



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI RÉSIDENTIEL DE TYPE « PINEL »

— AEW CILOGER
HABITAT 6

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
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

SIÈGE SOCIAL

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI AEW CILOGER HABITAT 6

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

MEMBRES DU CONSEIL

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

COMMISSAIRES 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

04 RAPPORT DE GESTION

- Éditorial
- Chiffres clés au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

16 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

27 LES AUTRES INFORMATIONS

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

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

31 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

34 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

38 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW CILOGER HABITAT 6, au titre du troisième exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021 :

— L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme : le nombre de transactions s'est établi proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes et les zones péri-urbaines et rurales, dont certaines ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, avec des prix en contraction de 1,6%.

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse du prix du m² est nationalement plus appuyée pour les maisons (9%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Ainsi, si les prix parisiens fléchissent, ceux de la grande couronne se sont appréciés de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9^{ème} mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50.

Au 4^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés a atteint un plus haut à 237 mois, contre 163 mois il y a vingt ans. La faiblesse des taux d'intérêts conjuguée avec l'allongement de la durée moyenne ont jusqu'à présent absorbé les conséquences de la hausse des prix des logements et du resserrement de l'accès au crédit (taux d'effort inférieur à 35%).

Les taux de rendement observés en immobilier résidentiel demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, le résidentiel apparaît cependant plus que jamais comme une valeur refuge, durablement résiliente, ce qui accentue la pression sur les taux de rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris

et en régions pour les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

En matière locative, les loyers ont continué de progresser, à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'est établi à 15€/m² charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Paris a enregistré les loyers les plus élevés, à 29 €/m² hors charges en moyenne.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.



Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

Au cours de ce troisième exercice, AEW CILOGER HABITAT 6 a poursuivi et clôturé ses investissements en logements à haute qualité énergétique.

— Durant l'exercice, 69 logements répartis sur trois sites franciliens qualitatifs ont été acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA), pour un montant total de 21,5 M€.

Au 31 décembre 2021, 97,9% des fonds disponibles à l'investissement issus des augmentations de capital ont été investis dans des achats d'immeubles.

**Le 2 octobre 2021,
AEW CILOGER HABITAT 6
a clôturé son programme
d'investissements en parfaite
cohérence avec le
planning fiscal**

- En octobre 2021, AEW CILOGER HABITAT 6 a signé sa sixième et dernière acquisition éligible au dispositif Pinel, et a clôturé son programme d'investissements en parfaite cohérence avec le planning fiscal.
- Avec les investissements réalisés lors de l'exercice 2020, le patrimoine au 31 décembre 2021 est composé de 116 appartements labellisés à minima BBC (Bâtiment basse Consommation), localisés sur 6 sites en région parisienne. 89% des logements comprennent 1 à 3 pièces.
- Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit, compte tenu des immeubles encore en construction, à 16,5 M€. Cette valeur d'expertise hors droits, tenant compte des acomptes restant à verser, est supérieure de 13% aux acomptes déjà décaissés. A périmètre constant, l'évaluation des trois programmes déjà en patrimoine à la fin de l'exercice 2020 (Massy, Rueil-Malmaison et Saint-Ouen) est globalement en progression de 5,4% sur un an, cohérente avec le marché national.
- Les logements achetés étant tous à construire et aucun immeuble n'ayant encore été livré, les produits de l'activité immobilière sont inexistants. Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, - 194 948 €, soit - 2,17 € par part. 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 titre du quatrième trimestre 2022 (le programme sis à Massy devrait être livré fin juin 2022).
- La réduction d'impôt « Pinel » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2021, 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

CHIFFRES CLÉS

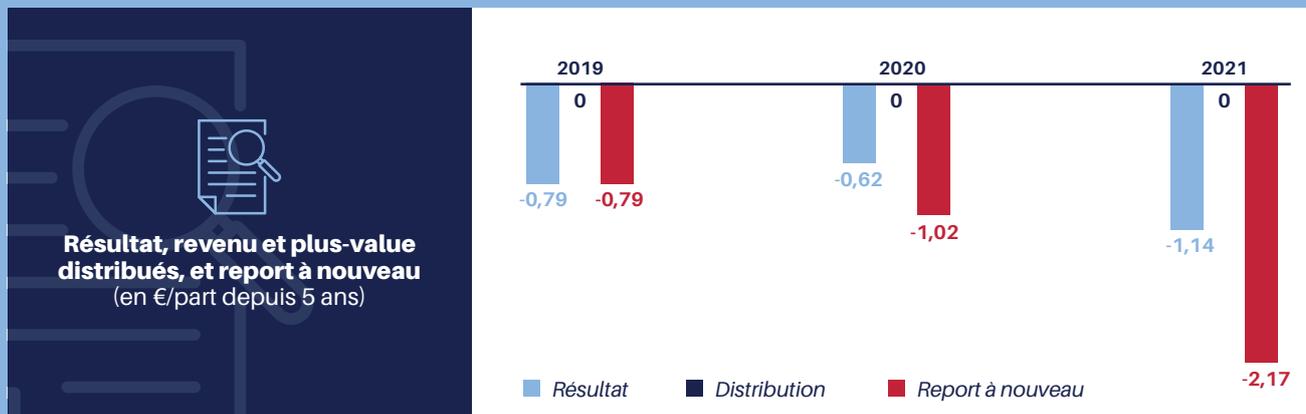
AU 31 DÉCEMBRE 2021

| | | | |
|----------------------------|--------------------|--|---|
| 15 février 2019 | Date de création | 97,9% | Taux d'investissement des fonds collectés |
| 17 mars 2034 | Terme statutaire | 41 923 867€ (soit 465,82 euros par part) | Valeur de réalisation |
| 1 102 | Nombre d'associés | - | Revenu brut distribué 2021 par part |
| 90 001 | Nombre de parts | 116 | Patrimoine |
| 45 000 500 euros | Capitaux collectés | 116 logements en cours de construction | |

| En euros | Global | Par part | Variation 2021/2020 |
|------------------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| Valeur comptable | 39 983 977 | 444,26 | -1,92% |
| Valeur vénale / expertise | 16 501 674 | 183,35 | - |
| Valeur de réalisation | 41 923 867 | 465,82 | 3,01% |
| Valeur de reconstitution | 49 307 436 | 547,85 | 8,83% |



VALEURS SIGNIFICATIVES



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 1^{ère} 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.

ACQUISITIONS DE L'EXERCICE

Au cours de ce troisième exercice, AEW CILOGER HABITAT 6 a poursuivi ses investissements, tous acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) ; soit 69 logements répartis sur 3 programmes labellisés BBC situés en région parisienne, pour un montant total de 21,5 M€. La dernière acquisition, finalisée en octobre 2021, permet à la SCPI de clôturer son programme d'investissements en parfaite cohérence avec le planning fiscal.

AEW a sélectionné 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 Effinergie Performant/Très performant.

Au cours de l'exercice 2021, AEW CILOGER HABITAT 6 a réalisé trois acquisitions pour un montant global de 21 574 145 €.

ACQUISITIONS DE L'EXERCICE (SUITE)

Villiers-sur-Marne (94) : 7 rue de Chennevières



Le 28 juillet 2021, AEW CILOGER HABITAT 6 a réalisé sa quatrième acquisition à Villiers-sur-Marne (94 - zone A), commune résidentielle dynamique du Val de Marne,

bénéficiant d'une bonne desserte à Paris via le RER E et l'autoroute A4.

Le programme, développé par le promoteur MDH, sera édifié dans un quartier rénové et qualitatif, à proximité de commerces, services, d'une dizaine d'établissements scolaires et des transports en commun (ligne E du RER, ligne 15 du métro en 2025, lignes de bus).

Le projet, livrable en mai 2023, prévoit la construction d'un ensemble immobilier représentant au total 112 logements. La sélection d'AEW CILOGER HABITAT 6 porte sur 30 logements (5 T1, 12 T2 et 13 T3) et 37 parkings.

Le prix négocié est de 7 290 076 € TTC, pour une surface habitable totale de 1 460 m², soit un rendement sur le loyer Pinel estimé à 3,80%.

Châtenay-Malabry (92) : route du Plessis Piquet



Châtenay-Malabry (92) est une ville résidentielle située à 8,5 km du périphérique parisien. Elle se trouve à la croisée de nombreuses voies stratégiques du sud parisien que sont

l'A86, le RER B et la ligne T10 du tramway (2023).

Le programme, développé par les promoteurs EMERIGE et COFFIM, sera construit dans un quartier au milieu d'un parc boisé, à proximité de commerces et services et de plusieurs bassins d'emplois à dimension régionale.

Le projet, livrable en novembre 2023, prévoit la construction d'un ensemble immobilier représentant au total 96 logements sur 4 bâtiments. La sélection d'AEW CILOGER HABITAT 6 porte sur 20 appartements (2 T2 et 18 T3) et 21 parkings.

Le prix négocié est de 7 991 403 € TTC, pour une surface habitable totale de 1 408 m², soit un rendement sur le loyer Pinel estimé à 3,65%.

Poissy (78) : boulevard de la Paix



AEW CILOGER HABITAT 6 a signé le 27 octobre 2021 l'acte authentique de sa sixième et dernière acquisition éligible au dispositif Pinel.

Poissy (78 - Zone A) est une commune dynamique et qualitative, mitoyenne à Saint-Germain-en-Laye, et

bénéficiant d'une bonne accessibilité depuis Paris.

Le programme, développé par le promoteur AKERA, sera édifié dans un quartier pavillonnaire, à 500 mètres du centre-ville, à proximité de commerces, services et établissements scolaires.

L'ensemble, livrable en septembre 2023, prévoit la construction d'un ensemble immobilier représentant au total 76 logements sur 3 bâtiments ainsi qu'un hôtel 3 étoiles d'une centaine de chambres.

La sélection d'AEW CILOGER HABITAT 6 porte sur 19 appartements (2 T1, 5 T2, 8 T3 et 4 T4) et 21 parkings.

Le prix négocié est de 6 292 666 € TTC pour une surface habitable totale de 1 146 m², soit un rendement sur le loyer Pinel estimé à 3,27%.

Cette dernière acquisition permet à AEW CILOGER HABITAT 6 de clôturer son programme d'investissements

en parfaite cohérence avec le planning fiscal.

Le patrimoine acquis devrait être livré à hauteur de :

- 20 logements (1 programme), soit 17% du nombre de logements, à la fin du 1^{er} semestre 2022 ;

- 57 logements (3 programmes), soit 49% du nombre de logements, durant le 1^{er} semestre 2023 ;

- 39 logements (2 programmes), soit 34% du nombre de logements, durant le 2^{ème} semestre 2023.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

A l'issue des investissements réalisés durant les exercices 2020 et 2021, 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 45% en zone A bis du dispositif Pinel et à 55% en zone A.

Répartition géographique du patrimoine

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

100%

Ile-de-France hors Paris 39 221 607 €

Total **39 221 607 €**

Répartition en zonage du patrimoine

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

55%

45%

Zones Abis "Pinel" 17 658 988 €

Zone A "Pinel" 21 562 619 €

Total **39 221 607 €**

Avec les investissements réalisés lors de l'exercice 2020, le patrimoine au 31 décembre 2021 est composé de 116 logements, labellisés à minima BBC (Bâtiment basse Consommation), totalisant 7 136 m² et localisés sur 6 sites en zone A ou Abis du dispositif Pinel.

Soit :

- 116 appartements en cours de construction :
- 7 T1, 21 T2, 75 T3 et 13 T4 : 89% de logements de 1 à 3 pièces
- Livrables en 2022 et 2023.

L'EMPLOI DES FONDS

| | Total au 31/12/2020 | Durant l'année 2021 | Total au 31/12/2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| FONDS COLLECTES | 45 000 500 | - | 45 000 500 |
| + Plus ou moins value sur cession d'immeubles | - | - | - |
| + Divers | - | - | - |
| - Commissions de souscription | - 4 140 046 | - | - 4 140 046 |
| - Achat d'immeubles | - 6 415 187 | - 8 828 125 | - 15 243 313 |
| - Titres de participation contrôlées | - | - | - |
| + Vente d'immeubles | - | - | - |
| - Frais d'acquisition | - | - | - |
| - Divers ⁽¹⁾ | - | - | - |
| = SOMMES RESTANT A INVESTIR | 34 445 267 | - 8 828 125 | 25 617 141 |

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

AEW CILOGER HABITAT 6 dispose, au 31 décembre 2021, d'un solde à investir de 25 617 141 €.

Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de 844 K€. Ce montant pourra être utilisé pour financer si nécessaire des aménagements complémentaires

(dressings, placards, équipements de cuisine, ...) pour louer les logements dans de bonnes conditions.

97,90% 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 | 14 561 784 |
| Valeur comptable nette | 39 983 977 |
| Valeur actuelle (<i>valeur venale hors droits</i>) | 16 501 674 |

| En euros | Valeur comptable | Valeur de réalisation | Valeur de reconstitution |
|---|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| - Valeur nette comptable des immeubles | 14 561 784 | | |
| - Provisions pour grosses réparations | | | |
| - Autres éléments d'actifs | 25 422 193 | 25 422 193 | 25 422 193 |
| - Valeur des immeubles (expertises) hors droits | | 16 501 674 | |
| - Valeur des immeubles (expertises) droits inclus | | | 19 348 959 |
| - Commissions de souscription théorique | | | 4 536 284 |
| TOTAL GLOBAL | 39 983 977 | 41 923 867 | 49 307 436 |
| NOMBRE DE PARTS | 90 001 | 90 001 | 90 001 |
| TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART | 444,26 | 465,82 | 547,85 |

La valeur de réalisation s'établit à 465,82 € par part, inférieure de 7% au prix de souscription de 500,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 547,85 € par part, supérieure de 10% 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 2021

| | Prix de revient au 31/12/2021 en euros | Estimation hors droits au 31/12/2021 en euros | Variation Expertise/ prix revient en % | Estimation droits inclus au 31/12/2021 en euros | Variation hors droits 2021/2020 Périmètre constant |
|---|--|--|---|--|---|
| Immobilisations Ile-de-France (hors Paris) | - | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours Ile-de-France (hors Paris) | 14 561 784 | 16 501 674 | 13,32 | 19 348 959 | 5,45% |
| TOTAUX | 14 561 784 | 16 501 674 | 13,32 | 19 348 959 | 5,4% |

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit, compte tenu des immeubles encore en construction, à 16,5 M€.

Cette valeur d'expertise hors droits, tenant compte des acomptes restant à verser, est supérieure de 13% aux acomptes déjà décaissés.

A périmètre constant, l'évaluation des trois programmes déjà en patrimoine à la fin de l'exercice 2020 (Massy, Rueil-Malmaison et Saint-Ouen) est globalement en progression de 5,4% sur un an, cohérente avec le marché national.



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 inexistants. La première distribution de revenus fonciers n'est pas envisagée au plus tôt au titre du dernier trimestre 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 de 60 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 (dépositaire, Commissaire aux comptes, frais juridiques), le résultat de l'exercice ressort à -102 936 € (-1,14 € par part créée).

Au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à - 194 948 €, soit - 2,17 € 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 (comportant le cas échéant des produits financiers) n'est pas envisagée au plus tôt au titre du dernier trimestre 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 en % ⁽³⁾ | Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾ | Report à nouveau cumulé par part |
|-------------|---|---|--|--|---|----------------------------------|
| 2019 | 500,00 | 0,00 | 500,00 | - | - | -0,79 |
| 2020 | 500,00 | 0,00 | 500,00 | - | - | -1,02 |
| 2021 | - | 0,00 | - | - | - | -2,17 |

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

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

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

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

Le marché des parts

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

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

(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 |
| 2021 | 22 500 250 | - | 90 001 | 1 102 | - | - |

(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 2021, le nombre total de parts émises est de 90 001, réparties entre 1 102 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. 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. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs

potentiels tiennent généralement également compte de la différence de rendement entre les SCPI "fiscales" et les SCPI "classiques".

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 rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2021 n'est constituée que de frais de dossier relatif à une succession.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

| En euros | Nombre de parts cédées | % par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier | Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾ | Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT |
|-------------|------------------------|--|--|--|
| 2019 | 0 | - | 0 | 0 |
| 2020 | 0 | - | 0 | 0 |
| 2021 | 0 | - | 0 | 101 |

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



Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

| En euros | EXERCICE 2021 | | EXERCICE 2020 | |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | Valeurs bilantielles 31/12/2021 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021 | Valeurs bilantielles 31/12/2020 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020 |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immobilisations en cours | 14 561 784 | 16 501 674 | 6 415 187 | 6 346 814 |
| Provisions liées aux placements immobiliers | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Titres financiers contrôlés | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL I (Placements Immobiliers) | 14 561 784 | 16 501 674 | 6 415 187 | 6 346 814 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL II (Immobilisations Financières) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | 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 | 10 120 | 10 120 | 194 000 | 194 000 |
| Provisions pour dépréciation des créances | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 19 838 914 | 19 838 914 | 14 983 739 | 14 983 739 |
| Autres disponibilités | 5 620 041 | 5 620 041 | 20 085 862 | 20 085 862 |
| TOTAL III | 25 469 075 | 25 469 075 | 35 263 601 | 35 263 601 |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Provisions générales pour risques et charges | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes d'exploitation | -23 482 | -23 482 | -7 200 | -7 200 |
| Dettes diverses | -23 401 | -23 401 | -903 147 | -903 147 |
| TOTAL IV | -46 882 | -46 882 | -910 347 | -910 347 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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) | 39 983 977 | | 40 768 442 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾ | | 41 923 867 | | 40 700 068 |

(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 2021

| | Situation de clôture 2020 | Affectation résultat 2020 | Autres mouvements | Situation de clôture 2021 |
|--|---------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 760 000 | | 0 | 760 000 |
| Capital en cours de souscription | 21 740 250 | | 0 | 21 740 250 |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission et/ou de fusion | 760 000 | | 0 | 760 000 |
| Primes d'émission en cours de souscription | 21 740 250 | | 0 | 21 740 250 |
| Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion | -4 140 046 | | -681 529 | -4 821 575 |
| Ecart de réévaluation | 0 | | | 0 |
| Ecart 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 | -36 160 | 55 852 | -111 705 | -92 012 |
| Résultat en instance d'affectation | | | | |
| Résultat de l'exercice | -55 852 | 55 852 | -102 936 | -102 936 |
| Acomptes sur distribution | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL GENERAL | 40 768 442 | 111 705 | -896 169 | 39 983 977 |

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021

| | EXERCICE 2021 31/12/2021 | EXERCICE 2020 31/12/2020 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 0 | 0 |
| Charges facturées | 0 | 0 |
| Produits annexes | 0 | 0 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 0 | 0 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 2 941 | 11 031 |
| TOTAL I : Produits immobiliers | 0 | 0 |
| CHARGES IMMOBILIERES | 0 | 0 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 0 | 0 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | -2 012 | 0 |
| Autres charges immobilières | -1 123 | -5 760 |
| Dépréciation des créances douteuses | 0 | 0 |
| TOTAL II : Charges immobilières | -3 135 | -5 760 |
| Résultat de l'activité immobilière A = (I-II) | -3 135 | -5 760 |
| Produits d'exploitation | | |
| Transferts de charges d'exploitation | 681 529 | 2 036 696 |
| TOTAL I : Produits d'exploitation | 681 529 | 2 036 696 |
| Charges d'exploitation | | |
| Commissions de la Société de gestion | 0 | -2 036 696 |
| Charges d'exploitation de la société | -717 977 | -39 130 |
| Diverses charges d'exploitation | -3 000 | 0 |
| Dépréciation des créances douteuses | 0 | 0 |
| Dépréciation des créances douteuses | 0 | 0 |
| TOTAL II : Charges d'exploitation | -720 977 | -2 075 826 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II) | -39 449 | -39 130 |

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

| | EXERCICE 2021 31/12/2021 | EXERCICE 2020 31/12/2020 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Produits financiers | | |
| Autres produits financiers | 0 | 36 526 |
| TOTAL I : Produits financiers | 0 | 36 526 |
| Charges financières | | |
| Autres charges financières | -60 352 | -47 488 |
| TOTAL II : Charges financières | -60 352 | -47 488 |
| Résultat financier C = (I-II) | -60 352 | -10 962 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | 0 | 0 |
| TOTAL I : Produits exceptionnels | 0 | 0 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | 0 | 0 |
| TOTAL II : Charges exceptionnelles | 0 | 0 |
| Résultat exceptionnel D = (I-II) | 0 | 0 |
| Résultat net (A+B+C+D) | -102 936 | -55 852 |

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.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

Faits marquants

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

Règles et méthodes comptables : Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la 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 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 : Nous avons acquis au cours de l'exercice 2021, 3 immeubles en VEFA (Chatenay, Villiers-sur-Marne et Poissy) pour une valeur 6 388 021 euros. Le montant total en immobilisation en cours au 31/12/2021 est de 14 561 784 euros.

Cessions : Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice 2021.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait 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 2021

| | 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 | 6 415 187 | 9 112 604 | 966 007 | 14 561 784 |
| TOTAL | 6 415 187 | 9 112 604 | 966 007 | 14 561 784 |

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

| | 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 FINANCIERES | 0 | | | 0 |
| Dépôts et cautionnements versés | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 0 | 0 | 0 | 0 |

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2021 (En Euros)

| Ventilation par nature (valeur brute) | début d'exercice 2021 | ACQUISITIONS | CESSIONS | fin d'exercice 2021 |
|--|-----------------------|------------------|----------|---------------------|
| Terrains nus | | | | |
| Terrains et constructions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Immobilisations en cours de construction | 6 415 187 | 8 146 597 | | 14 561 784 |
| Autres | | | | |
| Total | 6 415 187 | 8 146 597 | 0 | 14 561 784 |

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

| Adresse | Localisation et Zonage Pinel ⁽¹⁾ | Type ⁽²⁾ | Surface en m ² habitables | Nombre de 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 | 667 | 9 |
| VILLIERS-SUR-MARNE (94) 7-19, rue de Chennevières | IDF - A | Ap | 1 460 | 30 |
| CHATENAY-MALABRY (92) Route du Plessis Piquet | IDF - A bis | Ap | 1 408 | 20 |
| POISSY (78) Boulevard de la Paix/Boulevard Robespierre | IDF - A | Ap | 1 146 | 19 |
| TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS | | | 7 136 | 116 |
| TOTAL | | | 7 136 | 116 |

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris
A - A bis - B1 : Zones Pinel
(2) Ap : Appartements

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 à intervenir au terme.

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.

| Date d'acquisition | Date de livraison | Prix à l'acte de VEFA | Prix d'achat hors droits | Travaux | Prix de revient 2021 | Prix de revient 2020 |
|--------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| 19/11/2020 | Juin 2022 | 6 281 140 | 3 140 570 | 56 730 | 3 197 300 | 2 620 456 |
| 19/11/2020 | Avril 2023 | 7 597 628 | 3 039 051 | 7 224 | 3 046 275 | 2 408 688 |
| 19/11/2020 | Mars 2023 | 3 768 694 | 1 884 347 | 45 841 | 1 930 188 | 1 386 043 |
| 28/07/2021 | Mai 2023 | 7 290 076 | 2 099 383 | | 2 099 383 | |
| 26/10/2021 | Novembre 2023 | 7 991 403 | 2 397 421 | | 2 397 421 | |
| 27/10/2021 | Septembre 2023 | 6 292 666 | 1 887 800 | 3 418 | 1 891 217 | |
| | | 39 221 607 | 14 448 572 | 113 212 | 14 561 784 | 6 415 187 |
| | | 39 221 607 | 14 448 572 | 113 212 | 14 561 784 | 6 415 187 |

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

| Créances | 31/12/2021 | 31/12/2020 | Dettes | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 120 | Provisions charges locatives | 0 | 0 |
| Syndics | 0 | 0 | Gérants | 0 | 0 |
| Autres débiteurs | 10 000 | 193 880 | Fournisseurs | 23 482 | 7 200 |
| AUTRES CRÉANCES | 10 120 | 194 000 | Dettes fiscales | 0 | 0 |
| Provisions pour locataires douteux | 0 | 0 | DETTES D'EXPLOITATION | 23 482 | 7 200 |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES | 0 | 0 | Autres dettes d'exploitation | 13 281 | 903 147 |
| | | | Associés | 10 120 | 0 |
| | | | DETTES DIVERSES | 23 401 | 903 147 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 10 120 | 194 000 | TOTAL GÉNÉRAL | 46 882 | 910 347 |

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

| | Au 31.12.2020 | Dotations | Reprises non consommées | Reprises consommées | Au 31.12.2021 |
|--|----------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| 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 2021

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|------------------|
| Charges immobilières non récupérables | | |
| Impôts & taxes non récupérables | - | - |
| Solde de charges de reddition | - | - |
| Charges sur locaux vacants | - | - |
| Travaux - Remise en état | 2 012 | - |
| Charges non récupérables | 1 123 | 5 760 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | - | - |
| Dotations pour créances douteuses | - | - |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES | 3 135 | 5 760 |
| CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES | | |
| Impôts & taxes diverses | - | - |
| Charges immobilières refacturables | - | - |
| Autres charges refacturables | - | - |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES | - | - |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Honoraires Commissaires aux comptes | 3 859 | 7 338 |
| Honoraires Notaires | 0 | - |
| Honoraires Dépositaire | 12 120 | - |
| Honoraires de commercialisation | - | - |
| Cotisations | 256 | 205 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 681 529 | - |
| Autres frais | 20 213 | 31 586 |
| TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS | 717 977 | 39 130 |
| DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Indemnisation du Conseil de surveillance | 3 000 | - |
| Charges diverses | - | - |
| TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 3 000 | - |
| COMMISSIONS VERSEES A LA SOCIETE DE GESTION | | |
| Commissions Gestion Immobilière | - | - |
| Commissions sur arbitrages | - | - |
| Commissions de souscription | - | 2 036 696 |
| TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION | - | 2 036 696 |

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

| En euros | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|------------|------------|
| Dettes garanties (nantissements, hypothèques) | | |
| Engagements donnés | | |
| Actifs sous promesses de vente sommes à verser sur VEFA | 24 773 035 | 11 536 675 |
| Engagements reçus | | |
| Garanties données | | |
| Garanties reçues | | |
| Aval, cautions | | |
| Caution bancaire | 0 | 0 |



Les autres informations

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

| | 2019 | % du total des revenus | 2020 | % du total des revenus | 2021 | % du total des revenus |
|--|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| REVENUS | | | | | | |
| - Recettes locatives brutes | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| - Produits financiers avant P.L. | 0,00 | 0,00% | 0,41 | 1,76% | 0,00 | 0,00% |
| - Produits divers | 46,00 | 100,00% | 22,63 | 98,22% | 7,57 | 100,00% |
| TOTAL | 46,00 | 100,00% | 23,04 | 100,00% | 7,57 | 100,00% |
| CHARGES | | | | | | |
| - Commissions de gestion | 46,00 | 100,00% | 22,63 | 98,22% | 0,00 | 0,00% |
| - Autres frais de gestion | 0,79 | 1,73% | 0,96 | 4,19% | 8,68 | 114,65% |
| - Entretien du Patrimoine | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,02 | 0,29% |
| - Charges locatives non récupérables | 0,00 | 0,00% | 0,16 | 28,00% | 0,01 | 0,16% |
| SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES | 46,79 | 101,73% | 23,65 | 102,68% | 8,72 | 115,10% |
| AMORTISSEMENTS NETS | | | | | | |
| . Patrimoine | 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% |
| PROVISIONS NETTES | | | | | | |
| . Pour travaux | 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% |
| SOUS TOTAL CHARGES INTERNES | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| TOTAL DES CHARGES | 46,79 | 101,73% | 23,65 | 102,68% | 8,72 | 115,10% |
| RESULTAT COURANT | -0,79 | -1,70% | -0,62 | -2,70% | -1,14 | -15,06% |
| Variation du report à nouveau | -0,79 | -1,70% | -0,62 | -2,70% | -1,14 | -15,06% |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 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% |

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITE

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 SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER 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 REMUNERATIONS (AIFM)

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

- Rémunérations fixes 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €
- Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €

L'effectif total en 2021 était de 288 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 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (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 : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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

| | |
|---------------------------------|--------|
| Levier selon Méthode Brute | = 39% |
| 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 Evaluation

CUSHMAN & WAKEFIELD

Responsabilité à hauteur de **1 500 000 €**

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

Les investissements sous-jacents à AEW CILOGER HABITAT 6 ne prennent pas en compte les critères

de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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 de 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 délégués.

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

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

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

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

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 26 novembre 2021 et 31 mars 2022 en présentiel.

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

Les contraintes sanitaires 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 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.

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que sa résilience ont globalement permis au secteur immobilier résidentiel de traverser cette période sans difficultés majeures.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Si les qualités intrinsèques du secteur résidentiel ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

INVESTISSEMENTS

Ce troisième exercice a été marqué par la poursuite, et la fin, des achats de logements.

Trois acquisitions, en l'état futur d'achèvement et labellisées « Bâtiment Basse Consommation », ont été réalisées en 2021, pour un montant de 21,5 M€ représentant 69 appartements.

Ces acquisitions sont toutes situées à proximité de Paris : Villiers-sur-Marne (94), Châtenay-Malabry (92) et Poissy (78). Elles sont détaillées dans le rapport de la Société de gestion.

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.

AEW CILOGER HABITAT 6 a ainsi clôturé, dans les temps par rapport aux plannings réglementaires et fiscaux, la constitution de son patrimoine.

Notre SCPI totalise :

- 116 appartements en construction se décomposant en 7 T1, 21 T2, 75 T3 et 13 T4 (soit 89% de logements de 1 à 3 pièces);
- 7 136 m², sur 6 sites géographiques distincts comprenant entre 9 et 30 logements;
- un montant total investi de 39,2 M€, avec des investissements unitaires par site variant entre 3,8 M€ et 8 M€, situés :
 - > à 100% en zones A et A bis (zones « Pinel »)
 - > et à 100% en région parisienne.

Les expertises de nos immeubles en construction effectuées en fin d'année 2021 font ressortir une valorisation hors droits de 16,5 M€.

A noter, que sur les 3 programmes achetés en 2020, et toujours en construction en décembre 2021, l'expert fait état d'une valorisation en hausse théorique de 5,4%.

L'expertise, réalisée annuellement pour des logements considérés 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.

Quoi qu'il en soit, et sans en tirer de conclusion hâtive, cela constitue un signal très encourageant sur la pertinence de ces trois sites sélectionnés.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Pour son troisième exercice social, AEW CILOGER HABITAT 6 dégage une perte de 102 936 €, soit -1,14 € 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 la fin 2022.

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 € x 18% = 90 € par part)

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

MARCHÉ SECONDAIRE

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

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

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.

Nous rappelons par ailleurs que l'avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 8 membres au 31 décembre 2021. Le nombre maximum statutaire est de 8 membres.

Nous vous indiquons que Messieurs Frédéric ALLIOT, Serge BLANC, Christian BOUTHIE, Jean-Luc BRONSART, Laurent GRAVEY, Patrick KONTZ et Georges PUIPIER, dont les mandats arrivent à échéance lors de la présente Assemblée Générale, ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil de surveillance renouvelé pour une durée de 3 ans.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré les candidatures de 10 autres associés.

A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois 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 ordinaires qui leur sont proposées

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Jean-Luc BRONSART



Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 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 2021, 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 2021 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 oeuvre 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 « valeurs estimées » 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 oeuvre 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.

**Le Commissaire aux comptes
KPMG S.A.
Paris La Défense,
Pascal Lagand, Associé**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 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 informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A 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% 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^o-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 2021, aucune commission de souscription n'a été comptabilisée.

– **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 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 2021, aucune commission de gestion n'a été comptabilisée.

– **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 S.C.P.I. Cette commission sera facturée à la S.C.P.I. 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 2021, 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^o-e du Code Général des impôts) ;

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de

succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de €.100 toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-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'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 société.

Le Commissaire aux comptes
KPMG S.A.
Paris La Défense,
Pascal Lagand, Associé



L'Assemblée Générale Ordinaire

du 20 juin 2022

L'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 2021.
- 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 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 9 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2021.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'une perte de 102 935,73 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à -194 948,12 €.

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 L214-106 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 39 983 977 €, 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 41 923 867 €, soit 465,82 € 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 49 307 436 €, soit 547,85 € 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 2021.

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 7), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les 7

candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

| Candidats | Nombre de voix | Elu | Non élu |
|------------------------------|----------------|-----|---------|
| M. Frédéric ALLIOT (R) | | | |
| M. Serge BLANC (R) | | | |
| M. Christian BOUTHIE (R) | | | |
| M. Jean-Luc BRONSART (R) | | | |
| M. Laurent GRAVEY (R) | | | |
| M. Patrick KONTZ (R) | | | |
| M. Georges PUIPIER (R) | | | |
| M. Jean-Pierre BARBELIN (C) | | | |
| M. Michael BAUDO (C) | | | |
| M. Patrick BETTIN (C) | | | |
| M. Olivier BUSSON (C) | | | |
| M. Sylvain DUQUENOIS (C) | | | |
| Mme Marie-José DUTEURTRE (C) | | | |
| M. Christian FORET (C) | | | |
| Mme Nadine HASCOËT (C) | | | |
| M. Philippe JEHIN (C) | | | |
| M. Aurélien ROL (C) | | | |

(C) : nouvelle candidature - (R) : candidat en renouvellement

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 64 281 500 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.



AEW

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.aewpatrimoine.com

Signatory of:

