

RAPPORT ANNUEL

M
2
C
2

**CILOGER
HABITAT 3**
SCPI DE TYPE « SCELLIER BBC »

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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

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

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI CILOGER HABITAT 3

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Vice-président :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Membres du Conseil :

Monsieur Patrick BETTIN

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Philippe CABANIER

Madame Marie-José DUTEURTRE

Monsieur Bernard FRANTZ

Madame Patricia GRISOT

Monsieur Patrick KONTZ

Madame Sandrine KONTZ

Monsieur Georges PUPIER

Monsieur Aurélien ROL

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA, représenté par
Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL,
représenté par Madame Béatrice DE BLAUWE

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	14
L'annexe aux comptes annuels	17

03

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	22
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »	22

04

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

23

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

24

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

26

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

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2024

30

Ordre du jour	30
Les résolutions	31

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur de la Division
Patrimoine – AEW

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT 3, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2023.

En 2022 et 2023, la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12 % en janvier 2022 à 4,2 % fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcé au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023. Ainsi, bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi est en baisse de 50 % par rapport à 2022, passant de 5,6 Mds€ à 2,8 Mds€.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions de 22 % pour l'ensemble de la France, à 875 000, soit la plus forte baisse annuelle des ventes depuis 50 ans.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle. Cette baisse est relativement disparate, que cela soit sous l'angle typologique ou géographique, avec par exemple des variations moyennes de -2 % pour l'ensemble de la France, -5 % pour l'Île-de-France et -7 % pour les appartements parisiens.

En 2024, la baisse des prix devrait se poursuivre, avec une moyenne estimée par la plupart des analystes autour de -4 %, toujours fortement disparate selon les localités. Néanmoins, l'année 2024 pourrait également être une année de stabilisation, voire de décrue, des taux d'intérêt, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

En 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, les faits marquants concernant CILOGER HABITAT 3 sont les suivants :

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valorisation de 22,45 M€, soit une baisse de 4,4 % (-1,04 M€) par rapport à 2022, homogène entre région parisienne et province, globalement cohérente avec l'évolution du marché national.

La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine reste néanmoins supérieure de 2,5 % à son prix de revient.

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...).

Durant l'exercice, 16 logements (833 m²) ont été libérés et 14 reloués (780 m²). Au 31 décembre 2023, 5 logements sont à louer (245 m²) contre 3 en début d'année. Les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 921 741 €, en progression de 2 % sur un an (+19 k€).

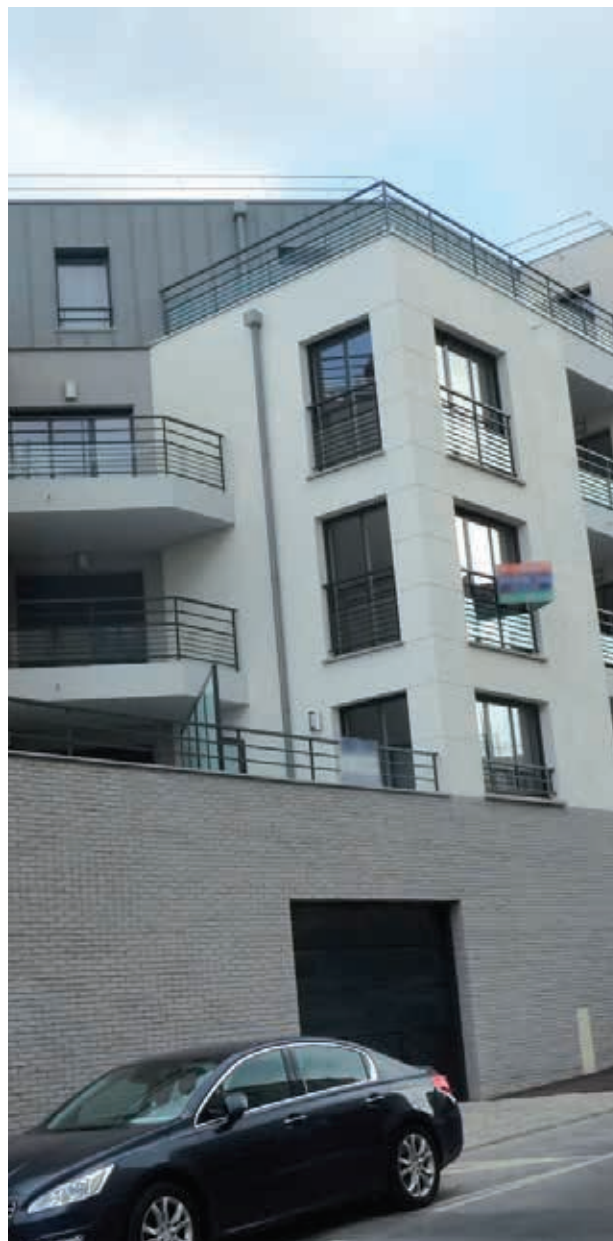
Ils sont également supérieurs de 2 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2019 à 2023).

Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, le taux d'encaissement des loyers reste très satisfaisant à plus de 97 %.

Le résultat de l'exercice 2023 s'établit à 522 k€, en légère diminution de 21 k€ par rapport à 2022.

Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,20 € par part, identique à celui versé l'exercice précédent, à comparer à un résultat par part de 12,86 €. Le report à nouveau (réserves), qui a été sollicité à hauteur de 0,34 € par part, s'établit à 0,95 € par part en fin d'exercice et représente près d'un mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution 2023 calculé sur le prix de souscription, demeure à 2,2 %, notable pour une SCPI de type fiscal.



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Chiffres clés

Date de création :
20 juin 2012

Terme statutaire :
27 juin 2026

Nombre d'associés :
539

Nombre de parts :
40 605

Capitaux collectés :
24 363 000 €

Valeur de
réalisation :
22 620 961 €
(soit 557,10 €
par part)

Revenu brut
distribué 2023
par part :
13,20 €

Patrimoine

Nombre
de logements :
78

Fin de
l'engagement
de conservation
des parts :
5 février 2025

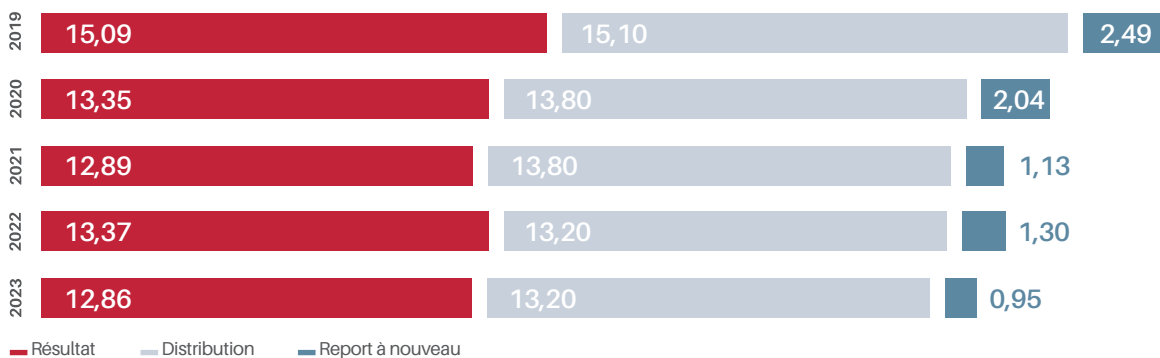




Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	22 070 687	543,55	-0,06 %
Valeur vénale/expertise	22 450 000	552,89	-4,43 %
Valeur de réalisation	22 620 961	557,10	-4,45 %
Valeur de reconstitution	26 806 373	660,17	-4,22 %

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

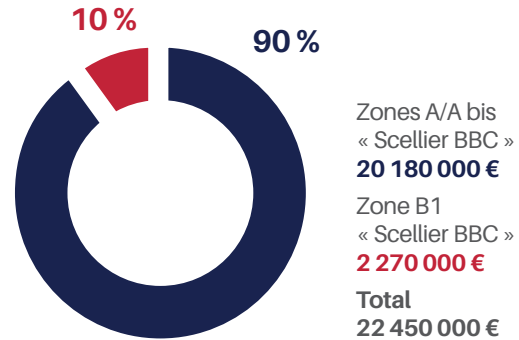
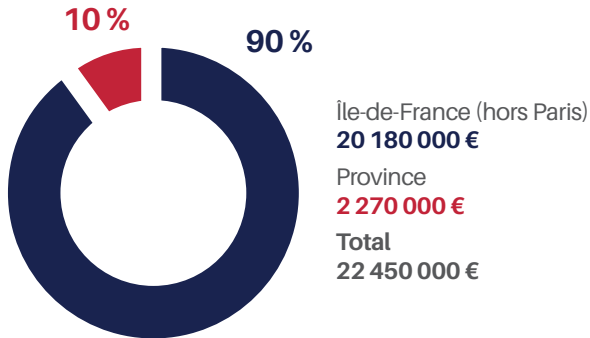


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 3 est réparti en valeur vénale à 90 % en région parisienne (zones A et A bis « Scellier BBC ») et à 10 % en province (zone B1 « Scellier BBC »).

Il totalise 4 502 m², localisés à 86 % en région parisienne et à 14 % en province.



Le patrimoine est composé de 78 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 9 sites, soit :

- 78 appartements ;
- 6 T1, 26 T2, 38 T3, 7 T4 et 1 T5.

Les logements étaient tous livrés au 19 novembre 2015 et ont tous été loués une première fois à compter du 5 février 2016.

L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	24 363 000	-	24 363 000
- Commissions de souscription	-2 331 052	-	-2 331 052
- Achat d'immeubles	-21 899 726	-	-21 899 726
= Sommes restant à investir	132 223	-	132 223

99,4 % 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée Générale du 7 juin 2021, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 3.

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

Sur la base de ces expertises, il a été procédé à la détermination de 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 CILOGER HABITAT 3 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	21 899 726
Valeur comptable nette	21 899 726
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	22 450 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	21 899 726	-	-
Autres éléments d'actifs	170 961	170 961	170 961
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	22 450 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	24 062 000
Commission de souscription théorique	-	-	2 573 412
Total global	22 070 687	22 620 961	26 806 373
Nombre de parts	40 605	40 605	40 605
Total en euros ramené à une part	543,55	557,10	660,17

La valeur de réalisation s'établit à 557,10 € par part, inférieure de 7,15 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 660,17 € par part, supérieure de 10 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Variation expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %
Île-de-France (hors Paris)	19 734 604	20 180 000	2,26	21 642 000	21 110 000	-4,41
Province	2 165 122	2 270 000	4,84	2 420 000	2 380 000	-4,62
Totaux	21 899 726	22 450 000	2,5	24 062 000	23 490 000	-4,4

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 22 450 000 €, en diminution de 4,4 % (-1,04 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Cette contraction de valeur, qui s'explique par l'augmentation des taux de rendement de marché retenus et des décotes pour vente en bloc appliquées par les experts qui ont sensiblement augmenté par rapport à l'année précédente (entre 6 et 10 % en moyenne par immeuble, contre 0 % à 3 % en moyenne en 2022), est globalement cohérente avec le marché national.

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...).

Les 9 sites expertisés enregistrent des variations négatives dans des proportions diverses :

- 5 enregistrent une variation de valeur comprise entre -4 % et -5 % ;
- 3 enregistrent une variation de valeur comprise entre -6 % et -7 % ;
- 1 fait preuve de stabilité.

La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine reste néanmoins supérieure de 2,5 % à son prix de revient, alors que l'essentiel du patrimoine expertisé (90 %) a été livré en 2015.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, à 24 062 000 €, est supérieure de 10 % à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2015, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 8 % (1,65 M€).

La gestion immobilière

Durant l'exercice, 16 logements (833 m²) ont été libérés et 14 reloués (780 m²). Au 31 décembre 2023, 5 logements sont à louer (245 m²) contre 3 en début d'année. Les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 921 741 €, en progression de 2 % sur un an (+ 19 k€), et supérieurs de 2 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2019 à 2023).

Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, le taux d'encaissement des loyers reste très satisfaisant à plus de 97 %.

16 logements de CILOGER HABITAT 3 ont été libérés durant l'année 2023 (833 m²) et 14 (780 m²) ont été reloués. L'activité locative a été un peu plus active au second semestre (9 relocations sur 14).

Le taux de rotation annuel des locataires, à 21 %, augmente de 3 points par rapport à 2022 mais reste inférieur à la période post-Covid (27 %).

Au total, au 31 décembre 2023, 5 logements sont à louer (245 m² soit 5 % de la superficie totale), contre 3 en début d'année, représentant des loyers estimés à 55 k€ en rythme annuel.

Compte tenu de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, et des travaux de rénovation parfois nécessaires, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine sur l'exercice est de 2,4 mois, en légère baisse par rapport à 2022 (2,6 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.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique s'élève à 94,55 % contre 95,72 % en début d'année. Il est en moyenne de 94,55 % sur l'exercice (95,70 % en 2022).

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 2023, le taux d'occupation financier est de 95,98 %, contre 99,04 % à la fin de l'année 2022. Il est en moyenne de 94,76 % sur l'exercice (96,40 % en 2022).

En dépit d'une occupation du patrimoine en moyenne un peu moins élevée, les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 921 741 €, en progression de 2 % sur un an (+ 19 k€).

Ils sont également supérieurs de 2 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2019 à 2023).

Évolution des loyers facturés sur 5 ans (en k€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste très satisfaisant, eu égard au contexte économique et social, à 97,40 % (96,60 % en 2022). À ce sujet, il convient de noter que 27 % 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 ont été engagés dans les logements (parties privatives) pour un montant total de 4 845 € (0,11 € par part), dans 8 logements, soit en moyenne 605 € par logement (23 823 € pour 11 logements en 2022).

Un appartement est vacant depuis octobre 2022 consécutivement à des infiltrations d'eau provenant de parties communes. Le dossier d'expertise et de chiffrage des travaux et pertes locatives est toujours en cours auprès de l'assurance dommage-ouvrage.

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de trois mois.

Des demandes de dégrèvements sur 2 logements ont été déposées, pour un montant de 796 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2023 pour atteindre en cumulé la somme de 3 256 €, couvrant 10 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a diminué sensiblement en valeur nette de 1 975 €, comparée à celle du 31 décembre 2022 (5 230 €). Une dotation complémentaire de 143 € et une reprise sur provision de 2 118 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redditions de charges facturées aux locataires partis.

Un dossier locatif est en procédure judiciaire pour une créance globale de 1 292 € (identique à 2022), provisionnée intégralement en créances douteuses.

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

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

Au 31 décembre 2023, 71 baux en cours, représentant 93 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 18 041 € (17 908 € en 2022), soit 0,44 € par part et 1,95 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Aucun impayé n'a été déclaré en sinistre durant l'exercice.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2023 s'établit à 522 k€, en légère diminution de 21 k€ par rapport à 2022. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,20 € par part, identique à celui versé l'exercice précédent, à comparer à un résultat par part de 12,86 €. Le report à nouveau (réserves), qui a été sollicité à hauteur de 0,34 € par part, s'établit à 0,95 € par part en fin d'exercice et représente près d'un mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution 2023 calculé sur le prix de souscription, demeure à 2,2 %, notable pour une SCPI de type fiscal.

Le résultat de l'exercice s'établit à 522 070 €, en diminution de 21 k€ (-4 %) par rapport à 2022.

Dans un contexte de taux de placement sécurisé qui sont redevenus positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistantes entre les années 2017 et 2022, s'élèvent à 4 951 €.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice est de 3,30 € par part. Le revenu distribué sur l'ensemble de l'année 2023 s'élève donc à 13,20 € par part, identique à 2022.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 12,86 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,34 € par part (2,6 % du montant distribué), soit 13 915 € au total.

Au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2023 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 38 739 €, soit 0,95 € par part représentant une réserve de près d'un mois de dernière distribution.

Le taux de distribution 2023, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2023, est de 2,20 %, identique à l'exercice précédent.

Cette mesure de la performance, notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CIOLOGER HABITAT 3 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

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	585,12	15,10	-	2,58 %	2,52 %	2,49
2020	-	13,80	-	-	2,30 %	2,04
2021	-	13,80	553,36	-	2,30 %	1,13
2022	550,00	13,20	550,00	2,39 %	2,20 %	1,30
2023	550,00	13,20	550,00	2,40 %	2,20 %	0,95

(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 le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

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

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/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 fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2020	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2021	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2022	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2023	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000

L'évolution du capital

• Date de création : 20 juin 2012

• Capital initial : 760 000 €

• Nominal de la part : 500,00 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2019	20 302 500	-	40 605	522	-	-
2020	20 302 500	-	40 605	524	-	-
2021	20 302 500	-	40 605	528	-	550,00
2022	20 302 500	-	40 605	529	-	550,00
2023	20 302 500	-	40 605	539	-	550,00

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 539 associés, et est détenu à hauteur de 96,3 % par des personnes physiques et de 3,7 % par des personnes morales. Les deux plus gros porteurs de parts (associés fondateurs) détiennent chacun 1,85 % du

capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 45 000 € (75 parts) au prix de souscription initial.

L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice 2023, 4 parts ont été échangées pour un montant total de 2 200 €.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 5 février 2025, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 27 juin 2026.

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

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seule celle de mars a donné lieu à transaction : 4 parts ont été échangées, pour un montant de 2 200 €.

Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation s'établit à 498,19 € (soit un prix acheteur de 550,00 €), identique aux 2 confrontations précédentes ayant donné lieu à transactions (septembre 2022 et décembre 2021).

Il présente une décote de 11 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (557,10 €).

Depuis l'origine, 32 parts de CILOGER HABITAT 3 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,08 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2023, 4 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 2023 est constituée de commissions d'acquisitions de parts sur le marché secondaire et de frais de dossiers 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)
2019	0	-	0	432
2020	0	-	0	209
2021	17	0,04 %	0	713
2022	2	0,00 %	138	424
2023	4	0,01 %	4	649

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



02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	21 899 726	22 450 000	21 899 726	23 490 000
Total I : Placements immobiliers	21 899 726	22 450 000	21 899 726	23 490 000
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...)	30 318	30 318	23 189	23 189
Créances				
Locataires et comptes rattachés	51 623	51 623	32 950	32 950
Autres créances	1 019 712	1 019 712	788 713	788 713
Provisions pour dépréciation des créances	-3 256	-3 256	-5 230	-5 230
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	271 510	271 510	327 583	327 583
Total III	1 369 908	1 369 908	1 167 204	1 167 204
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-81 221	-81 221	-80 402	-80 402
Dettes d'exploitation	-574 624	-574 624	-441 790	-441 790
Dettes diverses	-543 101	-543 101	-460 134	-460 134
Total IV	-1 198 947	-1 198 947	-982 327	-982 327
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Total V	0	0	0	0
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	22 070 687	-	22 084 602	-
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾	-	22 620 961	-	23 674 877

(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 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
Capital				
Capital souscrit	20 302 500	-	0	20 302 500
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	4 060 500	-	0	4 060 500
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-2 331 052	-	0	-2 331 052
Report à nouveau	45 691	6 963	-	52 654
Résultat de l'exercice	542 949	-542 949	522 071	522 071
Acomptes sur distribution	-535 986	535 986	-535 986	-535 986
Total général	22 084 602	0	-13 915	22 070 687

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	921 741	902 997
Charges facturées	117 801	118 930
Produits annexes	16	17 558
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 118	307
Total I : Produits immobiliers	1 041 676	1 039 791
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-117 801	-118 930
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-19 887	-23 823
Autres charges immobilières	-199 914	-170 032
Dépréciation des créances douteuses	-143	-3 222
Total II : Charges immobilières	-337 745	-316 007
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	703 931	723 784
Produits d'exploitation	0	0
Total I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-124 424	-124 136
Charges d'exploitation de la Société	-52 887	-47 199
Diverses charges d'exploitation	-9 501	-9 500
Total II : Charges d'exploitation	-186 811	-180 835
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-186 811	-180 835
Produits financiers		
Autres produits financiers	4 951	0
Total I : Produits financiers	4 951	0
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	4 951	0
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)	522 071	542 949

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

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

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.

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 12,00 % toutes taxes comprises (10 % 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 Loyers Impayés », 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

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 13 932,56 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	21 899 726	0	0	21 899 726
Total	21 899 726	0	0	21 899 726

Actifs immobilisés au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	23 189	7 129	0	30 318
Dépôts et cautionnements versés	23 189	7 129	0	30 318
Total	23 189	7 129	0	30 318

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

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.

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.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir à terme.

Adresse	Localisation et zonage « Scellier BBC » ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ²	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	352	6	31/05/2013	29/04/2015	1 414 120	-	1 414 120	1 414 120
CHAVILLE (92) 27/51, rue de la Bataille de Stalingrad	IDF - A bis	Ap	443	7	22/07/2013	20/01/2015	2 370 799	-	2 370 799	2 370 799
CERGY-PONTOISE (95) Rue Philéas Fogg	IDF - A	Ap	755	16	30/07/2013	03/06/2015	2 770 000	-	2 770 000	2 770 000
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A bis	Ap	408	7	30/07/2013	16/07/2015	1 966 560	-	1 966 560	1 966 560
SAINT-MAURICE (94) 32, rue du Maréchal Leclerc	IDF - A bis	Ap	503	9	08/10/2013	27/05/2015	2 749 585	-	2 749 585	2 749 585
CHATENAY-MALABRY (92) 19/21, avenue du Bois	IDF - A bis	Ap	511	7	25/11/2013	04/07/2014	2 336 340	-	2 336 340	2 336 340
TOULOUSE (31) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	609	10	27/11/2013	27/03/2015	2 165 122	-	2 165 122	2 165 122
VANVES (92) 19, rue de Châtillon	IDF - A bis	Ap	350	7	20/12/2013	09/06/2015	2 145 200	-	2 145 200	2 145 200
LEVALLOIS-PERRET (92) 3, rue Collange	IDF - A bis	Ap	571	9	07/01/2014	19/11/2015	3 982 000	-	3 982 000	3 982 000
Total			4 502	78			21 899 726	-	21 899 726	21 899 726

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris / A - A bis - B1 : zones « Scellier BBC ».

(2) Ap : Appartements.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	51 623	32 950	Dépôts reçus	81 221	80 402
Locataires et comptes rattachés	51 623	32 950	Dettes financières	81 221	80 402
Syndics	1 019 712	788 713	Locataires créditeurs	12 182	7 614
			Fournisseurs	562 442	434 126
			Dettes fiscales	0	50
Autres créances	1 019 712	788 713	Dettes d'exploitation	574 624	441 790
Provisions pour locataires douteux	-3 256	-5 230	Autres dettes d'exploitation	398 789	317 984
			Associés	144 312	142 150
Provisions pour dépréciation des créances	-3 256	-5 230	Dettes diverses	543 101	460 134
Total général	1 068 079	816 432	Total général	1 198 947	982 327

État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	5 230	143	2 118	0	3 256
Total	5 230	143	2 118	0	3 256



Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	92 256	87 400
Solde de charges de reddition	1 880	3 547
Charges sur locaux vacants	7 273	5 561
Travaux - Remise en état	19 887	23 823
Charges non récupérables	98 506	73 524
Dotations pour créances douteuses	143	3 222
Total des charges immobilières non récupérables	219 944	197 077

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	13 929	13 031
Charges immobilières refacturables	103 690	105 515
Autres charges refacturables	182	384
Total des charges immobilières récupérables	117 801	118 930

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	11 635	11 144
Honoraires Dépositaire	12 000	12 000
Cotisations	864	224
Autres frais	28 388	23 831
Total des honoraires & autres frais	52 887	47 199

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	9 500	9 500
Charges diverses	1	0
Total diverses charges d'exploitation	9 501	9 500

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commission de gestion	124 424	124 136
Total des commissions de la Société de gestion	124 424	124 136

Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	54 047	111 719

03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	23,85	100,00 %	22,30	100,00 %	22,21	100,00 %	22,67	100,00 %	22,70	99,47 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,12	0,53 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total	23,85	100,00 %	22,30	100,00 %	22,21	100,00 %	22,67	100,00 %	22,82	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	2,93	12,30 %	2,83	12,71 %	3,02	13,59 %	3,06	13,48 %	3,06	13,43 %
Autres frais de gestion	1,28	5,37 %	1,09	4,88 %	1,19	5,36 %	1,40	6,17 %	1,54	6,74 %
Entretien du patrimoine	0,44	1,84 %	0,40	1,80 %	0,68	3,04 %	0,59	2,58 %	0,49	2,14 %
Charges locatives non récupérables	4,21	17,63 %	4,58	20,52 %	4,52	20,33 %	4,19	18,47 %	4,92	21,57 %
Sous-total charges externes	8,86	37,14 %	8,90	39,91 %	9,41	42,32 %	9,24	40,70 %	10,01	43,88 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	-0,10	-0,43 %	0,06	0,26 %	-0,07	-0,34 %	0,07	0,32 %	-0,05	-0,21 %
Sous-total charges internes	-0,10	-0,43 %	0,06	0,27 %	-0,07	-0,34 %	0,07	0,32 %	-0,05	-0,21 %
Total des charges	8,76	36,71 %	8,96	40,18 %	9,34	41,98 %	9,31	41,02 %	9,96	43,67 %
Résultat courant	15,09	63,29 %	13,35	59,89 %	12,89	58,04 %	13,37	59,02 %	12,86	56,37 %
Variation du report à nouveau	-0,01	-0,02 %	-0,45	-1,98 %	-0,91	-4,08 %	0,17	0,79 %	-0,34	-1,46 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,10	63,32 %	13,80	61,88 %	13,80	62,13 %	13,20	58,23 %	13,20	57,84 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,10	63,31 %	13,80	61,87 %	13,80	62,12 %	13,20	58,22 %	13,18	57,75 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Gestion de la liquidité

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

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

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

La SCPI CILOGER HABITAT 3 investit en immobilier d'habitation dans un marché immobilier concurrentiel, conséquence de la faible diversité des produits de défiscalisation offerte aux investisseurs. Le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

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

- rémunérations fixes 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 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 2023 à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

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

Effet de levier

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

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

La SCPI CILOGER HABITAT 3 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	=	104 %
Levier selon méthode engagement	=	105 %

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
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum

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

Les investissements sous-jacents à CILOGER HABITAT 3 ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 3 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et à l'article 18 des statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2022.

Depuis le début de l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société (gestion locative notamment), le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 16 mars 2023, le 9 novembre 2023 et le 15 mars 2024.

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

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

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

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers, qu'ils soient résidentiels ou d'entreprise, ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois de 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier résidentiel.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

Évaluation du patrimoine

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2023 font ressortir une valorisation de 22,45 M€, en contraction de 4,4 % par rapport à l'année 2022, soit un différentiel de valeur de -1,04 M€.

Cette contraction, qui n'est pas atypique par rapport à ce que l'on peut observer au niveau national, est liée à des facteurs exogènes et non à la qualité de notre patrimoine.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine demeure, en théorie, supérieure de 2,5 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que 90 % de notre patrimoine a été livré en 2015.

La valeur de réalisation de notre SCPI au 31 décembre 2023, fondée sur ces expertises de vente en bloc et occupés des logements, avoisine 557 €, donc inférieure au prix de souscription initial (600 €).

En tout état de cause, nous ne pourrions bien évidemment faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée, c'est-à-dire probablement au-delà 2028.

À cet égard, rappelons que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

Rappelons également que l'engagement de conservation de parts de 9 ans de chaque associé, pour éviter un redressement fiscal, est effectif jusqu'au 5 février 2025, le terme statutaire de notre SCPI étant fixé au 27 juin 2026.

Gestion immobilière

Durant l'exercice, 16 logements se sont libérés (14 en 2022 et 21 en 2021) et 14 ont été reloués.

Au 31 décembre 2023, le nombre d'appartements loués est de 73 sur 78 (75 fin 2022), soit 94 % du nombre de logements.

Après 27 % en 2021 et 18 % en 2022, le taux de rotation des locataires de notre SCPI retrouve un niveau relativement standard à 21 %.

Les loyers facturés en 2023 s'établissent à 921 741 €, en augmentation de 19 k€ par rapport à l'année précédente. Le taux d'encaissement annuel des loyers, à 97,40 %, progresse de près d'un point et demeure tout à fait satisfaisant.

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, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 71 baux en cours, représentant 93 % du potentiel locatif annuel de notre SCPI. Durant l'année, aucun impayé n'a été déclaré à l'assureur et les cotisations versées à l'assureur ont été de 18 k€.

Pour les logements non couverts par la GLI et pour lesquels il existe des contentieux, votre Conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont modestes eu égard au nombre de locataires et provisionnés pour 3 256 €, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc la distribution de celui-ci aux associés de la SCPI.

Résultat de l'exercice et distribution

Notre SCPI dégage un résultat de 522 070 €, en diminution de 21 k€ par rapport à 2022, sans qu'il n'y ait vraiment de postes de charges ou de produits à souligner.

Le revenu distribué 2023 a été fixé inchangé à 13,20 € par part, pour un résultat de 12,86 € par part. Le différentiel a donc été prélevé sur le report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2023, ce dernier s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 0,95 € par part (distribuable sur les prochains exercices).

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 qui reste notable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Le rendement de notre SCPI, qui fait partie des préoccupations du Conseil, devrait rester supérieur à 2 % en « vitesse de croisière ».

Marché secondaire

Durant l'année, 4 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé, pour 2 200 €, ce qui n'est pas très significatif.

Au 31 décembre, 4 parts, provenant de dossiers de successions, sont en attente de vente.

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

Nous rappelons que l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié 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. Pour éviter un redressement fiscal, l'engagement est effectif jusqu'au 5 février 2025.

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

Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 12 membres au 31 décembre 2023.

Nous vous indiquons que Messieurs BRONSART et BARBELIN, dont le mandat de membre du Conseil de surveillance de notre SCPI arrive à échéance à la présente Assemblée, ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé. Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré une autre candidature.

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 Ordinaire.

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.

Pour le Conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART

Le Président du Conseil de surveillance



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société CILOGER HABITAT 3,

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 CILOGER HABITAT 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement 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 2023

À l'Assemblée Générale de la société CILOGER HABITAT 3,

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 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;

- une **commission de gestion**, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 124 423,70 € ;

- une **commission de cession de parts** s'établissant comme suit :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 € hors taxes. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2013, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

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

Paris-La Défense,

KPMG S.A.

Pascal LAGAND

Associé



07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR

- 1> Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- 2> Affectation du résultat.
- 3> Approbation des conventions réglementées.
- 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 donner à la Société de gestion.
- 8> Nomination des membres du Conseil de surveillance.
- 9> Pouvoir aux fins de formalités.



LES RÉOLUTIONS

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 522 070,57 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 52 654,31 €, forme un résultat distribuable de 574 724,88 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 535 986,00 € ;
- au report à nouveau, une somme de 38 738,88 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

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 22 070 687 €, soit 543,55 € 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 22 620 961 €, soit 557,10 € 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 26 806 373 €, soit 660,17 € 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 2023.

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 2 postes), 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 2026, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN (R)			
Monsieur Jean-Luc BRONSART (R)			
Monsieur Guy GALLIC (C)			

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

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

CILOGER HABITAT 3

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 20 302 500 €
752 446 724 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° 12-15 en date du 17 juillet 2012.



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:

