

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT
ANNUEL
2022

CILOGER
HABITAT 3

SCPI DE TYPE
« SCELLIER BBC »



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
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 »

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
Madame Marie-José DUTEURTRE
Monsieur Bernard FRANTZ
Madame Patricia GRISOT
Monsieur Patrick KONTZ
Madame Sandrine KONTZ
Monsieur Georges PUIPIER
Monsieur Aurélien ROL

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA, représentée 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 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	12
Le marché des parts	13

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 15

Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18

03

LES AUTRES INFORMATIONS 22

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	22
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	23
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »	23

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 24

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 25

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 27

Le rapport sur les comptes annuels	27
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	29

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2023 30

Ordre du jour	30
Les résolutions	30



RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

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 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m² ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement sur-performer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %.

Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, 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 et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1^{er} 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.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m², et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m². En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€). Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales. La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %. Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► En 2022, 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, les répercussions sur les résultats de CILOGER HABITAT 3 sont restées contenues.

• Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valorisation de 23,49 M€, en hausse de 2 % (+0,4 M€) par rapport à 2021, 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 13 % (+2,7 M€).

L'essentiel du patrimoine expertisé (90 %) a été livré en 2015, et la valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est supérieure de 7 % 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, 14 congés ont été réceptionnés, et 16 appartements reloués. Au 31 décembre 2022, 3 logements sont à louer (193 m²) contre 5 en début d'année.

Le montant des loyers facturés a progressé de 9 k€ (+1 %) par rapport à 2021. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation annuel et d'encaissement des loyers restent élevés, supérieurs à 96 %.

• Le résultat de l'exercice 2022 s'établit à 542 949 €, en augmentation de 20 k€ par rapport à 2021. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,20 € par part, à comparer à un résultat de 13,37 € par part. Le report à nouveau (réserves) a été légèrement abondé de 0,17 € par part et représente en fin d'exercice 1,2 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2022 calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,2 %, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.



Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Date de création :
20 juin 2012

Terme statutaire :
27 juin 2026

Nombre d'associés :
529

Nombre de parts :
40 605

Capitaux collectés :
24 363 000 €

Valeur de réalisation :
23 674 877 € (soit 583,05 € par part)

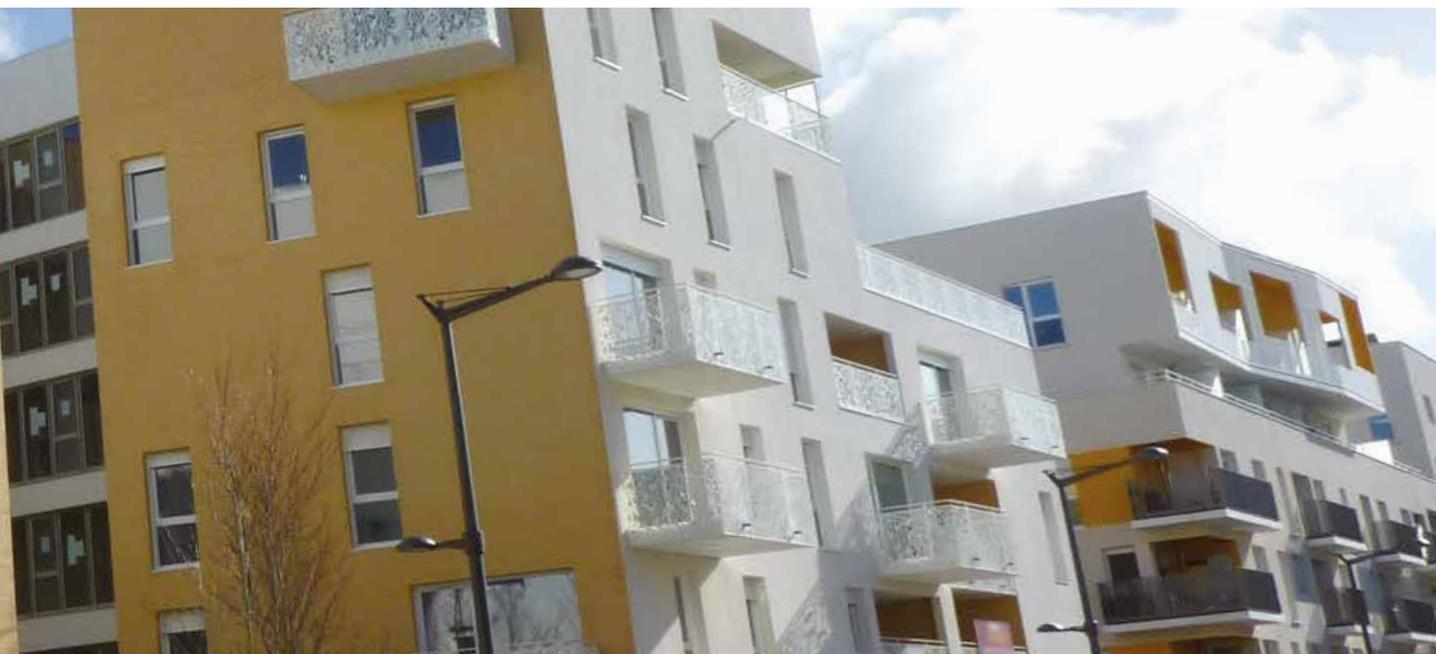
Revenu brut 2022 distribué par part :
13,20 €

PATRIMOINE

Nombre de logements :
78

Date de location du dernier appartement :
5 février 2016

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

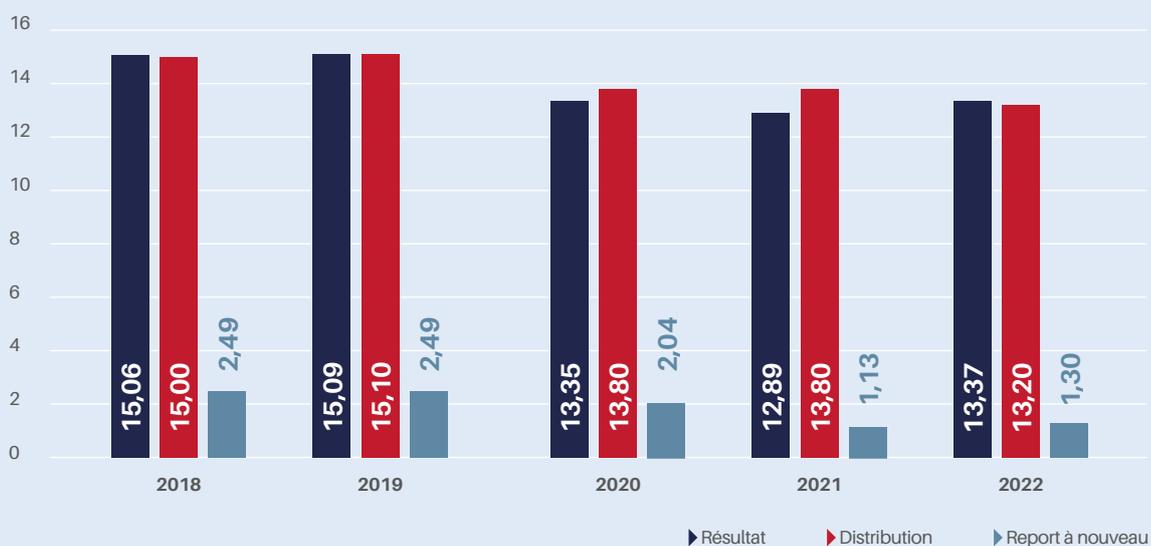


VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	22 084 602	543,89	0,03 %
Valeur vénale/expertise	23 490 000	578,50	1,73 %
VALEUR DE RÉALISATION	23 674 877	583,05	1,75 %
Valeur de reconstitution	27 987 696	689,27	1,74 %

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

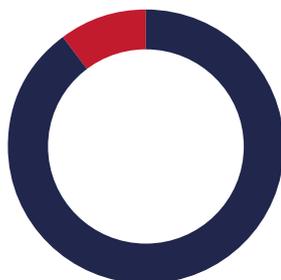
Le patrimoine de CILOGER HABITAT 3 est réparti en valeur vénale à 90 % en région parisienne (zones A et A bis « Scellier BBC ») et 10 % en province (zone B1 « Scellier BBC »).

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

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- **90 %** Île-de-France (hors Paris)
21 110 000 €
- **10 %** Province
2 380 000 €

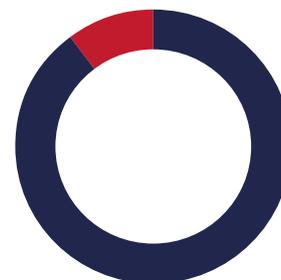
Total : **23 490 000 €**



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- **90 %** Zone A/A bis « Scellier BBC »
21 110 000 €
- **10 %** Zone B1 « Scellier BBC »
2 380 000 €

Total : **23 490 000 €**



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

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	24 363 000	-	24 363 000
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-2 331 052	-	-2 331 052
- Achat d'immeubles	-21 899 726	-	-21 899 726
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ^[1]	-	-	-
= SOMMES RESTANT À 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 7 juin 2021, 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 :
21 899 726 €

Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
23 490 000 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	21 899 726	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Autres éléments d'actifs	184 877	184 877	184 877
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	23 490 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	25 116 000
Commissions de souscription théorique	-	-	2 686 819
TOTAL GLOBAL	22 084 602	23 674 877	27 987 696
Nombre de parts	40 605	40 605	40 605
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	543,89	583,05	689,27

La valeur de réalisation s'établit à 583,05 € par part, inférieure de 3 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 689,27 € par part, supérieure de 15 % 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 2022

IMMOBILISATIONS	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %
Île-de-France (hors Paris)	19 734 604	21 110 000	6,97	22 566 000	20 820 000	1,39
Province	2 165 122	2 380 000	9,92	2 550 000	2 270 000	4,85
TOTAUX	21 899 726	23 490 000	7,26	25 116 000	23 090 000	1,73

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 23 490 000 €.

CILOGER HABITAT 3 fait encore preuve en 2022 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits qui enregistre globalement une progression annuelle de 1,7 % (+400 k€), cohérente avec le marché national.

La progression est de 1,4 % pour les logements en Île-de-France et de 4,9 % pour les logements localisés en province.

Sur les 9 sites expertisés :

- ▶ 2 ont une valeur stable ;
- ▶ 3 ont une valeur qui progresse entre 1 % et 2 % ;
- ▶ 1 a une valeur qui progresse de l'ordre de 3 % ;
- ▶ 2 ont une valeur qui progresse de l'ordre de 5 % ;
- ▶ et 1 site enregistre une variation négative de l'ordre de -1 %.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 14 congés ont été réceptionnés, et 16 appartements reloués. Au 31 décembre 2022, 3 logements sont à louer (193 m²) contre 5 en début d'année.

Le montant des loyers facturés a progressé de 9 k€ (+1 %) par rapport à 2021. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation annuel et d'encaissement des loyers restent élevés, supérieurs à 96 %.

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.

14 logements de CILOGER HABITAT 3 ont été libérés durant l'année 2022 (831 m²), et 16 ont été reloués (890 m²). L'activité locative a été un peu plus soutenue au premier semestre (9 locations sur 16).

Le taux de rotation annuel des locataires, à 18 %, diminue sensiblement de 9 points par rapport à 2021.

Au total, au 31 décembre 2022, 3 logements sont à louer (193 m², soit 4 % de la superficie totale), contre 5 en début d'année, représentant des loyers estimés à 39 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 2,6 mois (1,5 mois en 2021).

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 7 % à son prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 15 % 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 13 % (+2,69 M€).

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.

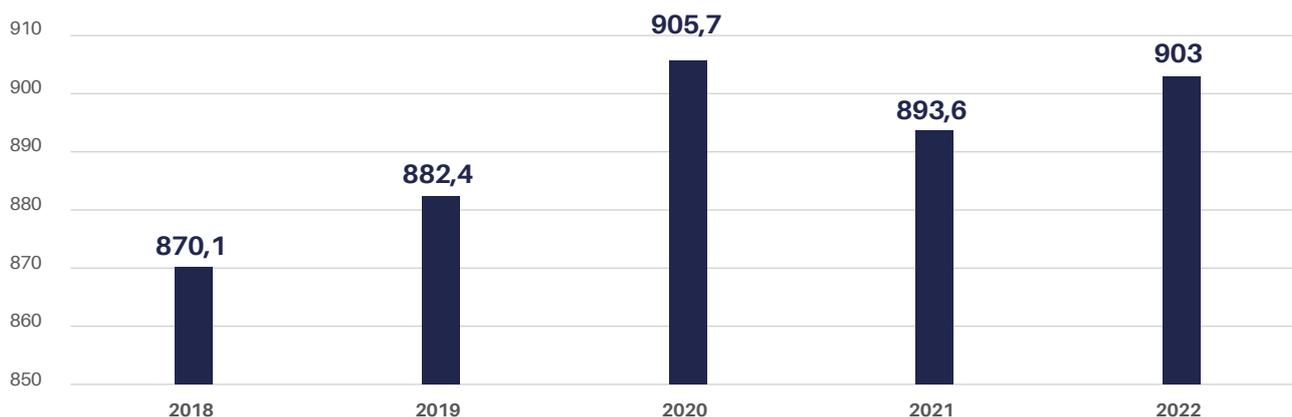
Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique s'élève à 95,72 % contre 94,41 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95,70 % sur l'exercice (96,63 % en 2021).

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 2022, le taux d'occupation financier est de 99,04 % contre 94,49 % à la fin de l'année 2021. Il est en moyenne de 96,40 % sur l'exercice (96,24 % en 2021).

Conséquence de la légère meilleure occupation en moyenne du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 902 997 €, en progression de 1 % par rapport à 2021 (+9 k€). Ils sont également supérieurs de 1 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2018 à 2022).

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS (EN K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste satisfaisant, eu égard au contexte économique et social, à 96,60 % (97,39 % en 2021). À ce sujet, il convient de noter que 24 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter à opter pour ce mode de paiement.

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 23 823 € (0,59 € par part), dont 6 492 € dans 11 logements, soit en moyenne 590 € par logement (15 900 € pour 13 logements en 2021).

Un appartement est vacant depuis octobre 2022 consécutivement à des infiltrations d'eau provenant de parties communes. Les expertises et chiffrages des travaux sont en cours.

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 5 logements ont été déposées, pour un montant estimé de 2 000 €, dont 1 305 € perçus sur l'exercice.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 5 230 €, couvrant 12 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 2 915 €, comparée à celle du 31 décembre 2021 (56 069 €). Une dotation complémentaire de 3 222 € et une reprise sur provision de 307 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

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 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 2022, 73 baux en cours, représentant 95 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 17 895 € (17 578 € en 2021), soit 0,44 € par part et 1,98 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Les impayés de 10 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 20 289 €, dont 5 747 € ont été perçus durant l'exercice.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2022 s'établit à 542 949 €, en augmentation de 20 k€ par rapport à 2021. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,20 € par part, à comparer à un résultat de 13,37 € par part. Le report à nouveau (réserves), a été légèrement abondé de 0,17 € par part, à 1,30 €, et représente en fin d'exercice 1,2 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2022 calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,2 %, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.

Le résultat de l'exercice s'établit à 542 949 €, en augmentation de 4 % par rapport à 2021 (+20 k€), impulsé notamment par l'augmentation des loyers facturés (+9 k€).

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'ayant été effectué en 2022.

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

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,37 €. Le report à nouveau a donc été abondé à hauteur de 0,17 € par part, soit 6 963 € au total.

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2022 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 52 654 €, soit 1,30 € par part représentant une réserve de 1,2 mois de distribution.

Le taux de distribution 2022, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2022, est de 2,20 %.

