

# SCPI Ciloger Habitat 3

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2024

## 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.

Dans un contexte de marché perturbé, l'expertise immobilière réalisée fin 2023 valorise le patrimoine de votre SCPI en bloc et occupé à 22,45 M€, en contraction de 4,4% (-1 M€) par rapport à 2022. Si elle retrouve un niveau comparable à fin 2020, elle demeure supérieure de 3% au prix de revient.

En matière de gestion locative, 16 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année (dont 12 au 2<sup>ème</sup> semestre), et 14 ont été reloués (dont 9 au 2<sup>ème</sup> semestre).

Au 31 décembre 2023, 5 logements restent à relouer contre 3 en début d'année. Toutefois, signe d'une meilleure occupation du patrimoine sur l'année, le taux d'occupation financier moyen de l'année 2023 s'établit à 96,77% contre 96,40% en 2022. Parallèlement, les loyers facturés sur l'année, à 922 k€ (dont 462 k€ pour le 2<sup>ème</sup> semestre), progressent de 2% par rapport à 2022. Le taux d'encaissement annuel de ces loyers reste satisfaisant à 97,4% (96,9% en 2022).

71 baux sur 73 en cours, représentant 93% 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, à 3,30 € par part (voir rubrique « À la une ce semestre »).

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Après 4 années record caractérisées des ventes dépassant le million d'unité, le marché de l'immobilier résidentiel subit une contraction sensible, avec nombre de transactions immobilières en baisse d'environ 20% à fin 2023, en dessous des 900 000 ventes.

Conséquence d'une inflation difficilement maîtrisable, d'un taux d'usure pouvant dépasser les 6% et d'un quadruplement des taux d'intérêt en 18 mois, entre janvier 2022 et octobre 2023 la capacité d'emprunt des ménages a diminué de près de 30%. De fait, le montant total des nouveaux crédits immobiliers pour le mois de novembre 2023 ne s'élève qu'à 8,7 Mds€, point bas depuis 2015.

L'inversion de cette tendance pourrait venir d'un réajustement des prix. Or ces derniers tardent à baisser. En effet, sur l'année 2023 les appartements anciens n'accusent une baisse moyenne « que » de -2,7%.

Cela ne suffit donc pas à compenser la hausse du coût du crédit et, par là même, à relancer les ventes.

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

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2023

539 ASSOCIÉS

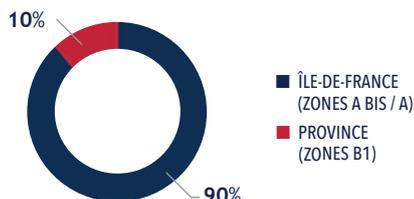
40 605 PARTS

78 LOGEMENTS

23 674 877 €

VALEUR DE RÉALISATION 2022 (583,05 € / part)

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE SEMESTRE

#### Distribution 2023 :

la distribution de l'année 2023 a été fixée à 13,20 € par part, sans changement par rapport à 2022.

Le taux de distribution 2023, calculé sur votre prix de souscription (600 €), reste ainsi à un niveau notable pour une SCPI fiscale et s'établit à 2,20%.

#### Ciloger Habitat 3

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 20 302 500 euros. SCPI immobilier 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



Signatory of:





## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2023

**94,55%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**95,98%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

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

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**245 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 CILGER HABITAT 3.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 27 septembre et 27 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, 4 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 115,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 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.

## 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 2023	21/04/2023	3,30 €	3,30 €	3,30 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	19/07/2023	3,30 €	3,30 €	3,30 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	18/10/2023	3,30 €	3,30 €	3,30 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	23/01/2024	3,30 €	3,29 €	3,28 €

(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%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

## VIE SOCIALE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2024, 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 2024. 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 2024). 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 12H00**, et les **mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00**, 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)).

## RÈGLEMENTATION 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)

