



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT  
ANNUEL  
2022

AEW CILOGER  
HABITAT 6

SCPI DE TYPE  
« PINEL »



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Raphaël BRAULT

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## **SCPI AEW CILOGER HABITAT 6**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **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, représentée par

Monsieur Pascal LAGAND

### **EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

## 01

### **RAPPORT DE GESTION 4**

Éditorial	4
Les chiffres clés au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	7
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11

## 02

### **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 13**

Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16

## 03

### **LES AUTRES INFORMATIONS 21**

L'évolution par part des résultats financiers au cours des quatre premiers exercices	21
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	21
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)	22

## 04

### **ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 23**

## 05

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 24**

## 06

### **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 26**

Le rapport sur les comptes annuels	26
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	28

## 07

### **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2023 30**

Ordre du jour	30
Les résolutions	30



# RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL

### Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW CILOGER HABITAT 6, au titre du quatrième exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m<sup>2</sup> ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement sur-performer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %.

Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché. Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1<sup>er</sup> février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m<sup>2</sup>, et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m<sup>2</sup>. En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€). Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCl « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCl) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en île-de-France.

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

• Au cours du mois de mai, un premier programme, labellisé « NF Habitat HQE Très Performant », acquis en VEFA à Massy (91) et représentant 20 appartements, a été livré dans de bonnes conditions et peu de réserves. 96 logements sont encore en cours de construction et devraient être livrés en 2023.

• La valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit, compte tenu des immeubles encore en construction, à 27,7 M€. Cette valeur d'expertise hors droits, tenant compte des acomptes restant à verser, est globalement supérieure de 12 % aux acomptes déjà décaissés.

À périmètre constant, l'évaluation des programmes est en progression de 2,7 % sur un an, cohérente avec le marché national.

• Les logements livrés durant l'exercice ont tous été mis progressivement en location, et ont donc été sources de revenus locatifs.

Le montant des premiers loyers facturés durant l'exercice s'élève à 71 301 €. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers est satisfaisant, légèrement supérieur à 96 %.

• Toutefois, avec un résultat de l'exercice très légèrement positif (274 €), les revenus locatifs de l'exercice sont encore insuffisants pour permettre une première distribution, qui devrait pouvoir intervenir en 2023.

• 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.



**Antoine BARBIER**  
Directeur de la Division  
Patrimoine - AEW



## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

### CHIFFRES CLÉS

Date de création :  
**15 février 2019**

Terme statutaire :  
**17 mars 2034**

Nombre d'associés :  
**1 105**

Nombre de parts :  
**90 001**

Capitaux collectés :  
**45 000 500 €**

Taux d'investissement  
des fonds collectés :  
**98,4 %**

Valeur de réalisation :  
**42 823 598 €**  
(soit 475,81 €/part)

Revenu brut  
distribué 2022  
par part :  
-

Revenu brut  
distribué 2022  
par part :  
-

### PATRIMOINE

Logements acquis :  
**116**

Logements livrés :  
**20**

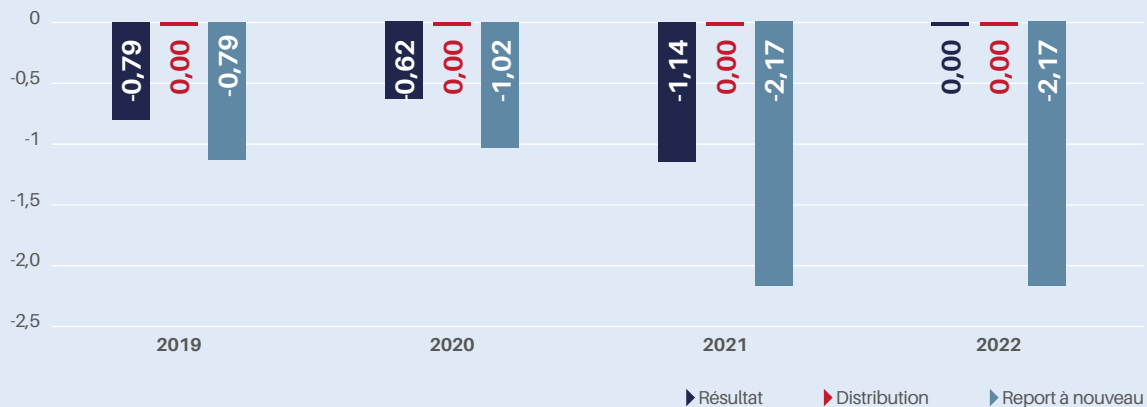
Logements en cours  
de construction :  
**96**

### VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	39 984 252	444,26	0,00 %
Valeur vénale/expertise	27 677 960	307,53	-
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>42 823 598</b>	<b>475,81</b>	<b>2,15 %</b>
Valeur de reconstitution	48 002 685	533,36	-2,65 %

### RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## LIVRAISONS DE L'EXERCICE

Le programme d'investissement d'AEW CILOGER HABITAT 6 a été clôturé le 27 octobre 2021, en ligne avec le planning fiscal. La première livraison d'un programme de 20 logements, acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA), a été effectuée en mai 2022. Les autres logements encore en cours de construction devraient être livrés en 2023.

Le programme de Massy (91 - Zone A) sis au 53, rue de Vilgénis, représentant 20 appartements, soit 17 % du nombre de logements acquis, a été livré au mois de mai 2022. Il est labellisé « NF Habitat HQE Très Performant ». Cette première livraison du patrimoine s'est déroulée dans de bonnes conditions et avec peu de réserves.

Le patrimoine acquis et encore en construction au 31 décembre 2022 devrait être livré à hauteur de 57 logements (50 % des logements acquis) à la fin du second trimestre 2023 (3 programmes), 19 logements (16 %) au troisième trimestre 2023 (1 programme) et 20 logements (17 %) au quatrième trimestre 2023 (1 programme).



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'AEW CILOGER HABITAT 6 est réparti en valeur d'acquisition à 100 % en région parisienne (hors Paris).

En matière de zonage, toujours en valeur d'acquisition, les logements sont situés à 49 % en zone A bis du dispositif « Pinel » et à 51 % en zone A. Il totalise 7 096 m<sup>2</sup>.

Le patrimoine est composé de 116 logements, labellisés a minima « BBC » (Bâtiment Basse Consommation), totalisant 7 096 m<sup>2</sup> et localisés sur 6 sites en zone A ou A bis du dispositif « Pinel ».

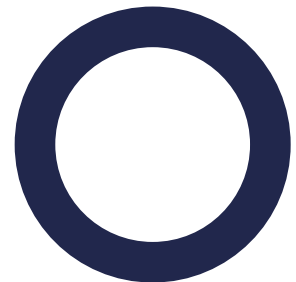
Soit :

- ▶ 116 appartements dont 96 en cours de construction ;
- ▶ 7 T1, 21 T2, 75 T3 et 13 T4 :
  - 89 % de logements de 1 à 3 pièces.

EN % DE LA VALEUR D'ACQUISITION

■ 100 % Île-de-France hors Paris (39 221 607 €)

Total : 39 221 607 €

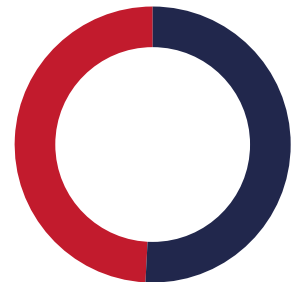


EN % DE LA VALEUR D'ACQUISITION

■ 51 % Zones A bis « Pinel » (19 357 725 €)

■ 49 % Zone A « Pinel » (19 863 882 €)

Total : 39 221 607 €



## L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>45 000 500</b>	-	<b>45 000 500</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-4 140 046	-	-4 140 046
- Achat d'immeubles	-15 243 313	-10 276 830	-25 520 143
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>[1]</sup>	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>25 617 141</b>	<b>-10 276 830</b>	<b>15 340 311</b>

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

AEW CILOGER HABITAT 6 dispose, au 31 décembre 2022, d'un solde à investir de 15 340 311 €.

Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA (14 702 040 €) et des travaux d'aménagement prévus, le solde réellement disponible devrait être faible.

À cette même date, 98,44 % 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 & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, et nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale constitutive du 15 février 2019, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI AEW CILOGER HABITAT 6, 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).

**Coût historique des terrains  
et des constructions locatives :**  
**24 838 614 €**

**Valeur comptable nette :**  
**24 838 614 €**

**Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :**  
**27 677 960 €**

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	24 838 614	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Autres éléments d'actifs	15 145 637	15 145 637	15 145 637
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	27 677 960	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	28 440 800
Commission de souscription théorique	-	-	4 416 247
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>39 984 252</b>	<b>42 823 598</b>	<b>48 002 685</b>
Nombre de parts	90 001	90 001	90 001
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>444,26</b>	<b>475,81</b>	<b>533,36</b>



La valeur de réalisation s'établit à 475,81 € par part, inférieure de 5 % au prix de souscription de 500,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 533,36 € par part, supérieure de 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 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 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Immobilisations Île-de-France (hors Paris)	6 496 816	7 000 000	7,75	7 126 000	2,19 %
Immobilisations en cours Île-de-France (hors Paris)	18 341 798	20 677 960	12,74	21 314 800	2,80 %
<b>TOTAUX</b>	<b>24 838 614</b>	<b>27 677 960</b>	<b>11,43</b>	<b>28 440 800</b>	<b>2,7 %</b>

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 27,7 M€ (7 M€ pour l'immeuble livré et 20,7 M€ pour les immeubles en cours de construction).

La valeur d'expertise de l'immeuble livré est en progression de 2,2 % par rapport à 2021, et est d'ores et déjà supérieure de 8 % à son prix de revient.

La valeur d'expertise des immeubles en cours de construction, tenant compte des acomptes restant à verser, est supérieure de 13 % aux acomptes déjà décaissés.

À périmètre constant, l'évaluation des 6 programmes du patrimoine est globalement en progression de 2,7 % sur un an, cohérente avec le marché national.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**Durant l'année 2022, 20 logements ont été livrés, tous loués en fin d'exercice. Le montant des premiers loyers facturés durant l'exercice s'élève à 71 301 €. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers est satisfaisant, légèrement supérieur à 96 %.**

Un programme représentant 20 logements (1 361 m<sup>2</sup>) a été livré en mai 2022. Tous les logements ont été loués durant l'exercice, et aucun congé n'a été reçu.

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 2022, aucun logement n'étant vacant, le taux d'occupation physique du patrimoine livré s'élève à 100 %.

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 2022, le taux d'occupation financier du patrimoine livré est de 89,04 %.

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 71 301 € (0 € en 2021).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 96,06 %.

Aucune provision pour dépréciation de créances douteuses n'est comptabilisée au 31 décembre 2022, et aucun locataire ne fait l'objet d'un contentieux.

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

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

Au 31 décembre 2022, les 20 baux en cours sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 1 376 €, soit 0,02 € par part et 1,89 % de l'ensemble des loyers facturés.

Aucun dossier n'a été déclaré à l'assureur durant l'exercice.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Les logements livrés durant l'exercice ont été mis en location, et ont donc été sources de premiers revenus locatifs. Toutefois, 83 % des logements achetés sont encore en construction, et les revenus locatifs de l'exercice sont encore insuffisants pour permettre une première distribution.**

Les logements achetés étant à construire, le règlement des immeubles s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les logements sont progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location.

Les premiers loyers facturés durant l'exercice (71 301 €) couvrent à peine les charges immobilières et les frais de structure réglementaires de la SCPI, et un résultat légèrement positif de 274 € a été dégagé.

Les revenus financiers tirés du placement imposé de la trésorerie dans des OPCVM monétaires présentent une charge nette de 10 k€ (60 k€ en 2021) dans un contexte de taux encore faibles durant les premiers mois de 2022.

Les revenus locatifs de l'exercice sont encore insuffisants pour permettre une première distribution.

De ce fait, la première distribution de revenu (comportant le cas échéant des produits financiers) n'est pas envisagée avant le troisième trimestre 2023.

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.

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2022 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à -194 674 €, soit -2,17 € par part.

Il faut enfin 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 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 <sup>ER</sup> JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS <sup>[1]</sup>	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE <sup>[2]</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION EN % <sup>[3]</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION EN % <sup>[4]</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2019	500,00	0,00	500,00	-	-	-0,79
2020	500,00	0,00	500,00	-	-	-1,02
2021	-	0,00	-	-	-	-2,17
<b>2022</b>	-	<b>0,00</b>	-	-	-	<b>-2,17</b>

[1] Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

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

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

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

# LE MARCHÉ DES PARTS

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2019	Société ouverte <sup>[1]</sup>	45 725	11 431 250	22 862 500
Au 31/12/2020	Société fermée <sup>[2]</sup>	90 001	22 500 250	45 000 500
Au 31/12/2021	Société fermée	90 001	22 500 250	45 000 500
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>SOCIÉTÉ FERMÉE</b>	<b>90 001</b>	<b>22 500 250</b>	<b>45 000 500</b>

[1] Le capital a été ouvert à compter du 3 juin 2019.

[2] L'augmentation de capital a été clôturée le 31 décembre 2020.

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

► **Capital initial** : 760 000 €

► **Nominal de la part** : 250,00 €

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 <sup>[1]</sup>
2019	11 431 250	22 862 500	45 725	536	2 103 350	500,00
2020	22 500 250	22 138 000	90 001	1 102	2 036 696	500,00
2021	22 500 250	-	90 001	1 102	-	-
<b>2022</b>	<b>22 500 250</b>	<b>-</b>	<b>90 001</b>	<b>1 105</b>	<b>-</b>	<b>467,25</b>

[1] Prix de souscription de l'augmentation de capital.

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 2022, le nombre total de parts émises est de 90 001, réparties entre 1 105 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 3,37 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 40 000 € au prix de souscription initial.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice 2022, des premières transactions ont été enregistrées, et 7 parts ont été échangées pour un montant total de 3 440 €.

Il est rappelé que chaque associé doit conserver ses parts pendant une période d'au moins neuf ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

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

acquéreur. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs potentiels prennent généralement également en compte la différence de rendement entre les SCPI « fiscales » et les SCPI « classiques ».

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seules celles de mars et décembre ont donné lieu à transactions. Ainsi, au total, 7 parts ont été échangées pour un montant de 3 440 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 445,00 € (soit un prix acheteur de 467,25 €).

Il présente une décote de 6 % par rapport à la valeur de réalisation de la Société (475,81 €).

Au 31 décembre 2022, 93 parts sont en attente de vente.

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

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS <sup>[1]</sup>	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS (EN € HT)
2019	0	-	0	0
2020	0	-	0	0
2021	0	-	0	101
<b>2022</b>	<b>7</b>	<b>0,01 %</b>	<b>93</b>	<b>436</b>

[1] Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES <sup>[1]</sup> 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES <sup>[1]</sup> 31/12/2021
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	6 388 816	0	0	0
Immobilisations en cours	18 449 798	27 677 960	14 561 784	16 501 674
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>24 838 614</b>	<b>27 677 960</b>	<b>14 561 784</b>	<b>16 501 674</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	803	803	0	0
Autres créances	34 305	34 305	10 120	10 120
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	10 170 172	10 170 172	19 838 914	19 838 914
Autres disponibilités	5 351 237	5 351 237	5 620 041	5 620 041
<b>TOTAL III</b>	<b>15 556 516</b>	<b>15 556 516</b>	<b>25 469 075</b>	<b>25 469 075</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-18 959	-18 959	0	0
Dettes d'exploitation	-349 937	-349 937	-23 482	-23 482
Dettes diverses	-41 983	-41 983	-23 401	-23 401
<b>TOTAL IV</b>	<b>-410 879</b>	<b>-410 879</b>	<b>-46 882</b>	<b>-46 882</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>39 984 252</b>	<b>-</b>	<b>39 983 977</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>42 823 598</b>	<b>-</b>	<b>41 923 867</b>

[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 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	760 000	-	0	760 000
Capital en cours de souscription	21 740 250	-	0	21 740 250
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	760 000	-	0	760 000
Primes d'émission en cours de souscription	21 740 250	-	0	21 740 250
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-4 821 575	-	0	-4 821 575
<b>Report à nouveau</b>	-92 012	-102 936	-	-194 948
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	-102 936	102 936	0	0
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	274	274
<b>Acomptes sur distribution</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>39 983 977</b>	<b>0</b>	<b>274</b>	<b>39 984 252</b>



## LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	71 301	0
Charges facturées	10 285	0
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>81 586</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-10 285	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	-2 012
Autres charges immobilières	-12 165	-1 123
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-22 449</b>	<b>-3 135</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>59 137</b>	<b>-3 135</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Transferts de charges d'exploitation	0	681 529
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>681 529</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de gestion	-4 850	0
Charges d'exploitation de la Société	-37 940	-717 977
Diverses charges d'exploitation	-6 000	-3 000
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-48 789</b>	<b>-720 977</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-48 789</b>	<b>-39 449</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Autres produits financiers	46 489	0
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>46 489</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Autres charges financières	-56 562	-60 352
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-56 562</b>	<b>-60 352</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-10 073</b>	<b>-60 352</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>274</b>	<b>-102 936</b>

## 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 DIVERSES

**Faits marquants :** l'actif sur Massy a été livré le 12 mai 2022. Les premiers loyers ont été perçus sur le 3<sup>e</sup> trimestre.

### 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.

### 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

Sont égaux à 0.

### 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

Aucun immeuble n'a été acquis au cours de l'exercice 2022. Le montant total en immobilisation en cours au 31 décembre 2022 est de 18 449 798 €.

### CESSIONS

Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice 2022.

### FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève 4 607,30 € sur l'exercice.



## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	0	6 388 816	0	6 388 816
Immobilisations financières	14 561 784	9 911 203	6 023 189	18 449 798
<b>TOTAL</b>	<b>14 561 784</b>	<b>16 300 019</b>	<b>6 023 189</b>	<b>24 838 614</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	DÉBUT D'EXERCICE 2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2022
<b>Ventilation par nature (valeur brute)</b>				
Immobilisations en cours de construction	14 561 784	3 888 014	-	18 449 798
<b>TOTAL</b>	<b>14 561 784</b>	<b>3 888 014</b>	<b>0</b>	<b>18 449 798</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 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.

ADRESSE		LOCALISATION ET ZONAGE « PINEL » <sup>[1]</sup>	TYPE <sup>[2]</sup>	SURFACE EN M <sup>2</sup> HABITABLES
Massy (91)	53, rue de Vilgénis	IDF - A	Ap	1 361
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS</b>				<b>1 361</b>
Rueil-Malmaison (92)	6, rue Paul Hérault	IDF - A bis	Ap	1 098
Saint-Ouen (93)	Rue Pablo Picasso	IDF - A bis	Ap	666
Villiers-sur-Marne (94)	7-19, rue de Chennevières	IDF - A	Ap	1 460
Châtenay-Malabry (92)	Route du Plessis Piquet	IDF - A bis	Ap	1 365
Poissy (78)	Boulevard de la Paix/Boulevard Robespierre	IDF - A	Ap	1 146
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				<b>5 735</b>
<b>TOTAL</b>				<b>7 096</b>

[1] IDF : Ile-de-France hors Paris ; A - A bis : Zones « Pinel »

[2] Ap : Appartements



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.

NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON / PRÉVISIONNELLE	PRIX À L'ACTE DE VEFA	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
20	19/11/2020	31/05/2022	6 281 140	6 389 140	107 676	6 496 816	3 197 300
<b>20</b>			<b>6 281 140</b>	<b>6 389 140</b>	<b>107 676</b>	<b>6 496 816</b>	<b>3 197 300</b>
18	19/11/2020	Avril 2023	7 597 628	4 574 470	-	4 574 470	3 046 275
9	19/11/2020	Avril 2023	3 768 694	2 553 568	-	2 553 568	1 930 188
30	28/07/2021	Mars 2023	7 290 076	3 957 530	-	3 957 530	2 099 383
20	26/10/2021	Novembre 2023	7 991 403	4 409 841	-	4 409 841	2 397 421
19	27/10/2021	Juillet 2023	6 292 666	2 846 390	-	2 846 390	1 891 217
<b>96</b>			<b>32 940 467</b>	<b>18 341 798</b>	<b>-</b>	<b>18 341 798</b>	<b>11 364 484</b>
<b>116</b>			<b>39 221 607</b>	<b>24 730 938</b>	<b>107 676</b>	<b>24 838 614</b>	<b>14 561 784</b>

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	803	0
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>803</b>	<b>0</b>
Fournisseurs débiteurs	0	120
Syndics	24 304	0
Autres débiteurs	10 001	10 000
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>34 305</b>	<b>10 120</b>
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>35 108</b>	<b>10 120</b>

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts reçus	18 959	0
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>18 959</b>	<b>0</b>
Fournisseurs	349 773	23 482
Dettes fiscales	164	0
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>349 937</b>	<b>23 482</b>
Autres dettes d'exploitation	30 973	13 281
Associés	11 010	10 120
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>41 983</b>	<b>23 401</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>410 879</b>	<b>46 882</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Travaux - Remise en état	-	2 012
Charges non récupérables	12 165	1 123
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>12 165</b>	<b>3 135</b>

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Charges immobilières refacturables	9 973	-
Autres charges refacturables	312	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>10 285</b>	<b>-</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	4 819	3 859
Honoraires dépositaire	17 651	12 120
Cotisations	404	256
Frais d'acquisition des immeubles	-	681 529
Autres frais	15 065	20 213
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>37 940</b>	<b>717 977</b>

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	6 000	3 000
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 000</b>	<b>3 000</b>

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	4 850	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>4 850</b>	<b>-</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Engagements donnés</b>		
Sommes à verser sur VEFA	14 702 040	24 773 035

# LES AUTRES INFORMATIONS

## L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES QUATRE PREMIERS EXERCICES

	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>								
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,79	60,54 %
Produits financiers avant P. L.	0,00	0,00 %	0,41	1,76 %	0,00	0,00 %	0,52	39,46 %
Produits divers	46,00	100,00 %	22,63	98,22 %	7,57	100,00 %	0,00	0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>46,00</b>	<b>100,00 %</b>	<b>23,04</b>	<b>100,00 %</b>	<b>7,57</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1,31</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>								
Commissions de gestion	46,00	100,00 %	22,63	98,22 %	0,00	0,00 %	0,05	4,12 %
Autres frais de gestion	0,79	1,73 %	0,96	4,19 %	8,68	114,65 %	1,12	85,32 %
Entretien du Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,02	0,29 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00 %	0,16	28,00 %	0,01	0,16 %	0,14	10,33 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>46,79</b>	<b>101,73 %</b>	<b>23,65</b>	<b>102,68 %</b>	<b>8,72</b>	<b>115,10 %</b>	<b>1,31</b>	<b>99,77 %</b>
<b>PROVISIONS NETTES</b>								
Pour travaux	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 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>46,79</b>	<b>101,73 %</b>	<b>23,65</b>	<b>102,68 %</b>	<b>8,72</b>	<b>115,10 %</b>	<b>1,31</b>	<b>99,77 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-0,79</b>	<b>-1,70 %</b>	<b>-0,62</b>	<b>-2,70 %</b>	<b>-1,14</b>	<b>-15,06 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,23 %</b>
Variation du report à nouveau	-0,79	-1,70 %	-0,62	-2,70 %	-1,14	-15,06 %	0,00	0,23 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %

## 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. 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, 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 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (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 : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

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.

## 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 la méthode brute :**

**64 %**

**Levier selon la méthode engagement :**

**100 %**

## EXPERTS IMMOBILIERS

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

- ▶ expert en évaluation  
CUSHMAN & WAKEFIELD  
responsabilité à hauteur de 1 500 000 €

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

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de 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 À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

**Mesdames, Messieurs,**

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre Société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2022.

Depuis le début de l'exercice 2022, 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 en mars 2022, en décembre 2022 et le 16 mars 2023.

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.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, aucun retard conséquent de livraison ou difficulté de location n'a affecté notre SCPI. Toutefois, les implications de cette crise sur l'activité économique en France, et au-delà sur la solvabilité des locataires, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

## LIVRAISON ET EXPERTISE DU PATRIMOINE

Tous les fonds collectés étaient investis en octobre 2021, en cohérence avec le planning fiscal.

La phase de livraison a été initiée en mai 2022, avec la livraison d'un programme à Massy (91) représentant 20 appartements. Toutes les autres livraisons (96 appartements) devraient se faire en 2023.

L'expertise du programme livré, effectuée en fin d'année 2022, fait ressortir une valorisation de 7 M€, supérieure de près de 8 % à son prix d'achat hors frais et droits.

Rappelons que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente, soit au moment de la liquidation de notre SCPI.

## GESTION IMMOBILIÈRE

Notre SCPI s'est trouvée en 2022 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.

Au 31 décembre 2022, les 20 logements livrés sont tous loués. Les loyers facturés s'établissent à 71 301 €.

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 4 850 €.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été effectué durant l'exercice. Ceci sécurise les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre les 20 baux en cours.





## RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son quatrième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 274 €, encore insuffisant pour effectuer une première distribution.

Sauf retards de livraisons, la distribution de revenus fonciers sera progressive en 2023 et 2024, au fur et à mesure de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisée à partir de 2025 lorsque tous les logements seront en exploitation.

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

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

## MARCHÉ SECONDAIRE

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

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

Dans ces conditions, 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 était composé de 8 membres au 31 décembre 2022. Le nombre maximum statutaire est de 8 membres.

Nous vous indiquons que Madame Claire RINGWALD, dont le mandat arrive à échéance lors de la présente Assemblée Générale, a fait part de son souhait de voir son mandat au Conseil de surveillance renouvelé pour une durée de 3 ans. Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré les candidatures de 8 autres associés.

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

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

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

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

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

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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, 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. 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,  
**KPMG SA**  
**Pascal LAGAND**  
Associé

## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

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

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

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

#### Avec la Société de gestion AEW :

Conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse 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<sup>o</sup>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 2022, 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 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 4 849,67 € ;

► **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. Cette commission sera facturée à la SCPI 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 2022, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> du Code Général des impôts) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> 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



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2023

## 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 2022 ;
- 2▶ affectation du résultat ;
- 3▶ lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
- 4▶ approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 5▶ présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 6▶ présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 7▶ quitus à la Société de gestion ;
- 8▶ nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 9▶ pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

## LES RÉSOLUTIONS

### 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 2022.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 274,45 €, somme qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau de l'exercice précédent de -194 948,12 €, pour le porter à -194 673,67 €.

L'Assemblée constate qu'aucun dividende n'a donc été distribué.

### Troisième résolution

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

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 39 984 252 €, soit 444,26 € pour une part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 42 823 598 €, soit 475,81 € pour une part.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 48 002 685 €, soit 533,36 € pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 1), 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 2025, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Madame Claire RINGWALD (R)			
Monsieur Patrick BETTIN (C)			
Monsieur Jean-Luc BRONSART (C)			
Monsieur Philippe CABANIER (C)			
Madame Marie-José DUTEURTRE (C)			
Monsieur Christian FORET (C)			
Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ (C)			
Monsieur Georges PUIPIER (C)			
Monsieur Bruno RAIMOND (C)			

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

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants 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.

### Neuvième résolution

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



## **AEW CILOGER HABITAT 6**

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 22 500 250 €  
849 229 125 RCS PARIS

### **SIÈGE SOCIAL**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles  
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers  
le visa SCPI n° 19-09 en date du 14 mai 2019.



## **SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE**

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
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](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:

