place, et des dossiers sont à l'étude à la clôture de l'exercice.

- Les logements qui sont achetés étant à construire, le règlement des immeubles s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux. AEW CILOGER HABITAT 6 ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après la livraison des immeubles et leur location, soit en principe au plus tôt au cours du deuxième semestre 2022.

- La réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2020, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 90 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription. Et ce, même si les investissements correspondants sont réalisés en 2021, la SCPI disposant d'un délai pour investir.

—
Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
d'AEW



Chiffres clés

au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION :
15 février 2019
- TERME STATUTAIRE :
17 mars 2034
- DATE DE CLÔTURE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL :
31 décembre 2020
- NOMBRE D'ASSOCIÉS :
1102
- NOMBRE DE PARTS :
90 001
- CAPITAUX COLLECTÉS :
45 000 500 euros
- TAUX D'INVESTISSEMENT DES FONDTS COLLECTÉS :
39,23%
- VALEUR DE RÉALISATION :
40 700 068 euros
(soit 452,22 euros par part)
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART :
-
- PATRIMOINE :
47 logements en cours de construction



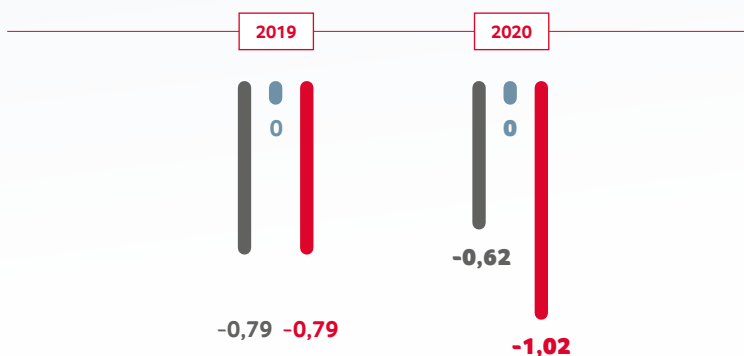
VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	40 768 442	452,98	-0,05%
Valeur vénale / expertise	6 346 814	70,52	-
Valeur de réalisation	40 700 068	452,22	-0,22%
Valeur de reconstitution	45 306 166	503,40	0,85%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)

- Résultat
- Distribution
- Report à nouveau



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

AEW CILOGER HABITAT 6 permet aux associés d'avoir accès à l'investissement locatif résidentiel répondant à la norme RT 2012, pour un montant pouvant être inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial, et absence de préoccupations de gestion.

AEW CILOGER HABITAT 6 a pour vocation d'investir en immobilier d'habitation acquis achevé neuf ou en l'état futur d'achèvement, sur le territoire français métropolitain.

95% au moins de la souscription servira à financer des immeubles de logement qui répondront à la norme technique RT 2012 (Réglementation thermique 2012). Le respect de cette norme de performance énergétique permettra aux associés de la SCPI de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 18% du montant de leur souscription (dans la limite de 300 000 € de souscription par année d'imposition et par contribuable). Cette réduction d'impôt sera répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant chaque année. Le solde pourra être constitué de tout autre bien immobilier qui contribuera à renforcer la valorisation du patrimoine.

Compte tenu des caractéristiques du dispositif « Pinel », qui prévoit des plafonds de loyers à hauteur de 20% en-deçà de la valeur locative de marché, la stratégie d'investissement visera à acquérir des actifs dans des communes ouvrant des perspectives de plus-values au terme de la vie sociale de la SCPI, soit à partir de 2034.

Le patrimoine sera géographiquement diversifié, sur plusieurs sites et dans des marchés locaux distincts ainsi qu'en typologie de logements : appartements et/ou maisons de tailles diverses.

Le dispositif « Pinel » s'applique notamment à certaines communes du territoire national, situées dans les zones A bis (Paris et 1ère couronne), A (Ile-de-France, Côte d'Azur et certaines grandes villes) et B1 (certaines grandes villes de plus de 250 000 habitants).

Les immeubles seront recherchés en priorité dans les communes à fort potentiel économique et démographique de l'Ile-de-France et des métropoles régionales. Il sera tenu compte de la qualité des prestations techniques et du bâti, ainsi que des aménagements et infrastructures locales en matière de commerces, de transports, d'enseignement, de santé et de loisirs.

La sélection s'orientera principalement vers les logements de 1 à 3 pièces. Les logements de taille supérieure, de 4 ou 5 pièces, ne seront cependant pas totalement ignorés, selon les opportunités et les spécificités de chaque marché.

La recherche sera axée, de préférence, sur des programmes de taille unitaire de moins de 100 logements, en évitant les grandes ZAC dont l'environnement futur est difficilement prévisible.

Dans tous les cas, les investissements seront réalisés dans les villes ou quartiers où les loyers de marché semblent, selon la société de gestion, permettre d'assurer un rendement locatif satisfaisant compatible avec les plafonds du dispositif Pinel.

Une attention particulière est également portée aux qualités architecturales, techniques et environnementales des immeubles, ainsi qu'aux aménagements et infrastructures locales, afin de favoriser au terme de la vie sociale de la société une revente des actifs dans les meilleures conditions.

Dans la mise en œuvre de sa politique d'investissement, la SCPI n'aura pas recours au crédit.

AEW sélectionne prioritairement des programmes dont les performances énergétiques et environnementales sont prévues pour être supérieures aux exigences de la Réglementation thermique 2012, en particulier les opérations qui bénéficient d'un label de type NF Habitat HQE ou Effnergie Performant/Très performant. A ce sujet, AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale, notamment en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

AEW, qui a investi près de 470 M€ dans des opérations de logements neufs situées très majoritairement en région parisienne durant ces dix dernières années, reste très attentive à l'évolution du marché résidentiel. Elle interviendra sur des projets très en amont, pour faire prendre en compte ses propres descriptifs et acquérir, aux meilleures conditions, les logements qui constitueront le patrimoine, tout en assurant une mutualisation des risques.

ACQUISITIONS DE L'EXERCICE

Au cours de ce second exercice, AEW CILOGER HABITAT 6 a réalisé ses premiers investissements, tous acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) ; soit 47 logements répartis sur 3 programmes labellisés, pour un montant total avoisinant 18 M€.

Durant cet exercice, AEW CILOGER HABITAT 6 a engagé ses premiers investissements, pour un montant total de 17,95 M€. Il s'agit d'un portefeuille de 47 logements en diffus, pour un volume total d'un peu plus de 3 100 m². Les logements sont répartis sur 3 programmes situés en région parisienne, développés par le promoteur EMERIGE, tous en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA).

MASSY (91) : 53 RUE DE VILGÉNIS



Massy est un pôle économique majeur du sud de l'Île-de-France, avec 2 600 entreprises privées (72% des salariés travaillant dans le département y résident également). Située entre le Plateau de Saclay et l'aéroport d'Orly, la ville bénéficie d'un réseau de transports en commun particulièrement dense, et sera desservie dès 2027 par la ligne 18 du Grand Paris Express.

La résidence dans laquelle se trouvent les logements s'intègre dans un vaste espace paysager de 30 hectares où se situe le château classé de Vilgénis, au Nord-Ouest de Massy.

Aux abords immédiats de l'immeuble se trouvent une galerie commerciale ainsi que d'autres commerces de proximité et des établissements scolaires.

La gare RER se situe à 1,2 km de l'immeuble. Au pied du programme, une station de bus dessert la gare de Massy Palaiseau (RER B, RER C, future ligne 18 du Grand Paris Express, futur Tram 12 Massy-Evry, TGV).

L'ensemble immobilier comprendra 125 appartements (dont 32 logements sociaux) sur 5 bâtiments, situés sur 2 niveaux de sous-sol, ainsi que 4 commerces et une crèche au rez-de-chaussée.

Il bénéficiera du label NF Habitat HQE Très Performant.

La sélection d'AEW CILOGER HABITAT 6 porte sur :

- 20 logements (1 T2, 14 T3 et 5 T4), situés dans 4 bâtiments, représentant 1 358 m²
- 25 parkings.

Le prix négocié est de 6 389 140 €, soit un rendement sur le loyer Pinel estimé à 3,55%.

Les travaux sont en cours, et la livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2021.

RUEIL-MALMAISON (92) : 6 RUE PAUL HEROULT



Rueil-Malmaison est située à 6 km à l'ouest de La Défense. La commune compte 78 000 habitants, dont 76% des ménages sont fiscalement imposés. Le programme est localisé à proximité des bords de Seine, en bordure d'une zone tertiaire majeure de l'ouest de l'Île-de-France (environ 50 000 emplois avec l'implantation d'entreprises internationales). Il est situé à 900 m de la gare RER A « Rueil Malmaison ». Au pied se trouve une station de bus menant à la gare.

Il existe un projet de prolongement de la ligne 18 du Grand Paris (échéance 2030 au moins) qui reste à confirmer ; le cas échéant, la station de la ligne 18 serait située à proximité immédiate du programme.

L'ensemble immobilier est composé d'un bâtiment en U, situé sur 2 niveaux de parkings. L'immeuble s'élève en R+9 et s'articule autour de 3 halls. Il dispose de 131 logements (dont 15 logements sociaux).

Il bénéficiera du label NF Habitat HQE.

La sélection d'AEW CILOGER HABITAT 6 porte sur :

- 18 logements (1 T2, 16 T3 et 1 T4), représentant 1 098 m²
- 33 parkings.

Le prix négocié est de 7 727 028 €, soit un rendement sur le loyer Pinel estimé à 3,56%.

Les travaux de terrassement ont commencé, et la livraison est prévue pour avril 2023.

SAINT-OUEN (93) : RUE PABLO PICASSO



La commune de Saint-Ouen, qui compte 51 000 habitants, attire de nombreux parisiens à la recherche de prix abordables et des localisations bien desservies. 50% des ménages sont fiscalement imposés. Les logements sont situés dans l'écoquartier des Docks, à 1,2 km du périphérique parisien. Déployé sur 100 hectares mitoyens à la Seine, l'écoquartier des Docks est une zone d'aménagement majeure du nord de Paris, où se développent de nombreux logements, des services, des espaces verts et des bureaux (avec par exemple le nouveau siège de la région Île-de-France).

Le programme se situera dans une zone réaménagée et plaisante, au sud de la ZAC des docks, à proximité de commerces, bureaux, métros et RER. Sera également développée une offre scolaire complète (groupes scolaires, crèches, gymnases), en plus de celle existante. Le grand parc des docks (12 hectares) se situe à 900 m du programme.

Les logements bénéficieront d'une excellente desserte :

- à 550 m de la station de future ligne de métro 14 (mise en service 2021) et du RER C ;
- à 850 m de la ligne 13, qui permet de relier la station Pleyel où se situera le plus important hub ferroviaire du grand Paris.

Le Village Olympique de Paris 2024 (qui deviendra du logement libre à partir de 2025) viendra s'implanter au nord de Saint-Ouen. L'ensemble immobilier est composé de 4 bâtiments comportant 247 logements (dont 62 sociaux) et un commerce en pied d'immeuble.

Il bénéficiera des labels NF Habitat HQE et Effnergie +.

La sélection d'AEW CILOGER HABITAT 6 porte sur 9 logements dans 2 bâtiments (6 T3 et 3 T4), représentant 666 m², et 5 parkings.

Le prix négocié est de 3 835 694 €, soit un rendement sur le loyer Pinel estimé à 3,10%. Les travaux de fondations ont commencé, et la livraison est prévue pour avril 2023.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

À l'issue des premiers investissements, le patrimoine d'AEW CILOGER HABITAT 6 est réparti en valeur d'acquisition à 100% en région parisienne. Toujours en valeur d'acquisition, les logements sont situés à 64% en zone A bis du dispositif Pinel et à 36% en zone A.