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.

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
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
2022	550,00	13,20	550,00	2,39 %	2,20 %	1,30

[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 31/12/2018	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
AU 31/12/2022	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]
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
2022	20 302 500	-	40 605	529	-	550,00

[1] Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 529 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 2022, 2 parts ont été échangées pour un montant total de 1 100 €.

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 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 ».

Depuis l'origine, 28 parts de CILOGER HABITAT 3 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,07 % du nombre de parts émises.

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seule celle de septembre a donné lieu à transaction : 2 parts ont été échangées pour un montant de 1 100 €.

Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation de septembre s'établit à 498,19 € (soit un prix acheteur de 550,00 €), identique à celui de décembre 2021.

Il présente une décote de 15 % par rapport à la valeur de réalisation de la Société (583,05 €).

Au 31 décembre 2022, 138 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.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

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)
2018	9	0,02 %	1	231
2019	0	-	0	432
2020	0	-	0	209
2021	17	0,04 %	0	713
2022	2	0,005 %	138	424

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	21 899 726	23 490 000	21 899 726	23 090 000
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	21 899 726	23 490 000	21 899 726	23 090 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	23 189	23 189	16 560	16 560
Créances				
Locataires et comptes rattachés	32 950	32 950	32 856	32 856
Autres créances	788 713	788 713	563 093	563 093
Provisions pour dépréciation des créances	-5 230	-5 230	-2 315	-2 315
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	327 583	327 583	496 192	496 192
TOTAL III	1 167 204	1 167 204	1 106 386	1 106 386
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-80 402	-80 402	-78 304	-78 304
Dettes d'exploitation	-441 790	-441 790	-348 696	-348 696
Dettes diverses	-460 134	-460 134	-501 472	-501 472
TOTAL IV	-982 327	-982 327	-928 472	-928 472
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	22 084 602	-	22 077 640	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	23 674 877	-	23 267 914

[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 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
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	82 683	-36 992	-	45 691
Résultat de l'exercice	523 357	-523 357	542 949	542 949
Acomptes sur distribution^[1]	-560 349	560 349	-535 986	-535 986
TOTAL GÉNÉRAL	22 077 640	0	6 963	22 084 602

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	902 997	893 626
Charges facturées	118 930	120 193
Produits annexes	17 558	8 360
Reprises de provisions pour créances douteuses	307	3 854
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	1 039 791	1 026 034
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-118 930	-120 193
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-23 823	-27 475
Autres charges immobilières	-170 032	-183 333
Dépréciation des créances douteuses	-3 222	-815
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-316 007	-331 817
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	723 784	694 217
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits d'exploitation	0	0
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0	0
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-124 136	-122 568
Charges d'exploitation de la Société	-47 199	-38 791
Diverses charges d'exploitation	-9 500	-9 500
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-180 835	-170 860
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-180 835	-170 860
PRODUITS FINANCIERS		
	0	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0	0
CHARGES FINANCIÈRES		
	0	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
	0	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	542 949	523 357

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 justificatifs, s'élève 9 705,54 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	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 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	16 560	6 629	0	23 189
Dépôts et cautionnements versés	16 560	6 629	0	23 189
TOTAL	16 560	6 629	0	23 189

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 à terme.

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

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER » ^[1]	TYPE ^[2]	SURFACE EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
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 ; PR : Province ; A - A bis - B1 : zones « Scellier BBC »

[2] Ap : Appartements

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	32 950	32 856
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	32 950	32 856
Syndics	788 713	560 343
Autres débiteurs	0	2 750
AUTRES CRÉANCES	788 713	563 093
Provisions pour locataires douteux	-5 230	-2 315
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-5 230	-2 315
TOTAL GÉNÉRAL	816 432	593 634

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts reçus	80 402	78 304
DETTES FINANCIÈRES	80 402	78 304
Locataires créditeurs	7 614	11 822
Fournisseurs	434 126	336 749
Dettes fiscales	50	125
DETTES D'EXPLOITATION	441 790	348 696
Autres dettes d'exploitation	317 984	248 883
Associés	142 150	252 589
DETTES DIVERSES	460 134	501 472
TOTAL GÉNÉRAL	982 327	928 472

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Créances douteuses	2 315	3 222	307	0	5 230
TOTAL	2 315	3 222	307	0	5 230

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	87 400	83 228
Solde de charges de reddition	3 547	16 126
Charges sur locaux vacants	5 561	3 423
Travaux - Remise en état	23 823	27 475
Charges non récupérables	73 524	80 349
Pertes sur créances irrécouvrables	-	208
Dotations pour créances douteuses	3 222	815
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	197 077	211 624

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	13 031	12 574
Charges immobilières refacturables	105 515	107 620
Autres charges refacturables	384	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	118 930	120 193

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	11 144	10 440
Honoraires dépositaire	12 000	12 000
Cotisations	224	220
Autres frais	23 831	16 131
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	47 199	38 791

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	9 500	9 500
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	9 500	9 500

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	124 136	122 568
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	124 136	122 568

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	111 719	180 181

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	22,48	100,00 %	23,85	100,00 %	22,30	100,00 %	22,21	100,00 %	22,67	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	22,48	100,00 %	23,85	100,00 %	22,30	100,00 %	22,21	100,00 %	22,67	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	2,82	12,55 %	2,93	12,30 %	2,83	12,71 %	3,02	13,59 %	3,06	13,48 %
Autres frais de gestion	0,98	4,37 %	1,28	5,37 %	1,09	4,88 %	1,19	5,36 %	1,40	6,17 %
Entretien du Patrimoine	0,17	0,75 %	0,44	1,84 %	0,40	1,80 %	0,68	3,04 %	0,59	2,58 %
Charges locatives non récupérables	3,45	15,34 %	4,21	17,63 %	4,58	20,52 %	4,52	20,33 %	4,19	18,47 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	7,42	33,01 %	8,86	37,14 %	8,90	39,91 %	9,41	42,32 %	9,24	40,70 %
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,02 %	-0,10	-0,43 %	0,06	0,26 %	-0,07	-0,34 %	0,07	0,32 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,02 %	-0,10	-0,43 %	0,06	0,27 %	-0,07	-0,34 %	0,07	0,32 %
TOTAL DES CHARGES	7,42	33,03 %	8,76	36,71 %	8,96	40,18 %	9,34	41,98 %	9,31	41,02 %
RÉSULTAT COURANT	15,06	67,00 %	15,09	63,29 %	13,35	59,89 %	12,89	58,04 %	13,37	59,02 %
Variation du report à nouveau	0,06	0,27 %	-0,01	-0,02 %	-0,45	-1,98 %	-0,91	-4,08 %	0,17	0,79 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,00	66,74 %	15,10	63,32 %	13,80	61,88 %	13,80	62,13 %	13,20	58,23 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,00	66,74 %	15,10	63,31 %	13,80	61,87 %	13,80	62,12 %	13,20	58,22 %

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 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 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 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (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 : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

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 la méthode brute :

101,57 %

Levier selon la méthode engagement :

103,48 %

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers de la 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.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE CONFORMITÉ 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.



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 2022, 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 en mars 2022, en novembre 2022 et le 16 mars 2023.

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.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, notre SCPI a plutôt bien résisté, avec des taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers qui dépassent 96 %, un résultat en progression et un rendement de la part qui demeure nettement supérieur à 2 %.

Toutefois, les implications de cette crise sur l'activité économique en France, et au-delà sur la solvabilité des locataires, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Rappelons que notre SCPI a pris livraison le 19 novembre 2015 des derniers logements construits.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2022 font ressortir une valorisation de 23,49 M€, en progression de 1,7 % par rapport à l'année 2021, soit un différentiel de valeur de +400 k€.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, supérieure de 7 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que 90 % de notre patrimoine a été livré en 2015.

Ainsi, la valeur de réalisation de notre SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 583 €, à comparer à un prix de souscription initial de 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.

Rappelons 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, 14 logements se sont libérés (21 en 2021) et 16 ont été reloués.

Au 31 décembre 2022, le nombre d'appartements loués est de 75 sur 78, soit 96 % du nombre de logements, pourcentage en légère augmentation par rapport à la fin de l'année 2021 (94 %).

Après 27 % en 2021, le taux de rotation des locataires de notre SCPI retrouve un niveau modéré, à 18 %. À noter que la durée des baux de nos locataires est, de par la loi, de 6 ans.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 96,40 % sur l'exercice (96,24 % en 2021), et reflète la qualité de notre patrimoine.

Les loyers facturés en 2022 s'établissent à 902 997 €, en augmentation de 9 k€ (+1 %) par rapport à l'année précédente.

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 73 dossiers de locataires représentant 95 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 10 dossiers représentant 20 289 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 17 908 €.

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 très modestes eu égard au nombre de locataires et provisionnés pour 1 292 €, 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 542 949 €, en progression de 4 % (+20 k€) par rapport à 2021, trouvant essentiellement son origine dans l'augmentation des loyers facturés.

Le revenu distribué 2022 est fixé à 13,20 € par part, pour un résultat de 13,37 € par part. Le différentiel sera porté en report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2022, ce dernier s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 1,30 € 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, 2 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour 1 100 €, ce qui n'est pas très significatif.

Au 31 décembre, 138 parts, provenant principalement 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 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 2022.

Nous vous indiquons que Madame Marie-José DUTEURTRE dont le mandat de membre du Conseil de surveillance de notre SCPI arrive à échéance à la présente Assemblée, a fait part de son souhait de voir son mandat renouvelé. En raison de l'assiduité et implication dans sa mission, nous vous remercions de bien vouloir lui renouveler votre confiance.

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

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

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

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale 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,
Le Président du Conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

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

En outre :

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

- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 (soit 9,57 % toutes taxes comprises au taux de TVA 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 2022, 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 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 124 135,98 € ;

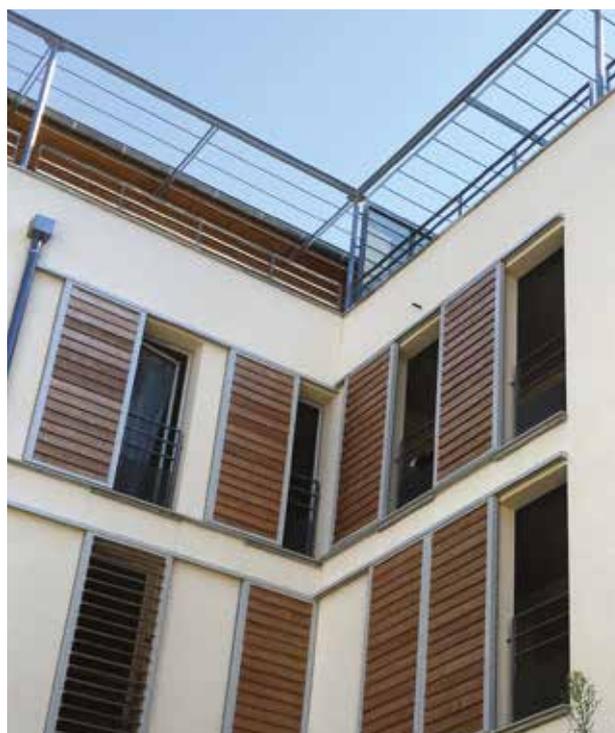
► une **commission de cession de parts** s'établissant comme suit :

- 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 SA
Pascal LAGAND
Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2023

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 2022 ;
- 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 de 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 2022 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 542 948,90 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 45 691,41 €, forme un résultat distribuable de 588 640,31 €, 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 : 52 654,31 €.

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 22 084 602 € soit 543,89 € 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 23 674 877 € soit 583,05 € 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 27 987 696 € soit 689,27 € 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 2022.

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 2025, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Madame Marie-José DUTEURTRE (R)			
Monsieur Philippe CABANIER (C)			
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 17/07/2012.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
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:

