



# SCPI Ciloger Habitat 3

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2022

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2023

## L'ESSENTIEL AU 31/12/2022

**529** ASSOCIÉS

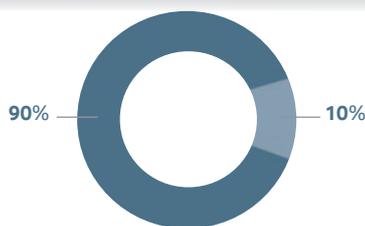
**40 605** PARTS

**78** LOGEMENTS

**23 267 914 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2021 (573,03 € / part)

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



- Ile-de-France (Zones A bis/A)
- Province (Zones B1)

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

## À LA UNE CE SEMESTRE

**Distribution 2022** : la distribution de l'année 2022 a été fixée à 13,20 € par part, contre 13,80 € en 2021. Toutefois, le taux de distribution 2022, calculé sur votre prix de souscription, reste à un niveau notable pour une SCPI fiscale et s'établit à 2,20%. Pour 2023, l'objectif de distribution trimestrielle est fixé inchangé à 3,30 € par part.

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'expertise immobilière réalisée fin 2022 valorise le patrimoine de votre SCPI en bloc et occupé à 23,5 M€, en progression de 1,7% (+ 400 K€) par rapport à 2021, et supérieur de 7% au prix de revient.

En matière de gestion locative, 14 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année (dont 6 au 2<sup>ème</sup> semestre), et 16 ont été reloués (dont 7 au 2<sup>ème</sup> semestre).

Au 31 décembre 2022, 3 logements restent à relouer contre 5 en début d'année.

Les loyers facturés sur l'année, à 903 K€ (dont 461 K€ pour le 2<sup>ème</sup> semestre), progressent de 1% par rapport à 2021. Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2022 s'établit à 95,90% contre 96,24% en 2021. Le taux d'encaissement annuel des loyers reste satisfaisant à 96,6% (97,4% en 2021).

73 baux sur 75 en cours, représentant 95% du potentiel locatif prévisionnel de l'année, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres est identique aux deux trimestres précédents (3,30 € par part).

Les prochaines distributions devraient se maintenir à ce niveau (voir rubrique « À la une ce semestre »).

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien devrait s'établir en 2022 à 1,13 million, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m<sup>2</sup> ont progressé en moyenne sur l'année de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observé au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité.

Les taux d'intérêts plus élevés (2,3% en moyenne sur 20 ans contre 1% il y a un an), les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché.

Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs s'attendent à une contraction des prix en 2023.

Toutefois, les ventes devraient toujours être portées par des besoins en logements importants et l'appétence constante des ménages pour la pierre. Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

### Ciloger Habitat 3

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 20 302 500 euros. SCPI résidentiel de type « Scellier BBC »  
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 n°12-15 en date du 17/07/2012.

### Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007. Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».  
329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.  
Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.  
Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com  
Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.  
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2022

**95,72%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**99,04%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**4 502 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**193 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au premier trimestre 2014. Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

\* 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, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

## MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 5 février 2025, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILOGER HABITAT 3.

Sur le marché secondaire organisé, 2 parts ont été échangées lors de la confrontation du 28 septembre 2022, au prix d'exécution de 498,19 € (prix acheteur de 550,00 €). Aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 28 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, 138 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui ne bénéficient pas de l'avantage fiscal et qui recherchent un rendement et une plus-value plus élevés. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix généralement fortement décoté (qui peut être de l'ordre de - 30 à - 40%).

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 111,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2023, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du semestre.

SCPI  
**Ciloger Habitat 3**

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2022	22/04/2022	3,30 €	3,30 €	3,30 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	19/07/2022	3,30 €	3,30 €	3,30 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	18/10/2022	3,30 €	3,30 €	3,30 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2022	17/01/2023	3,30 €	3,30 €	3,30 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Compte-tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

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.

## FISCALITÉ

### DÉCLARATION DES REVENUS 2022 ET IFI

AEW vous adressera mi-avril 2023 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2022

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2023, 2 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2023. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2023). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.

### RELATION COMMERCIALE

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel ([relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)). Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Relation commerciale, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

## AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE. AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet ([www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)).

## RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW - DPO - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

