



RAPPORT ANNUEL

2025

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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 2 328 510 €

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

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

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Présidente

Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

SCPI AEW CILOGER HABITAT 6

Conseil de surveillance

■ **Présidente :**

Madame Claire RINGWALD

■ **Vice-président :**

Monsieur Sylvain DUQUENOIS

■ **Membres du Conseil :**

Monsieur Olivier BUSSON
Monsieur Laurent GRAVEY
Madame Nadine HASCOET
Monsieur Philippe JEHIN
Monsieur Bruno RAIMOND
Monsieur Aurélien ROL

Commissaire aux comptes

■ **Titulaire :**

KPMG SA,
représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Expert externe en évaluation immobilière

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

1	RAPPORT DE GESTION	4
	■ Editorial.....	4
	■ Les données essentielles au 31 décembre 2025.....	6
	■ Le patrimoine immobilier.....	8
	■ Les résultats et la distribution.....	12
	■ Le marché des parts.....	13
2	COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	14
	■ Les comptes.....	14
	■ L'annexe aux comptes annuels.....	17
3	LES AUTRES INFORMATIONS	20
	■ L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices.....	20
	■ Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM ».....	21
	■ Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie ».....	22
4	ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW	23
5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
6	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26
	■ Le rapport sur les comptes annuels.....	26
	■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées.....	28
7	L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2026	30
	■ Ordre du jour.....	30
	■ Les résolutions.....	30

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW CILOGER HABITAT 6, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2025.

□ Dans l'ensemble, au cours des 15 dernières années, nous avons assisté à une hausse des prix de l'immobilier résidentiel dans de nombreuses régions, en particulier dans les grandes métropoles et les zones urbaines attractives. Cette augmentation des prix a été alimentée par une forte demande, une croissance économique, des politiques d'urbanisation et des facteurs tels que l'augmentation de la population et l'évolution des modes de vie.

Cependant, cette tendance a été accompagnée de périodes de volatilité et de ralentissements, notamment en raison de crises économiques et géopolitiques qui ont eu un impact significatif sur le marché immobilier. Ainsi, celle liée à l'invasion de l'Ukraine en 2022 a entraîné une nette contraction des prix avec une volatilité accrue due à l'inflation et à la remontée progressive des taux d'intérêt.

Le marché français de l'immobilier résidentiel ancien a toutefois retrouvé des signes de vitalité en 2025. L'année a été marquée par une reprise des transactions, atteignant 951 000 ventes, soit une hausse de 12,5 % par rapport à 2024, égalant ainsi les niveaux de 2017. Cette performance est attribuée à une conjonction favorable : la maîtrise des prix et la stabilisation des taux d'intérêt autour de 3 %.

Cette dynamique se traduit par une légère augmentation des prix des logements anciens, de 1,1 % au niveau national, avec une tendance plus marquée pour les appartements (+1,5 %) que pour les maisons (+0,8 %). En Île-de-France, la progression est de 0,7 % (+1,2 % pour les appartements, -0,4 % pour les maisons), tandis que les autres régions affichent une hausse de 1,2 %.

Cette reprise, légère, ne gomme cependant pas les difficultés persistantes d'accès à la propriété, notamment pour les ménages modestes et les primo-accédants. Les taux d'emprunt immobiliers, bien que stabilisés, demeurent supérieurs aux niveaux d'avant 2022. L'augmentation des mensualités de remboursement de prêt et l'exigence accrue des banques en matière d'apport personnel (représentant environ 17 % du budget d'achat en moyenne nationale, et plus de 130 000 € à Paris) rendent l'acquisition plus ardue.

Les prévisions pour 2026 suggèrent une continuité de ces tendances, avec un volume de transactions stable et des prix en légère hausse. Mais le marché reste fragile et soumis à de nombreuses incertitudes. Ainsi, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global et, par extension, sur les différents marchés immobiliers du conflit au Moyen-Orient.

□ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Mds€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions ; et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCI grand public, ils enregistrent une baisse de décollecte (-36 % par rapport à 2024) et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

□ Dans un marché de l'immobilier ancien encore fragile après 2 ans de crise, mais qui se rééquilibre petit à petit, l'expertise immobilière réalisée en fin d'année valorise le patrimoine d'AEW CILOGER HABITAT 6 en bloc et occupé à 38,6 M€, strictement identique à celle de 2024 (contre une diminution peu significative de -0,3 % en 2024).

La valeur d'expertise hors droits totale du patrimoine est inférieure de 4 % à son prix de revient, alors que l'essentiel du patrimoine expertisé (80 %) a été livré en 2023 et 2024.

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

□ En 2025, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a progressé de 280 k€ (+24 %) par rapport à 2024, les deux exercices étant encore difficilement comparables. Le taux d'encaissement des loyers demeure excellent, à près de 100 %, eu égard au contexte économique et social.

Si 12 congés ont été réceptionnés durant l'année (également répartis sur les deux semestres), 8 logements ont été reloués (dont 5 au second semestre). Témoin d'une occupation significative du patrimoine, le nombre d'appartements loués est de 110 sur 116 au 31 décembre 2025, soit 95 % du nombre de logements.

□ Le résultat de l'exercice s'établit à 997 603 €, en augmentation de +277 k€ (+38 %) par rapport à l'exercice précédent. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution, à 11,01 € brut par part, est en augmentation de 31 %.

Le taux de distribution 2025 calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,20 %, notable pour une SCPI de type fiscal. Il n'intègre pas la réduction d'impôt « Pinel », qui est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 90,00 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription (2019 ou 2020).

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

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Chiffres clés

- Date de création :
15 février 2019
- Terme statutaire :
17 mars 2034
- Nombre d'associés :
1 110
- Nombre de parts :
90 001
- Capitaux collectés :
45 000 500 €
- Valeur de réalisation :
38 774 820 €
(soit 430,83 € par part)
- Revenu brut distribué
2025 par part :
11,01 €

Patrimoine

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





❑ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	40 261 920	447,35	0,02 %
Valeur vénale / expertise	38 600 000	428,88	0,00 %
Valeur de réalisation	38 774 820	430,83	0,02 %
Valeur de reconstitution	43 468 803	482,98	0,02 %

❑ Résultat, revenu distribué et report à nouveau

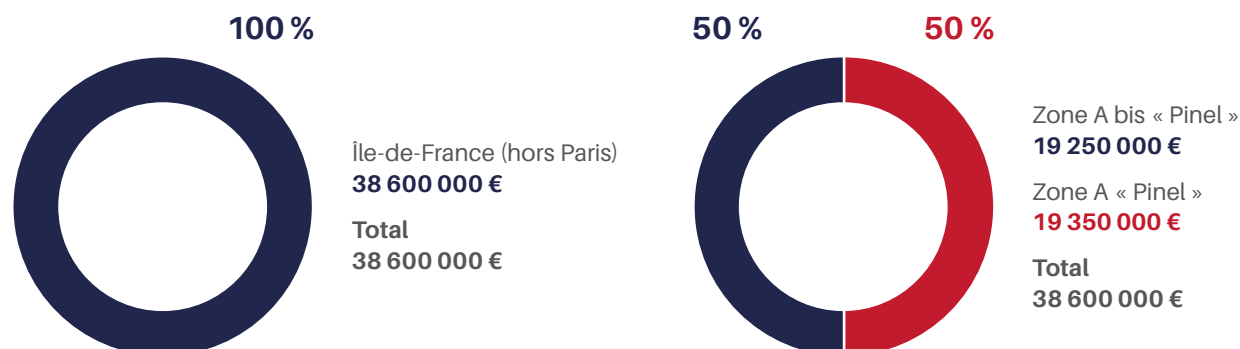
(en €/part depuis 5 ans)

2021	-1,14	0,00	-2,17
2022	0,00	0,00	-2,17
2023	4,89	1,65	1,07
2024	8,01	8,40	0,68
2025	11,09	11,01	0,76

❑ Résultat ❑ Distribution ❑ Report à nouveau

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



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

Soit :

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

Au 13 février 2024, tous les logements constituant le patrimoine étaient livrés.

L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	45 000 500	—	45 000 500
- Commissions de souscription	-4 140 046	—	-4 140 046
- Achat d'immeubles	-40 768 929	—	-40 768 929
- Frais d'acquisition	14 496	—	14 496
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	106 021	—	106 021

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

❑ Valeurs significatives du patrimoine

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale du 13 juin 2024, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI AEW CILOGER HABITAT 6, conformément à la loi.

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

Sur la base de ces expertises, la Société de gestion a arrêté trois valeurs :

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

- la **valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait AEW CILOGER HABITAT 6 de la vente de la totalité des actifs ;
- la **valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Valeurs estimées de la société au 31/12/2025 (en €)

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

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	40 087 400	—	—
Autres éléments d'actifs	174 520	174 820	174 820
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	38 600 000	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	39 294 800
Commission de souscription théorique	—	—	3 999 183
Total global	40 261 920	38 774 820	43 468 803
Nombre de parts	90 001	90 001	90 001
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	447,35	430,83	482,98

La valeur de réalisation s'établit à 430,83 € par part, inférieure de 14 % au prix de souscription de 500,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 482,98 € par part, inférieure de 3 % au prix de souscription de 500,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

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

La Société de gestion a nommé la société SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargée 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 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %
Ile-de-France (hors Paris)	40 087 400	38 600 000	-3,7	39 294 800	38 600 000	0,0
TOTAUX	40 087 400	38 600 000	-3,7	39 294 800	38 600 000	0,0

Au 31 décembre 2025, la valeur d’expertise hors droits (valeurs vénales) de l’ensemble des immobilisations locatives s’établit à 38 600 000 €, parfaitement stable site par site par rapport à l’exercice précédent.

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

❑ La gestion immobilière

Les livraisons de programmes s’étant achevées sur l’année 2024, l’exercice 2025 constitue le premier exercice complet de mise en exploitation de l’intégralité du patrimoine. Le dernier logement à faire l’objet d’un premier bail a été loué le 16 novembre 2024. En conséquence, l’engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans court à compter de cette date, soit jusqu’au 16 novembre 2033. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 17 mars 2034.

12 logements d’AEW CILOGER HABITAT 6 ont été libérés durant l’année 2025 (744 m²), également répartis sur les deux semestres, et 8 ont été reloués (484 m²), dont 5 au second semestre. Le taux de rotation annuel des locataires est modéré et avoisine 10 %.

Au total, au 31 décembre 2025, 6 logements sont à louer (366 m², soit 5 % de la superficie totale), contre 3 en début d’année, représentant des loyers estimés à 75 k€ en rythme annuel.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires, des logements sinistrés éventuellement non remis en location avant expertises et travaux, et de la durée de préavis d’un mois lors du départ d’un locataire, la durée moyenne de vacance d’un logement du patrimoine sur l’exercice est de 4,7 mois. 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.

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

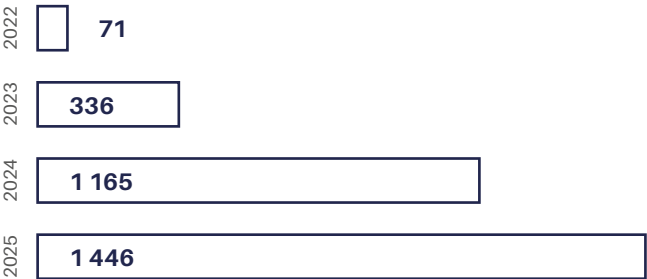
Depuis la fin de l’année 2021, la valeur d’expertise totale hors droits du patrimoine est en retrait de 2,66 M€. Au 31 décembre 2025, les valeurs d’expertise hors droits (valeurs vénales) de l’ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 3,7 % à leur prix de revient.

Le taux d’occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine. Au 31 décembre 2025, il demeure satisfaisant à 95,82 % contre 98,00 % à la clôture de l’exercice précédent. Il est en moyenne de 96,86 % sur l’exercice.

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 2025, il est relativement stable à 96,62 % contre 96,80 % au dernier trimestre 2024. Il est en moyenne de 95,06 % sur l’exercice.

Les loyers facturés sur l’exercice 2025 s’établissent à 1 445 595 €, en augmentation de 24 % sur un an (+280 k€), les deux exercices étant encore difficilement comparables.

Évolution des loyers facturés sur 4 ans (en k€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent, à 99,7 % (100 % en 2024). À ce sujet, il convient de noter que 46 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter à adopter ce mode de paiement qui ne peut être qu'une option.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien, essentiellement de peinture, ont été engagés pour un montant total de 16 171 € (0,18 € par part). Un site fait l'objet d'une déclaration en dommage-ouvrage consécutivement à des infiltrations d'eau provenant du raccordement aux eaux usées. Si aucun logement propriété d'AEW CILOGER HABITAT 6 n'est affecté, l'un de ses parkings est immobilisé dans l'attente des expertises.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2025 à la somme de 992 €, couvrant 1 dossier de logement. Ce montant recouvre les redditions de charges facturées aux locataires partis. Cette provision a augmenté en valeur nette de 992 €, comparée à celle du 31 décembre 2024 (0 €).

Afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) est souscrit systématiquement pour chaque bail.

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

Sur l'exercice, 112 baux, pour un montant de loyers et charges de 1 600 k€, ont été couverts par le dispositif de garantie.

Les cotisations afférentes s'élèvent à 31 999 € (24 219 € en 2024), soit 0,36 € par part et 2 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

4 dossiers locatifs ont été déclarés sur la période, pour une prise en charge par l'assureur à hauteur de 29 090 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Impulsé par l'augmentation des loyers facturés de 280 k€, le résultat de l'exercice s'établit à 997 603 €, en forte augmentation de 38 % par rapport à l'exercice précédent (+277 k€).

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 19 509 €, contre 68 235 € en 2024 (-49 k€).

Traduction de l'augmentation du résultat, le revenu distribué en 2025 s'élève à 11,01 € par part, contre 8,40 € en 2024. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 11,09 €. Le report à nouveau (réserves) a donc été légèrement abondé de 0,08 € par part, soit un total de 6 692 €.

Au 31 décembre 2025, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2025 soumis à l'approbation de

l'Assemblée Générale Ordinaire, à 68 499 €, soit 0,76 € par part.

Le taux de distribution 2025, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2025, est de 2,20 %.

Cette performance, notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale d'AEW CILOGER HABITAT 6 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

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

L'évolution du prix de la part (en €)

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
2021	—	0,00	—	—	—	-2,17
2022	—	0,00	491,36	—	—	-2,17
2023	467,25	1,65	—	0,34 %	0,33 %	1,07
2024	—	8,40	467,25	—	1,68 %	0,68
2025	467,25	11,01	—	2,36 %	2,20 %	0,76

(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 31/12/2021	Société fermée	90 001	22 500 250	45 000 500
Au 31/12/2022	Société fermée	90 001	22 500 250	45 000 500
Au 31/12/2023	Société fermée	90 001	22 500 250	45 000 500
Au 31/12/2024	Société fermée	90 001	22 500 250	45 000 500
AU 31/12/2025	Société fermée	90 001	22 500 250	45 000 500

L'évolution du capital

■ Date de création : 15 février 2019 ■ Capital initial : 760 000 € ■ Nominal de la part : 250 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ⁽¹⁾
2021	22 500 250	—	90 001	1 102	—	—
2022	22 500 250	—	90 001	1 105	—	467,25
2023	22 500 250	—	90 001	1 108	—	—
2024	22 500 250	—	90 001	1 108	—	467,25
2025	22 500 250	—	90 001	1 110	—	—

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Au 31 décembre 2025, le capital est réparti entre 1 110 associés et est détenu à hauteur de 96,6 % par des personnes physiques et de 3,4 % par des personnes morales.

Le plus gros porteur de parts (associé fondateur) détient 3,4 % du capital social. Le portefeuille moyen (hors associés fondateurs) avoisine 40 000 € au prix de souscription initial.

L'activité du marché secondaire

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts jusqu'au 16 novembre 2033, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

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

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'ordre d'achat sur le registre, aucun prix d'exécution n'a été déterminé lors des quatre confrontations trimestrielles de l'exercice.

Depuis l'origine, 29 parts d'AEW CILOGER HABITAT 6 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,03 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2025, 170 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.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2024 est uniquement constituée de frais de dossier relatifs à des successions/donations.

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
2021	0	—	0	101
2022	7	0,01 %	93	436
2023	0	—	0	450
2024	22	0,02 %	188	694
2025	0	—	170	401

(1) Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	40 087 400	38 600 000	40 087 400	38 600 000
Total I : Placements immobiliers	40 087 400	38 600 000	40 087 400	38 600 000
Immobilisations financières				
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...)	31 449	31 449	32 132	32 132
Créances				
Locataires et comptes rattachés	152 507	152 507	128 484	128 484
Autres créances	1 096 394	1 096 394	634 630	634 630
Provisions pour dépréciation des créances	-992	-992	0	0
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	349 904	350 204	546 446	547 024
Autres disponibilités	467 889	467 889	563 864	563 864
Total III	2 097 151	2 097 451	1 905 555	1 906 134
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-115 775	-115 775	-121 985	-121 985
Dettes d'exploitation	-1 011 068	-1 011 068	-1 116 923	-1 116 923
Dettes diverses	-795 788	-795 788	-498 820	-498 820
Total IV	-1 922 631	-1 922 631	-1 737 727	-1 737 727
Comptes de régularisation actif et passif				
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	40 261 920	—	40 255 228	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	38 774 820	—	38 768 406