Le patrimoine au 31 décembre 2020 est composé de 47 logements labellisés BBC (Bâtiment basse Consommation) et NF Habitat HQE, totalisant 3122 m² et localisés sur 3 sites, soit :

- 47 appartements en cours de construction
- 2 T2, 36 T3 et T4,
- 81% de logements de 2 à 3 pièces,
- Livrables en 2021 et 2023

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

100 %



• Ile-de-France hors Paris	17 951 862 €
—	
• Total	17 951 862 €

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

64 %



36 %

• Zone A bis "Pinel"	11 562 722 €
• Zones A "Pinel"	6 389 140 €
—	
• Total	17 951 862 €

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	22 862 500	22 138 000	45 000 500
+ Plus ou moins valeur sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 103 350	- 2 036 696	- 4 140 046
- Achat d'immeubles	-	- 6 415 187	- 6 415 187
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= sommes restant à investir	20 759 150	13 686 117	34 445 267

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

AEW CILOGER HABITAT 6 dispose, au 31 décembre 2020, d'un solde à investir de 34 445 267 €.

Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de 22,91 M€.

A cette même date, 39,23% 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 (acomptes versés + solde des acomptes à verser).

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société CUSHMAN ET WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné 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, selon les méthodes 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).

COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES

VALEUR COMPTABLE NETTE

VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)

6 415 187

6 415 187

6 346 814

en euros

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
- Valeur nette comptable des immeubles	6 415 187		
- Provisions pour grosses réparations			
- Autres éléments d'actifs	34 353 254	34 353 254	34 353 254
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		6 346 814	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			6 784 744
- Commission de souscription théorique			4 168 167
TOTAL GLOBAL	40 768 442	40 700 068	45 306 166
NOMBRE DE PARTS	90 001	90 001	90 001
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	452,98	452,22	503,40

La valeur de réalisation s'établit à 452,22 € par part, inférieure de 10% au prix de souscription de 500,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 503,40 € par part, supérieure de 0,7% 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 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros
Immobilisations				
Ile-de-France (hors Paris)	-	-	-	-
Immobilisations en cours				
Ile-de-France (hors Paris)	6 415 187	6 346 814	-1,07	6 784 744
TOTAUX	6 415 187	6 346 814	-1,07	6 784 744

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit, compte tenu des immeubles encore en construction, à 6,35 M€.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Les logements achetés étant tous à construire et aucun immeuble n'ayant encore été livré, les produits de l'activité immobilière sont inexistant. La première distribution de revenus fonciers n'est pas envisagée avant le deuxième semestre 2022.

Les logements achetés étant à construire, le règlement des immeubles s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les produits de l'activité immobilière ne seront constatés qu'après la livraison et la mise en location des premiers logements.

Les revenus financiers tirés du placement imposé de la trésorerie dans des OPCVM monétaires présentent une charge nette de 11 K€ dans un contexte de taux négatifs ou très faibles.

Compte tenu de l'absence de produits immobiliers, des charges financières liées aux placements de la trésorerie et des frais de structure réglementaires (garantie bancaire, dépositaire, Commissaire aux comptes, frais juridiques), le résultat de l'exercice ressort à -55 852 € (-0,62 € par part créée).

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à -92 012 €, soit - 1,02 € par part.

AEW CILOGER HABITAT 6 ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location.

De ce fait, la première distribution de revenu n'est pas envisagée au plus tôt avant le 2ème semestre 2022.

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

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. A compter de l'année de sa souscription à AEW CILOGER HABITAT 6 (2019 ou 2020), un associé bénéficie donc 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 sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2019	500,00	-	500,00	-	-	-0,79
2020	500,00	-	500,00	-	-	- 1,02

(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 sur la même année.

(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

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

La SCPI AEW CILOGER HABITAT 6 a été créée le 15 février 2019 par ses associés fondateurs. La première augmentation de capital a été, conformément aux dispositions de la note d'information, clôturée le 31 décembre 2020. A cette même date, la SCPI est définitivement fermée à la souscription. Au total, les capitaux collectés s'élèvent à 45 000 500 €.

La SCPI AEW CILOGER HABITAT 6 a été créée le 15 février 2019 par ses associés fondateurs. La première augmentation de capital a été ouverte à compter du 3 juin 2019 pour un montant à collecter de 70 824 000 € (prime d'émission incluse).

Les contraintes sanitaires liées à la crise de la COVID 19 (confinement/reconfinement ; ouverture limitées des banques etc...)

ont entraîné un fort ralentissement de la collecte, en général sur toutes les SCPI de type fiscal en ouverture de capital, et en particulier sur AEW CILOGER HABITAT 6. Afin d'adapter la taille de l'augmentation de capital d'AEW CILOGER HABITAT 6 aux conditions de marché, le plafond de l'augmentation de capital a été réduit à 53 500 000 €, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 décembre 2020.

Les autres conditions de l'augmentation de capital sont restées inchangées.

Sur l'exercice, 44 276 parts ont été souscrites par 613 associés, soit une collecte de 22 138 000 €. L'augmentation de capital a été fermée à la souscription le 31 décembre 2020, et depuis cette date la SCPI est définitivement fermée à la souscription.

En 2020, comparée à des collectes nationales des SCPI « Pinel » de l'ordre de 43,3 M€ et résidentielles de 170,2 M€, les parts

de marché d'AEW CILOGER HABITAT 6 sont respectivement de 51% et 13%. Par ailleurs, toujours en matière de montants collectés, AEW CILOGER HABITAT 6 se situe à la première place sur les quatre SCPI « Pinel » ayant ouvert leur capital en 2020.

Au 31 décembre 2020, compte tenu des apports des associés fondateurs, le nombre total de parts émises est de 90 001, pour un capital social de 22 500 250 € et des capitaux collectés de 45 000 500 € (soit 81% du plafond de l'augmentation de capital). Le capital est réparti entre 1 102 associés, et 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 détient 3,37% du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 40 000 € au prix de souscription initial.

Le prix de souscription fixé à 500,00 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

en euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Du 15/02/2019 au 31/12/2019	Société ouverte ⁽¹⁾			
Au 31/12/2019	Société ouverte	45 725	11 431 250	22 862 500
Au 31/12/2020	Société fermée ⁽²⁾	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 EUROS

NOMINAL DE LA PART :
250,00 EUROS

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⁾
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

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

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. En l'absence d'ordres sur les registres, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

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.

En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Par ailleurs sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été cédée.

La Société de gestion n'a perçu aucune rémunération au titre de cessions ou de transfert de parts durant l'exercice.

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

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	0	0	0	0
Immobilisations en cours	6 415 187	6 346 814	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	6 415 187	6 346 814	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	0	0	0	0
Autres créances	194 000	194 000	2 516 000	2 516 000
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	0	0
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	14 983 739	14 983 739	0	0
Autres disponibilités	20 085 862	20 085 862	20 406 776	20 406 776
TOTAL III	35 263 601	35 263 601	22 922 776	22 922 776

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	-7 200	-7 200	0	0
Dettes diverses	-903 147	-903 147	-2 199 787	-2 199 787
TOTAL IV	-910 347	-910 347	-2 199 787	-2 199 787
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	40 768 442		20 722 990	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		40 700 068		20 722 990

(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 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE <i>en euros</i>	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	760 000		0	760 000
Capital en cours de souscription	10 671 250		11 069 000	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	10 671 250		11 069 000	21 740 250
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-2 103 350		-2 036 696	-4 140 046
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0		0	0
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	0	-36 160	0	-36 160
Résultat en instance d'affectation	0			0
Résultat de l'exercice	-36 160	36 160	-55 852	-55 852
Acomptes sur distribution	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	20 722 990	0	20 045 452	40 768 442

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	0	0
Charges facturées	0	0
Produits annexes	0	0
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	0	0
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	0
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-5 760	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges immobilières	-5 760	0
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	-5 760	0
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	2 036 696	2 103 350
TOTAL I : Produits d'exploitation	2 036 696	2 103 350
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-2 036 696	-2 103 350
Charges d'exploitation de la société	-39 130	-36 160
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-2 075 826	-2 139 510
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-39 130	-36 160

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
Produits financiers		
Autres produits financiers	36 526	0
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	36 526	0
Charges financières		
Autres charges financières	-47 488	0
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	-47 488	0
Résultat financier C = (I-II)	-10 962	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-55 852	-36 160

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.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers de la SCPI AEW CILOGER HABITAT 6 n'ont pas eu d'impact significatif.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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.

METHODES 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

Prime d'émission :

les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

Les frais de prospection de capitaux s'élèvent à 2 036 696 euros :

il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 9,20 % toutes taxes comprises (8% TTI et 1%HT) des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

Capital souscrit :

Le montant des fonds souscrits par le public depuis la date d'ouverture de la souscription, à savoir le 3 juin 2019, est supérieur à 15 % du montant du capital maximum de la société, tel qu'il est fixé par les statuts.

Acquisitions :

Nous avons acquis au cours de l'exercice 2020, 3 immeubles en VEFA pour un total de 17,95 M€ dont 6,4 M€ en immobilisation en cours au 31/12/2020.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	0	0	0	0
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	6 415 187	0	6 415 187
TOTAL	0	6 415 187	0	6 415 187

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Dépôts et cautionnements versés	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)</i>	début d'exercice 2020	ACQUISITIONS	CESSIONS	fin d'exercice 2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	0	6 415 187		6 415 187
Autres				
TOTAL	0	6 415 187	0	6 415 187

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des pla-

cements 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. 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 logements
MASSY (91) 53, ue de Vilgénis	IDF - A	Ap	1 358	20
RUEIL-MALMAISON (92) 6, rue Paul heroult	IDF - A bis	Ap	1 098	18
SAINT-OUEN (93) rue Pablo Picasso	IDF - A bis	Ap	666	9
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			3 122	47
TOTAL			3 122	47

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris — A - A bis : Zones Pinel

(2) Ap : Appartements



Date d'acquisition	Date de livraison	Prix à l'acte de VEFA	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
19/11/2020	Décembre 2021	6 389 140	2 620 456		2 620 456	-
19/11/2020	Avril 2023	7 727 028	2 408 688		2 408 688	-
19/11/2020	Mars 2023	3 835 694	1 386 043		1 386 043	-
		17 951 862	6 415 187	-	6 415 187	-
		17 951 862	6 415 187	-	6 415 187	-



ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

CRÉANCES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019	DETTES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	0	0	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	0	0
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	0	0	DETTES FINANCIÈRES	0	0
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs débiteurs	120	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	0	0	Gérants	0	0
Autres débiteurs	193 880	2 516 000	Fournisseurs	7 200	0
			Dettes fiscales	0	0
AUTRES CRÉANCES	194 000	2 516 000	DETTES D'EXPLOITATION	7 200	0
Provisions pour locataires douteux	0	0	Autres dettes d'exploitation	903 147	1 706 081
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	0	0	Associés	0	493 706
			DETTES DIVERSES	903 147	2 199 787
TOTAL GÉNÉRAL	194 000	2 516 000	TOTAL GÉNÉRAL	910 347	2 199 787

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	au 31/12/2019	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	au 31/12/2020
Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0	0

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	2020	2019
CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes non récupérables	-	-
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	-	-
Charges non récupérables	5 760	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Dotations pour créances douteuses	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES	5 760	-
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	-	-
Charges immobilières refacturables	-	-
Autres charges refacturables	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	7 338	-
Honoraires Notaires	-	-
Honoraires Dépositaire	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	205	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	31 586	36 160
Contribution Economique Territoriales	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	39 130	36 160
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	-	-
Charges diverses	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-	-
COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	-	-
Commissions sur arbitrages	-	-
Commissions de souscription	2 036 696	2 103 350
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2 036 696	2 103 350

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
DETTES GARANTIES <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesses de vente		
Engagements donnés sur VEFA	11 536 675	
ENGAGEMENTS REÇUS		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse		
Prise en charge de travaux futurs		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
Caution bancaire	0	10 851 600



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
REVENUS				
- Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,41	1,76%
- Produits divers	46,00	100,00%	22,63	98,22%
TOTAL	46,00	100,00%	23,04	100,00%
CHARGES				
- Commissions de gestion	46,00	100,00%	22,63	98,22%
- Autres frais de gestion	0,79	1,73%	0,96	4,19%
- Entretien du Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,06	0,28%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	46,79	101,73%	23,65	102,68%
AMORTISSEMENTS NETS				
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%
PROVISIONS NETTES				
- Pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES CHARGES	46,79	101,73%	23,65	102,68%
RESULTAT COURANT	-0,79	-1,70%	-0,62	-2,70%
- Variation du report à nouveau	-0,79	-1,70%	-0,62	-2,69%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 1 449 parts pour l'exercice 2019, 35 597 parts pour l'exercice 2020.

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 fond fermé. A 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 CIOGER HABITAT 6 investit en immobilier d'habitation dans un marché immobilier concurrentiel, conséquence de la faible diversité des produits de défiscalisation offerte aux investisseurs. 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 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €
Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substan-

tielle 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 2020, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (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 : 4 468 669 €
- Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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'asso-

ciés et des crédits baux, 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 baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI AEW CIOGER 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	=	14 %
Levier selon Méthode Engagement	=	100 %

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. 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 €

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

La gérance de la SCPI AEW CIOGER 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, for-

mule 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 contrôles 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.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI AEW CILOGER HABITAT 6.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2020, mars 2021) afin d'examiner l'activité de la société (collecte, investissements, ...), le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 29 mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, toutes les réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence.

Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19. Néanmoins, pour ce qui concerne le secteur résidentiel, nous pouvons dresser un bilan nettement moins pessimiste que ce que nous pouvions craindre en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi en général resté à un niveau satisfaisant. D'autre part, la valorisation des logements a continué de progresser.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

COLLECTE DE CAPITAUX

Durant son second exercice, la SCPI AEW CILOGER HABITAT 6 a collecté 22 138 000 € auprès de 613 associés, portant le capital social de la société de 11 431 250 € à 22 500 250 €.

La première et unique augmentation de capital de notre SCPI a été ouverte à compter du 3 juin 2019 et clôturée le 31 décembre 2020.

Ainsi, à cette même date, si l'on intègre les capitaux apportés par les fondateurs lors de la constitution de la SCPI, le nombre total de parts émises est de 90 001, soit des capitaux collectés de 45 000 500 €.

Ce montant de capitaux collectés est inférieur à l'objectif initialement prévu (près de 71 M€). Les contraintes sanitaires liées à la crise de la COVID 19 (confinement/reconfinement, ouvertures limitées des banques, etc...) ont en effet entraîné un fort ralentissement de la collecte sur

notre SCPI, qui se chiffrait fin novembre 2020 à 32 millions d'euros.

Ce constat n'est d'ailleurs pas spécifique à notre SCPI, et a pu s'observer à l'échelon national sur toutes les SCPI de type fiscal en ouverture de capital.

Compte tenu de la date de clôture de la collecte, prévue au 31 décembre 2020, et afin d'adapter la taille de la collecte aux conditions de marché, l'objectif a été revu et le plafond de l'augmentation de capital a été fixé à 53,5 M€ par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 décembre 2020.

In fine, même si la crise sanitaire a eu un impact sur la collecte de l'augmentation de capital, et donc influé sur la taille définitive de notre SCPI, le montant collecté (45 M€) procure une taille qui devrait lui permettre une diversification géographique et patrimoniale suffisante.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2020 à 2 036 696 €, incluant les montants rétrocédés aux réseaux de commercialisation.

INVESTISSEMENTS

Outre la poursuite de la collecte de capitaux, ce second exercice a été marqué par les premières signatures d'achats de logements.

Trois acquisitions, toutes en l'état futur d'achèvement, ont été réalisées dans des immeubles situés en région parisienne, pour un montant total avoisinant 18 M€. Elles sont détaillées dans le rapport de la Société de gestion.

A la clôture de l'exercice, la SCPI compte donc un patrimoine de 47 appartements en cours de construction, localisés sur trois sites en zones A et A bis du dispositif Pinel.

Le Conseil de Surveillance a été particulièrement attentif aux dossiers d'investissement et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Les investissements réalisés répondent tous au label Bâtiment Basse Consommation (BBC), et sont composés à 81% de logements de 2 à 3 pièces.

Nous notons par ailleurs que les programmes sélectionnés vont au-delà des normes énergétiques minimales demandées car ils bénéficient tous également des labels NF Habitat HQE, et Effinergie + pour le programme de Saint-Ouen.

Au 31 décembre 2020, AEW CILOGER HABITAT 6 doit encore investir près de 25 M€. Pour ce faire, la Société de gestion, conformément au planning fiscal, dispose d'un délai courant en 2021.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Pour son second exercice social, AEW CILOGER HABITAT 6 dégage une perte de 55 852 €, soit 0,62 € par part. En l'absence de produits immobiliers, ce résultat est imputable d'une part aux frais de structure réglementaires de la société, et d'autre part à l'absence de rémunération des placements financiers sans risque dans un contexte de taux très faibles voire négatifs.

En l'absence de loyers encaissés ou de produits financiers nets, la Société de gestion n'a perçu aucune commission de gestion.

Des revenus fonciers significatifs ne pourront nous être distribués qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location. La première distribution de revenu n'est donc pas envisagée avant le deuxième trimestre 2022.

La distribution de revenus fonciers sera progressive, au fur et à mesure de la livraison des logements et de leur mise en location.

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).

A la date de rédaction du présent rapport (mai 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont toujours en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin se tiendra, cette année encore à huis clos, c'est-à-dire hors la présence des associés et des

personnes ayant le droit d'y assister. Toutefois, le Conseil de surveillance y sera représenté par son Président et un membre du Conseil de surveillance qui assureront les fonctions de scrutateurs. Nous vous recommandons d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, 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.

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 donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées

**Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Georges PUIER**

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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, saufs'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.823-10-1 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, le 3 juin 2021

—

KPMG SA
Pascal Lagand
Associé



LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A 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 estimé 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 infor-

mations 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 S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 9,20% T.T.C. du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8% T.T.I., (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1% H.T., soumis à TVA, soit 1,20% T.T.C. à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de € 2 036 696, imputée sur la prime d'émission.

- Une commission de gestion, fixée à 5% H.T. (soit 6% T.T.C. au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs H.T. encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour la gestion du patrimoine de la S.C.P.I. (à l'exclusion du property management qui sera facturé directement à la S.C.P.I.).

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de gestion.

- Une commission de cession d'actifs immobiliers, fixée à 2,5% H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la S.C.P.I. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de

gestion et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de cession d'actifs immobiliers.

- 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% T.T.I. de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-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€ T.T.I. (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'in-

dice 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 société.

Paris La Défense, le 3 juin 2021

—

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 25 JUIN 2021

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 2020.
2. Affectation du résultat.
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L214-106 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. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2020.

DEUXIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'une perte de - 55 852,28 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à -92 012,39 €.

TROISIÈME RESOLUTION

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 L214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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 40 768 442 €, soit 452,98 € pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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 40 700 068 €, soit 452,22 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

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 45 306 166 €, soit 503,40 € pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2020.

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

HUITIÈME RÉOLUTION

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 euros
849 229 125 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 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 14/05/2019.



Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros
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 :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

service-clients@eu.aew.com

www.aewciloger.com

Signatory of:



Crédits photos : AEW