



AEW

RAPPORT ANNUEL 2021

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

**SCPI RÉSIDENTIEL
DE TYPE « SCELLIER BBC »**

**— CILOGER
HABITAT 3**

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de
828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la
directive 2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS Paris

SIÈGE SOCIAL

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT 3

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART
Vice-président : Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

MEMBRES DU CONSEIL

Madame Marie-José DUTEURTRE
Madame Patricia GRISOT
Madame Sandrine KONTZ
Monsieur Christian BOUTHIE
Monsieur Bernard FRANTZ
Monsieur Patrick KONTZ
Monsieur Georges PUIER

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

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Sommaire

04 RAPPORT DE GESTION

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

14 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

25 LES AUTRES INFORMATIONS

- Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

28 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

32 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

34 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

Editorial

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 2021.

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

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

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

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

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

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

rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris et en régions pour les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

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

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

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

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

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

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



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

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

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

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

Concernant CILOGER HABITAT 3 :

— Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 23,09 M€, en hausse de 4,06% (+ 0,9 M€) par rapport à 2020, cohérente avec le marché national. Depuis 2015, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 11%. L'essentiel du patrimoine expertisé (90%) a été livré en 2015, et la valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est supérieure de près de 5,5 % par rapport 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, ...).

— L'activité locative est restée active, le taux de rotation des locataires s'établissant à 27%. Ainsi, 21 logements se sont libérés et 19 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2021, 5 logements sont à louer. Le montant des loyers facturés en 2021 diminue de 1% tout en restant supérieur, de 1%, à la moyenne des cinq derniers exercices.

— Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 523 357 €, en légère diminution de 18 K€ par rapport à 2020. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,80 €

par part, identique à 2020, et à comparer à un résultat de 12,89 € par part. Le report à nouveau (réserves), qui a été sollicité à hauteur de 0,91 € par part, représente en fin d'exercice 1 mois de distribution courante.

— Le taux de distribution 2021 calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,3%, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.

— Rappelons que l'année 2020 était la dernière année au titre de laquelle un associé pouvait bénéficier de la réduction d'impôt « Scellier BBC » pour sa souscription de parts de CILOGER HABITAT 3.

Au final, l'impact de la crise de la Covid-19 a été contenue sur la gestion locative de CILOGER HABITAT 3.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Depuis 2015,
la valeur d'expertise totale
hors droits du patrimoine
est en progression de 11%



CHIFFRES CLÉS

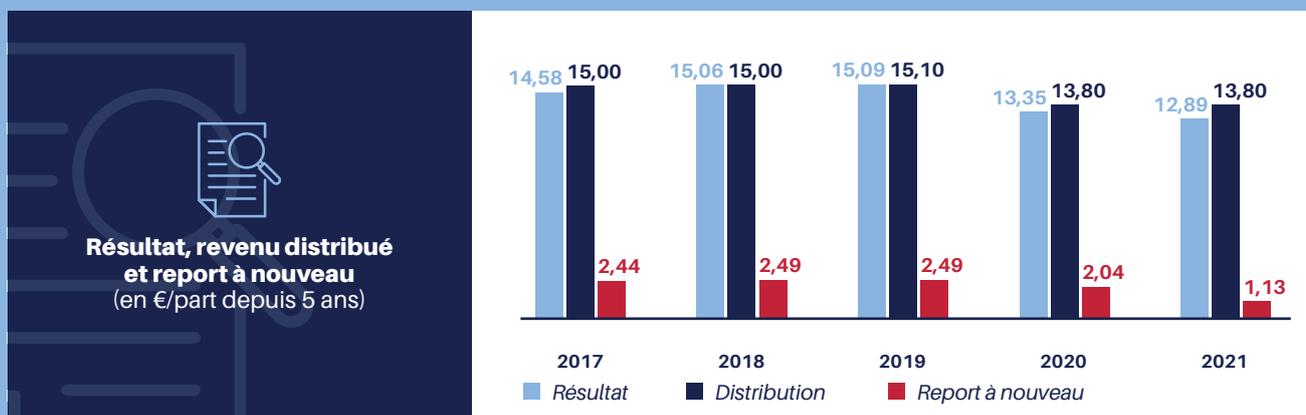
AU 31 DÉCEMBRE 2021

20 juin 2012	Date de création	23 267 914€ (soit 573,03 euros par part)	Valeur de réalisation
27 juin 2026	Terme statutaire	13,80€	Revenu brut distribué 2021 par part
528	Nombre d'associés	78	logements
40 605	Nombre de parts	5 février 2016	Date de location du dernier appartement
24 363 000 euros	Capitaux collectés	5 février 2025	Fin de l'engagement de conservation des parts

En euros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	22 077 640	543,72	-0,17%
Valeur vénale / expertise	23 090 000	568,65	4,06%
Valeur de réalisation	23 267 914	573,03	3,85%
Valeur de reconstitution	27 508 754	677,47	4,25%



VALEURS SIGNIFICATIVES



Le patrimoine immobilier

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

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

Il totalise 4 502 m², localisés à 90% en région parisienne et 10% en province.

Répartition géographique du patrimoine	
EN % DE LA VALEUR VÉNALE	
90%	10%
Ile-de-France hors Paris.....	20 820 000 €
Province	2 270 000 €
Total	23 090 000€

Répartition en zonage du patrimoine	
EN % DE LA VALEUR VÉNALE	
90%	10%
Zone A/A bis "Scellier"	20 820 000 €
Zone B1 "Scellier BBC"	2 270 000 €
Total	23 090 000€

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

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	24 363 000	-	24 363 000
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 331 052	-	- 2 331 052
- Achat d'immeubles	- 21 899 726	-	- 21 899 726
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	132 223	-	132 223

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

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 21 juin 2016, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 3, selon les méthodes 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	22 077 640
Valeur actuelle (<i>valeur vénale hors droits</i>)	23 090 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	21 899 726		
- Provisions pour grosses réparations			
- Autres éléments d'actifs	177 914	177 914	177 914
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		23 090 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			24 690 000
- Commission de souscription théorique			2 640 840
TOTAL GLOBAL	22 077 640	23 267 914	27 508 754
NOMBRE DE PARTS	40 605	40 605	40 605
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	543,72	573,03	677,47

La valeur de réalisation s'établit à 573,03 € par part, inférieure de 4,5% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 677,47 € par part, supérieure de 13% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Variation Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %
Ile-de-France (hors Paris)	19 734 604	20 820 000	5,50	22 260 000	20 050 000	3,84
Province	2 165 122	2 270 000	4,84	2 430 000	2 140 000	6,07
TOTAUX	21 899 726	23 090 000	5,44	24 690 000	22 190 000	4,06

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 23 090 000 €.

CILOGER HABITAT 3 fait preuve en 2021 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits qui enregistre globalement une progression annuelle de 4,06% (+ 900 K€), cohérente avec le marché national.

La progression est de 3,8% pour les logements en Ile-de-France et de 6,1% pour les logements localisés en province.

Sur les 9 sites expertisés :

- 5 ont des valeurs qui enregistrent des variations positives de l'ordre de 3% ;
- 1 a une valeur qui progresse de l'ordre de 4% ;
- 3 ont des valeurs qui progressent entre 5% et 6%.

Rappelons toutefois 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, ...).

L'essentiel du patrimoine expertisé (90%) a été livré en 2015, et la valeur d'expertise totale est supérieure de 5,44% à son prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 13% 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 11%.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2021, le montant des loyers facturés a légèrement diminué de -1% (- 12 K€) par rapport à 2020, restant néanmoins supérieur de 1% à la moyenne sur 5 ans. Le taux d'encaissement des loyers demeure élevé à 97,4%, eu égard le contexte économique et social. Si 21 congés ont été réceptionnés durant l'année, 19 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2021, 5 logements sont à relouer contre 3 en début d'année.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué en février 2016. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 5 février 2025. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 27 juin 2026.

21 logements de CILOGER HABITAT 3 ont été libérés durant l'année 2021 (1 090 m²), et 19 ont été reloués (1 012 m²).

L'activité locative a été légèrement plus soutenue au deuxième semestre (10 locations sur 19).

Le taux de rotation annuel des locataires, à 27%, augmente sensiblement de 9 points par rapport à 2020, année de contraintes sanitaires fortes.

Compte tenu du contexte sanitaire 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 1,5 mois.

Au total, au 31 décembre 2021, 5 logements sont à louer (252 m², soit 6% de la superficie totale), contre 3 en début d'année, représentant des loyers estimés à 51,5 K€ en rythme annuel.

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

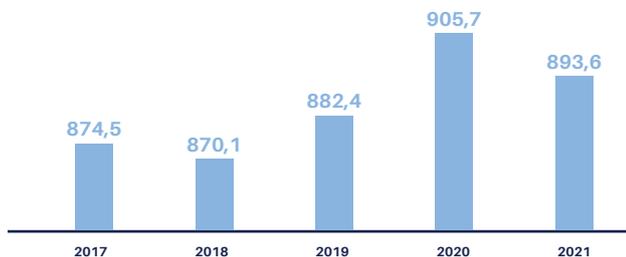
Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique s'élève à

94,41% contre 96,16% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,63% sur l'exercice (97,94% en 2020).

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 locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple). Au quatrième trimestre 2021, le taux d'occupation financier est de 94,49% contre 98,31% à la fin de l'année 2020. Il est en moyenne de 96,24% sur l'exercice (97,59% en 2020).

Les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 893 626 €, en diminution de 1% par rapport à 2020 (-12 K€). Ils sont néanmoins supérieurs de 1% à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2017 à 2021).

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste satisfaisant, eu égard le contexte économique et social, à 97,39% (97,08% en 2020). A ce sujet, il convient de noter que 30% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter à opter pour ce mode de paiement.

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.

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 pour un montant total de 27 475 € (0,68 € par part), dont 15 900 € dans 13 logements, soit en moyenne 1 223 € par logement (16 333 € pour 8 logements en 2020).

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 3 logements sont en cours d'instruction, pour un montant estimé de 935 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée pour atteindre en cumulé au 31 décembre 2021 la somme de 2 315 € couvrant 21 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 3 039 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Une dotation complémentaire de 815 € et une reprise sur provision de 3 854 € ont été effectuées sur l'exercice.

Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été menée sur 3 créances d'un montant total de 1 655 €, par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement. Elle a permis d'obtenir 363 € sur l'exercice.

Un dossier locatif est en procédure judiciaire pour une créance globale de 1 292 €, 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 1er avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire, il est désormais 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 2021, 72 baux en cours sur 73, représentant 92% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 17 578 € (17 110 € en 2020), soit 0,44 € par part et 1,95% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 6 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 20 615 €. Avec les 2 sinistres déclarés en 2020, il reste à recevoir de l'assureur la somme de 21 684 €.

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 523 357 €, en légère diminution de 18 K€ par rapport à 2020. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,80 € par part, identique à 2020, et à comparer à un résultat de 12,89 € par part. Le report à nouveau (réserves), qui a été sollicité à hauteur de 0,91 € par part, représente en fin d'exercice 1 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2021 calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,3%, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.

Le résultat de l'exercice s'établit à 523 357 €, en diminution de 3,4%, soit -18 K€, par rapport à l'exercice précédent, essentiellement du fait de la contraction des loyers facturés pour 12 K€.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu courant mis en distribution au titre des quatre trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport aux distributions trimestrielles de l'exercice précédent, soit 3,45 € par part. Au total, le revenu distribué en 2021, s'élève à 13,80 €, identique à 2020.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 12,89 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,91 € par part, soit 36 992 € (6,6% du montant distribué).

Au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 45 691 €, soit 1,13 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1 mois de distribution (1,8 mois fin 2020), permettant le cas échéant de lisser les distributions futures en cas de tensions.

Le taux de distribution 2021, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1er janvier 2020, est de 2,30%, identique à 2020.

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

Rappelons que l'année 2020 était la dernière année au titre de laquelle un associé pouvait bénéficier de la réduction d'impôt « Scellier BBC » pour sa souscription de parts de CILOGER HABITAT 3.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

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
2017	-	15,00	-	-	2,50 %	2,44
2018	-	15,00	585,45	-	2,50 %	2,49
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

(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.

(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 31/12/2017	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2018	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création 20 juin 2012	Capital initial 760 000 euros	Nominal de la part 500,00 euros
-----------------------------------------	-----------------------------------------	-------------------------------------------

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2017	20 302 500	-	40 605	513	-	-
2018	20 302 500	-	40 605	520	-	585,12
2019	20 302 500	-	40 605	522	-	-
2020	20 302 500	-	40 605	524	-	-
2021	20 302 500	-	40 605	528	-	550,00

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

Le capital est réparti entre 528 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 2021, 17 parts ont été échangées pour un montant total de 9 407 €. 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.

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 « Scellier BBC » consenti au premier acquéreur.

17 parts ont été échangées lors des confrontations de mars, juin et décembre pour un montant total de 9 407 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 498,19 € (soit un prix acheteur de 550,00 €). Il présente une décote de 13% par rapport à la valeur de réalisation de la société (573,03 €).

Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de vente.

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

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2017	0	-	0	338
2018	9	0,02 %	1	231
2019	0	-	0	432
2020	0	-	0	209
2021	17	0,04 %	0	713

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

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	21 899 726	23 090 000	21 899 726	22 190 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	21 899 726	23 090 000	21 899 726	22 190 000
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...)	16 560	16 560	12 368	12 368
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	32 856	32 856	32 085	32 085
Autres créances	563 093	563 093	540 005	540 005
Provisions pour dépréciation des créances	-2 315	-2 315	-5 354	-5 354
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	496 192	496 192	425 970	425 970
TOTAL III	1 106 386	1 106 386	1 005 075	1 005 075
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-78 304	-78 304	-80 879	-80 879
Dettes d'exploitation	-348 696	-348 696	-328 033	-328 033
Dettes diverses	-501 472	-501 472	-381 257	-381 257
TOTAL IV	-928 472	-928 472	-790 169	-790 169
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	22 077 640		22 114 631	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		23 267 914		22 404 906

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

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

au 31 décembre 2021

	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
Capital				
Capital souscrit	20 302 500		0	20 302 500
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	4 060 500		0	4 060 500
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-2 331 052		0	-2 331 052
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0		0	0
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	101 119	-18 435		82 683
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	541 914	-541 914	523 357	523 357
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-560 349	560 349	-560 349	-560 349
TOTAL GENERAL	22 114 631	0	-36 992	22 077 640

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2022.

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	893 626	905 676
Charges facturées	120 193	114 436
Produits annexes	8 360	0
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	3 854	2 293
TOTAL I : Produits immobiliers	1 026 034	1 022 405
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-120 193	-114 436
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-27 475	-16 333
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-183 333	-185 881
Dépréciation des créances douteuses	-815	-4 681
TOTAL II : Charges immobilières	-331 817	-321 330
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	694 217	701 075
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-122 568	-115 094
Charges d'exploitation de la société	-38 791	-34 568
Diverses charges d'exploitation	-9 500	-9 500
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-170 860	-159 161
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-170 860	-159 161

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	523 357	541 914

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement économique complexe toujours affecté par la crise sanitaire mondiale.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

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 justificatifs, s'élève 3 628,40 € sur l'exercice.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19.

L'impact de l'épidémie sur les activités de la société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	21 899 726	0	0	21 899 726
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	21 899 726	0	0	21 899 726

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	12 368	4 192	0	16 560
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	12 368	4 192	0	16 560
Total	12 368	4 192	0	16 560

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse	Localisation et Zonage Scellier ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	352	6
CHAVILLE (92) 27/51, rue de la Bataille de Stalingrad	IDF - A bis	Ap	443	7
CERGY-PONTOISE (95) Rue Philéas Fogg	IDF - A	Ap	755	16
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A bis	Ap	408	7
SAINT-MAURICE (94) 32, rue du Maréchal Leclerc	IDF - A bis	Ap	503	9
CHATENAY-MALABRY (92) 19/21, avenue du Bois	IDF - A bis	Ap	511	7
TOULOUSE (31) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	609	10
VANVES (92) 19, rue de Châtillon	IDF - A bis	Ap	350	7
LEVALLOIS-PERRET (92) 3, rue Collange	IDF - A bis	Ap	571	9
TOTAL			4 502	78

(1) P: Paris IDF: Ile-de-France hors Paris PR: Province A - A bis - B1: Zones Scellier
(2) Ap: Appartements

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Date de livraison	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
29/04/2015	1 414 120		1 414 120	1 414 120
20/01/2015	2 370 799		2 370 799	2 370 799
03/06/2015	2 770 000		2 770 000	2 770 000
16/07/2015	1 966 560		1 966 560	1 966 560
27/05/2015	2 749 585		2 749 585	2 749 585
04/07/2014	2 336 340		2 336 340	2 336 340
27/03/2015	2 165 122		2 165 122	2 165 122
09/06/2015	2 145 200		2 145 200	2 145 200
19/11/2015	3 982 000		3 982 000	3 982 000
	21 899 726	0	21 899 726	21 899 726

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	32 856	32 085	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	78 304	80 879
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	32 856	32 085	DETTES FINANCIÈRES	78 304	80 879
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	11 822	8 497
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	560 343	540 005	Gérants	0	0
Autres débiteurs	2 750	0	Fournisseurs	336 749	319 536
AUTRES CRÉANCES	563 093	540 005	Dettes fiscales	125	0
Provisions pour locataires douteux	-2 315	-5 354	DETTES D'EXPLOITATION	348 696	328 033
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-2 315	-5 354	Autres dettes d'exploitation	248 883	234 011
			Associés	252 589	147 247
			DETTES DIVERSES	501 472	381 257
TOTAL GÉNÉRAL	593 634	566 737	TOTAL GÉNÉRAL	928 472	790 169

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretiens	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	5 354	815	3 646	208	2 315
TOTAL	5 354	815	3 646	208	2 315

VENTILATION DES CHARGES

au 31 décembre 2021

	2021	2020
CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES		
Impôts & taxes non récupérables	83 228	83 149
Solde de charges de reddition	16 126	32 201
Charges sur locaux vacants	3 423	3 308
Travaux - Remise en état	27 475	16 333
Charges non récupérables	80 349	66 400
Pertes sur créances irrécouvrables	208	823
Dotations pour créances douteuses	815	4 681
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	211 624	206 894
CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	12 574	12 553
Charges immobilières refacturables	107 620	102 802
Autres charges refacturables	-	(919)
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	120 193	114 436
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	10 440	10 249
Honoraires Notaires	-	-
Honoraires Dépositaire	12 000	12 000
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	220	216
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	16 131	12 102
Contribution Economique Territoriales	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	38 791	34 568
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	9 500	9 500
Charges diverses	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	9 500	9 500
COMMISSIONS VERSEES A LA SOCIETE DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	122 568	115 094
Commissions sur arbitrages	-	-
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	122 568	115 094

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	180 181	170 149



Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	21,61	100,00 %	22,48	100,00 %	23,85	100,00 %	22,30	100,00 %	22,21	100,00 %
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
- Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL	21,61	100,00 %	22,48	100,00 %	23,85	100,00 %	22,30	100,00 %	22,21	100,00 %
CHARGES										
- Commissions de gestion	2,87	13,26 %	2,82	12,55 %	2,93	12,30 %	2,83	12,71 %	3,02	13,59 %
- Autres frais de gestion	0,95	4,40 %	0,98	4,37 %	1,28	5,37 %	1,09	4,88 %	1,19	5,36 %
- Entretien du Patrimoine	0,06	0,27 %	0,17	0,75 %	0,44	1,84 %	0,40	1,80 %	0,68	3,04 %
- Charges locatives non récupérables	3,23	14,95 %	3,45	15,34 %	4,21	17,63 %	4,58	20,52 %	4,52	20,33 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	7,10	32,87 %	7,42	33,01 %	8,86	37,14 %	8,90	39,91 %	9,41	42,32 %
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	-0,07	-0,32 %	0,00	0,02 %	-0,10	-0,43 %	0,06	0,26 %	-0,07	-0,34 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-0,07	-0,32 %	0,00	0,02 %	-0,10	-0,43 %	0,06	0,27 %	-0,07	-0,34 %
TOTAL DES CHARGES	7,03	32,55 %	7,42	33,03 %	8,76	36,71 %	8,96	40,18 %	9,34	41,98 %
RESULTAT COURANT	14,58	67,45 %	15,06	67,00 %	15,09	63,29 %	13,35	59,89 %	12,89	58,04 %
Variation du report à nouveau	-0,42	-1,96 %	0,06	0,27 %	-0,01	-0,02 %	-0,45	-1,98 %	-0,91	-4,08 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,00	69,41 %	15,00	66,74 %	15,10	63,32 %	13,80	61,88 %	13,80	62,13 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,00	69,41 %	15,00	66,74 %	15,10	63,31 %	13,80	61,87 %	13,80	62,12 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITE

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

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

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTEMES 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 REMUNERATIONS (AIFM)

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

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

L'effectif total en 2021 était de 288 collaborateurs.

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

Le « Personnel Identifié » à ce titre, correspondait en 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021

(montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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

EFFET DE LEVIER

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

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

La SCPI CILOGER HABITAT 3 n'a pas recours à l'endettement. Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI :

Levier selon Méthode Brute	= 98%
Levier selon Méthode Engagement	= 100%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Évaluation
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.

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne d'AEW

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et à l'article 18 des statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2021.

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

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 16 novembre 2021 et 29 mars 2022 en présentiel.

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

Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés. La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

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

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures.

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

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2021 font ressortir une valorisation de 23,09 M€, en progression de 4,1% par rapport à l'année 2020, soit un gain de valorisation de + 0,9 M€.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est

désormais, en théorie, supérieure de près de 5,5% à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que notre patrimoine été livré il y a 6 ans.

Si la liquidation de notre SCPI est encore un peu lointaine (probablement en 2025), et sans en tirer de conclusion hâtive, c'est néanmoins un signal encourageant.

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

Toutefois, les estimations précitées ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2021 avoisine 573 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 573 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 57 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 573 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 78 € de réduction d'impôt pour une part). A noter que la dernière année de bénéficiaire de la réduction fiscale était l'année 2020.

Nous ne pourrions 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.

GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 21 logements se sont libérés et 19 ont été reloués. Ainsi, au 31 décembre, 5 appartements sont vacants contre 3 en début d'année.

Le taux de rotation des locataires, à 27%, a retrouvé un niveau dans les standards du marché, après une année 2020 marqué par des confinements stricts et un taux de 18%.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 96,24% sur l'exercice, en légère diminution (97,6% en 2020 et 96,7% en 2019), et demeure néanmoins satisfaisant.

On peut noter une diminution induite de 12 K€ des loyers facturés en 2021 qui s'établissent à 893 626 €, supérieurs de 1% à la moyenne des exercices 2017 à 2021.

Le taux d'encaissement des loyers demeure quant à lui également à un bon niveau, à 97,4%.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs,

ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 191 dossiers de locataires représentant quasiment tout le potentiel locatif de notre SCPI (92%). Durant l'année, 6 dossiers représentant 20 615 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 17 772 €.

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 provisionnés pour un montant cumulé très modeste de 2 315 € depuis le début de l'activité locative de notre SCPI, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Pour son dixième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 523 357 €, soit 12,89 € part, en diminution de 18 K€ par rapport à 2020.

Néanmoins, le revenu courant distribué en 2020, soit 13,80 € par part, est identique à ceux de 2019 et 2020. Le report à nouveau (réserves), a été utilisé à hauteur de 0,91 € par part. Il représente encore 1,13 € par part, soit un mois de distribution courante.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,30%, taux qui reste remarquable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 17 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour 9 407 €, et au 31 décembre aucune part n'est 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 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 9 membres au 31 décembre 2021.

Nous vous indiquons que Mesdames Sandrine KONTZ et Patricia GRISOT, et Messieurs Christian BOUTHIE, Bernard FRANTZ, Patrick KONTZ et Georges PUIPIER, dont les mandats de membres du Conseil de surveillance de notre SCPI arrivent à échéance à la présente assemblée, ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé.

En raison de l'assiduité et implication dans leur mission, nous vous remercions de bien vouloir renouveler votre confiance aux membres du conseil.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré deux autres candidatures.

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

Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

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

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

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

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires qui leur sont proposées.

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

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société 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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations,

nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables

retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'assemblée générale de la société 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 estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion AEW :

Conformément à l'article 17 des Statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

– **Une commission de souscription**, fixée à 8% hors taxes (9,6% toutes taxes comprises au taux de TVA actuellement en vigueur) 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 2021, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

– **Une commission de gestion**, fixée à 10% hors taxes (12% toutes taxes comprises au taux de TVA actuellement en vigueur) 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 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de €122 568.

– **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 euros hors taxes, soit 96 euros toutes taxes comprises (au taux de la TVA actuellement en vigueur). 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 (5,40% toutes taxes comprises au taux de TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

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

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



L'Assemblée Générale Ordinaire

du 22 juin 2022

L'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 2021.
- 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

PREMIERE RESOLUTION

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 2021 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 523 357,08 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 82 683,33 €, forme un résultat distribuable de 606 040,41 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 560 349,00 € ;
- au report à nouveau, une somme de : 45 691,41 €.

TROISIEME RESOLUTION

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.

QUATRIEME RESOLUTION

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 22 077 640 € soit 543,72 € pour une part.

CINQUIEME RESOLUTION

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 23 267 914 € soit 573,03 € pour une part.

SIXIEME RESOLUTION

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 27 508 754 € soit 677,47 € pour une part.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

HUITIEME RESOLUTION

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 9 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 2024, les 9 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
BOUTHIE Christian (R)			
FRANTZ Bernard (R)			
GRISOT Patricia (R)			
KONTZ Patrick (R)			
KONTZ Sandrine (R)			
PUPIER Georges (R)			
BETTIN Patrick (C)			
ROL Aurélien (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.

NEUVIEME RESOLUTION

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 euros
752 446 724 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 12-15 en date du 17/07/2012.



Société de gestion de portefeuille
SAS au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive
2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