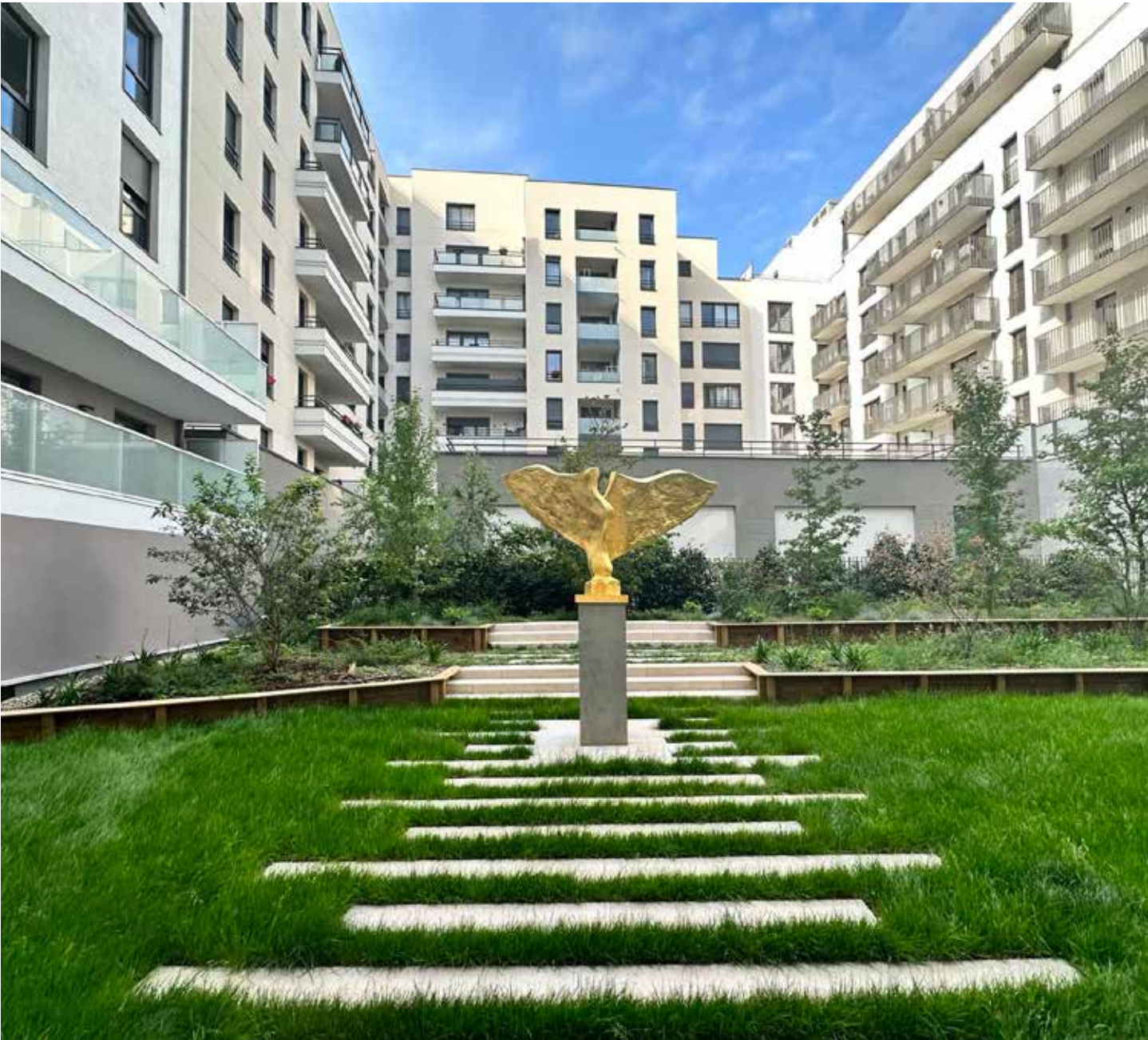
(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

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

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
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	-4 807 079	—	0	-4 807 079
Report à nouveau	97 199	-35 393	—	61 807
Résultat en instance d'affectation	720 616	-720 616	0	0
Résultat de l'exercice	—	—	997 603	997 603
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-756 008	756 008	-990 911	-990 911
TOTAL GÉNÉRAL	40 255 228	0	6 692	40 261 920

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.



Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 445 595	1 165 456
Charges facturées	253 837	159 973
Produits annexes	46	0
Total I : Produits immobiliers	1 699 478	1 325 430
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-253 837	-159 973
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-16 171	-7 537
Autres charges immobilières	-215 735	-309 642
Dépréciation des créances douteuses	-992	0
Total II : Charges immobilières	-486 736	-477 152
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	1 212 742	848 277
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	0	-14 496
Total I : Produits d'exploitation	0	-14 496
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-101 210	-84 654
Charges d'exploitation de la société	-124 435	-87 746
Diverses charges d'exploitation	-9 002	-9 001
Total II : Charges d'exploitation	-234 648	-181 401
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-234 648	-195 897
Produits financiers		
Autres produits financiers	19 509	68 235
Total I : Produits financiers	19 509	68 235
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	19 509	68 235
Produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	997 603	720 616

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Base de préparation des comptes sociaux

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC n° 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 en ce qui concerne les principes comptables applicables portent sur :

- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de comptes applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les comptes annuels de la SCPI n'ont pas été impactés par le changement de réglementation.

Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

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

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

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

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

Informations diverses

Provision pour gros entretien

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

Gestion locative

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

Locataires

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

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer
- AC = arriéré de charges

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

Locataires douteux

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

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 3 482,94 € sur l'exercice.

Faits marquants

Aucun fait marquant sur l'exercice.

Acquisitions

Aucun immeuble n'a été acquis au cours de l'exercice 2025. Le montant total en immobilisation en cours au 31 décembre 2025 est nul.

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice 2025.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	40 087 400	0	0	40 087 400
TOTAL	40 087 400	0	0	40 087 400

Actifs immobilisés au 31 décembre 2025 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	32 132	—	—	31 449
Dépôts et cautionnements versés	32 132	0	683	31 449
TOTAL	32 132	0	683	31 449

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025 (en €)

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société.
La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « État synthétique du patrimoine » par typologie d'immeubles

et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir au terme statutaire.
L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « PINEL » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGE- MENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUI- SITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
MASSY (91) 53, rue de Vilgénis	IDF - A	Ap	1 361	20	31/05/2022	6 281 140	229 428	6 510 568	6 510 568
SAINT-OUEN (93) 92, rue Ardouin	IDF - A bis	Ap	668	9	17/04/2023	3 768 694	189 416	3 958 110	3 958 110
RUEIL-MALMAISON (92) 6-8, rue Paul Hérault	IDF - A bis	Ap	1 106	18	04/07/2023	7 597 628	71 276	7 668 904	7 668 904
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 7-15, rue de Chennevières	IDF - A	Ap	1 439	30	02/11/2023	7 290 076	39 775	7 329 851	7 329 851
POISSY (78) 34-40, boulevard de la Paix 17-21, boulevard Robespierre	IDF - A	Ap	1 146	19	12/02/2024	6 292 666	46 786	6 339 452	6 339 452
CHÂTENAY-MALABRY (92) Route du Plessis Piquet Avenue de Malabry	IDF - A bis	Ap	1 365	20	26/01/2024	7 991 403	289 111	8 280 514	8 280 514
TOTAL			7 084	116		39 221 607	865 793	40 087 400	40 087 400

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

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	32 691	14 114	Dépôts reçus	115 775	121 985
Charges locatives	119 817	114 370			
Locataires et comptes rattachés	152 507	128 484	Dettes financières	115 775	121 985
Syndics	1 084 992	621 988	Locataires créditeurs	10 195	13 345
Autres débiteurs	11 402	12 642	Fournisseurs	1 000 873	1 103 108
			Dettes fiscales	0	470
Autres créances	1 096 394	634 630	Dettes d'exploitation	1 011 068	1 116 923
Provisions pour dépréciation des créances	-992	0	Autres dettes d'exploitation	514 323	242 091
			Associés	281 465	256 729
Provisions pour dépréciation des créances	-992	0	Dettes diverses	795 788	498 820
TOTAL GÉNÉRAL	1 247 909	763 113	TOTAL GÉNÉRAL	1 922 631	1 737 727

Ventilation des charges au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	124 100	123 777
Solde de charges de reddition	15 760	100 000
Charges sur locaux vacants	2 224	4 844
Travaux - Remise en état	16 171	7 537
Charges non récupérables	73 651	81 020
Dotations pour créances douteuses	992	—
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	232 899	317 179
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	23 236	—
Charges immobilières refacturables	228 582	159 260
Autres charges refacturables	2 020	713
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	253 837	159 973
CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires Commissaire aux comptes	17 215	5 393
Honoraires Dépositaire	9 045	12 000
Cotisations	437	740
Frais d'acquisition des immeubles	—	(14 496)
Autres frais	98 208	83 640
Contribution économique territoriale	(470)	470
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	124 435	87 746
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	9 000	9 000
Charges diverses	2	1
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	9 002	9 001
COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commission de gestion	101 210	84 654
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	101 210	84 654

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	0	992	0	0	992
TOTAL	0	992	0	0	992

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

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,79	60,54 %	3,73	59,88 %	12,94	95,58 %	16,06	98,66 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,52	39,46 %	2,50	40,12 %	0,76	5,61 %	0,22	1,34 %
Produits divers	8,71	100,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	-0,16	-1,19 %	0,00	0,00 %
Total	8,71	100,00 %	1,31	100,00 %	6,23	100,00 %	13,54	100,00 %	16,28	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	0,00	0,00 %	0,05	4,12 %	0,40	6,48 %	0,94	6,94 %	1,12	6,88 %
Autres frais de gestion	9,99	114,65 %	1,12	85,32 %	0,53	8,52 %	1,07	7,90 %	1,48	9,09 %
Entretien du patrimoine	0,03	0,29 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,08	0,59 %	0,18	1,11 %
Charges locatives non récupérables	0,01	0,16 %	0,14	10,33 %	0,41	6,53 %	3,44	25,41 %	2,40	14,74 %
Sous-total charges externes	10,03	115,11 %	1,31	99,77 %	1,34	21,53 %	5,53	40,84 %	5,18	31,82 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,01	0,07 %
Sous-total charges internes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,01	0,07 %
Total des charges	10,03	115,11 %	1,31	99,77 %	1,34	21,53 %	5,53	40,84 %	5,19	31,89 %
RÉSULTAT COURANT	-1,32	-15,13 %	0,00	0,23 %	4,89	78,47 %	8,01	59,16 %	11,09	68,11 %
Variation du report à nouveau	-1,32	-15,13 %	0,00	0,23 %	3,24	51,96 %	-0,39	-2,90 %	0,08	0,46 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,65	26,49 %	8,40	62,06 %	11,01	67,65 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,44	23,12 %	8,17	60,36 %	10,94	67,22 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 78 230 parts pour l'exercice 2021. Le nombre de parts est de 90 001 pour les exercices 2022 à 2025.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Gestion de la liquidité

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

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

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

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

Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

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

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

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

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

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

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

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

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

- rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 25 377 953 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 674 608 €.

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 335 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait, en 2025, à 39 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 6 492 826 € ;
- autres personnels identifiés : 1 367 245 €.

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

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

□ Effet de levier

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

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

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

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

□ Experts immobiliers

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

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

□ 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.

4

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2025.

Depuis le début de l'exercice 2025, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société (livraisons du patrimoine et gestion locative notamment), le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 11 mars 2025, le 6 novembre 2025 et le 17 mars 2026.

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 de 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 deux années de ralentissement, le marché immobilier français semble être reparti en 2025 avec environ 950 000 ventes, soit +11 % sur un an et un niveau équivalent à 2017 lorsque les taux étaient bien plus bas. Le crédit suit la même dynamique : +24 % de prêts immobiliers sur les 9 premiers mois, mais les taux restent élevés (environ 3,3 % sur 20 ans en janvier 2026, contre ~1 % autrefois). Les prix se stabilisent, avec une progression moyenne d'environ 2 % depuis 2022, bien que certaines villes affichent soit des hausses plus marquées (Brest, Mulhouse, Metz) soit des baisses sensibles (Bordeaux, Nantes, Grenoble). L'apport personnel demeure un frein important, représentant en moyenne 17 % du budget d'achat (environ 52 000 €), et bien au-delà dans des villes comme Paris.



□ Évaluation du patrimoine

Rappelons que notre SCPI a pris livraison en février 2024 des derniers logements construits.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2025 font ressortir une valorisation de 38,6 M€, inchangée par rapport à l'année 2024.

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

Il faut rappeler 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 lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée, c'est-à-dire probablement au-delà de 2036.

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

□ Gestion immobilière

L'exercice 2025 est le premier exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Durant l'exercice, 12 logements se sont libérés et 8 ont été reloués.

Au 31 décembre 2025, le nombre d'appartements loués est de 110 sur 116, soit 95 % du nombre de logements. Le taux de rotation des locataires de notre SCPI est très modéré, à 10 %, et se situe en deçà des standards du marché. C'est une situation normale si l'on prend en compte que les premiers baux ont été signés il y a seulement près de 4 ans (la durée des baux de nos locataires étant, de par la loi, de 6 ans).

Les loyers facturés en 2025 s'établissent à 1 445 595 €, en progression de 24 % (+280 k€) par rapport à l'année précédente. Ce n'est qu'à partir de l'exercice 2026 que nous pourrions comparer utilement ce chiffre d'une année sur l'autre.

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 101 210 €.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés », essentiel durant cette période troublée, a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, dans le cadre de ce dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI), 4 dossiers représentant 29 k€ ont été déclarés en sinistre à l'assureur durant l'année, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 32 k€ soit un « prix net de la sérénité » de 0,36 € par part.

□ Résultat de l'exercice et distribution

Notre SCPI dégage un résultat de 997 603 €, soit 11,09 € pour une part, en progression de +277 k€ par rapport à 2020, trouvant naturellement son origine dans l'augmentation des loyers facturés.

Le revenu distribué 2025 a ainsi été augmenté et fixé à 11,01 € par part, contre 8,40 € en 2024 (+31 %).

À noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,20 % (hors avantage fiscal), taux remarquable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Il faut toutefois garder à l'esprit que pour les prochaines années, la fin des exonérations progressives des taxes foncières ainsi que les rotations habituelles de locataires quelques années après la signature des premiers baux auront une incidence sur le résultat.

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'au 16 novembre 2033 (hors période de liquidation du patrimoine).

□ Marché secondaire

Aucune transaction n'a été enregistrée en 2025.

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

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

□ Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance de notre SCPI est composé de 8 membres. Le membre dont le mandat arrive à échéance à la présente Assemblée a fait part de son souhait de voir son mandat renouvelé. Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré 3 autres candidatures.

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

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

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

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.

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

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société
AEW CILOGER HABITAT 6,
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

□ Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société
AEW CILOGER HABITAT 6,
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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°-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 2025, 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 2025, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 101 210,43 € ;

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

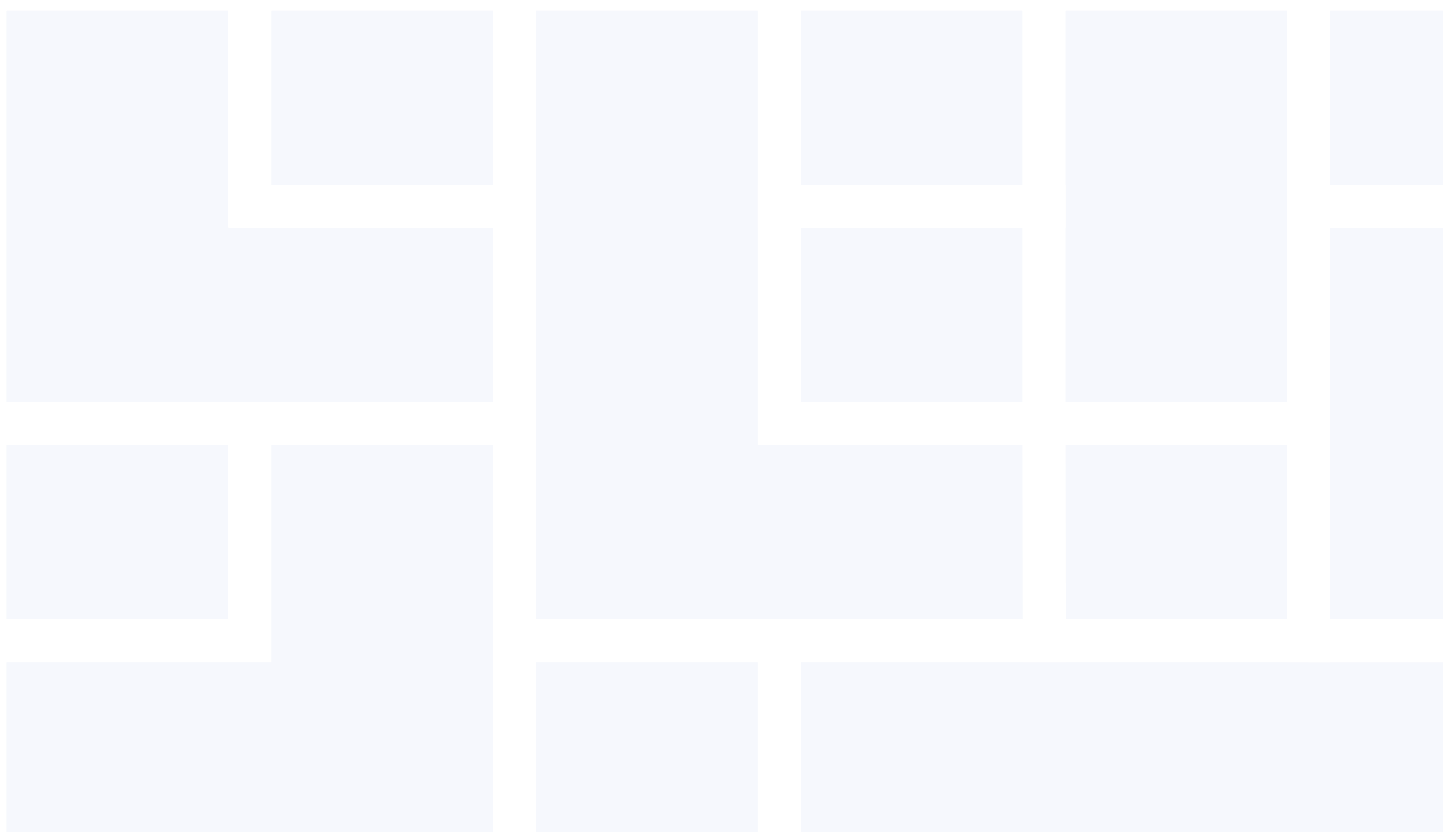
Au titre de l'exercice 2025, aucune commission de cession d'actifs immobiliers n'a été comptabilisée ;

- 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°-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 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée, la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

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

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





L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2026

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 2025.
- 2 Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 4 Nomination d'un membre du Conseil de surveillance.
- 5 Quitus à la Société de gestion.
- 6 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 997 603,31 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 61 806,64 €, forme un résultat distribuable de 1 059 409,95 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 990 911,01 €;
- au report à nouveau, une somme de 68 498,94 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 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 2028, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Mme Claire RINGWALD (R)			
M. Jean-Luc BRONSART (C)			
M. Philippe CABANIER (C)			
M. Bernard GOMEZ RUIZ (C)			

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

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux statuts, que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou 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.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Sixième résolution

L'Assemblée Générale 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 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
Tél. : 01 78 40 33 03

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

Signatory of:

