

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 2 328 510 €

■ Siège social :

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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

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

Président

Monsieur Raphaël BRAULT

Directrice générale

Madame Vanessa ROUX-COLLET

□ SCPI CILOGER HABITAT 3

Conseil de surveillance

■ Président :

Monsieur Jean-Luc BRONSART

■ Vice-président :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

■ Membres du Conseil :

Monsieur Patrick BETTIN

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Philippe CABANIER

Madame Marie-José DUTEURTRE

Monsieur Bernard FRANTZ

Madame Patricia GRISOT

Monsieur Patrick KONTZ

Madame Sandrine KONTZ

Monsieur Georges PUIPIER

Monsieur Aurélien ROL

Commissaires aux comptes

Titulaire :

KPMG SA,

représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL,

représenté par Madame Béatrice de BLAUWE

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

1

RAPPORT DE GESTION 4

- Éditorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2024 6
- Le patrimoine immobilier 8
- Les résultats et la distribution 12
- Le marché des parts 13

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 15

- Les comptes 15
- L'annexe aux comptes annuels 17

3

LES AUTRES INFORMATIONS 21

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 21
- Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » 22
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie ») 23

4

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

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 25

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 28

- Le rapport sur les comptes annuels 28
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 30

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 16 JUIN 2025 31

- Ordre du jour 31
- Les résolutions 31

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur
d'AEW Patrimoine

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 2024.

2024 a été une année de transition pour le marché immobilier résidentiel ancien, avec un ralentissement de la baisse des prix et une demande qui reste présente, bien que plus mesurée. Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions a chuté de près de 40 %, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20 % à +25 % selon les réseaux d'agences.

Les prix de l'immobilier ancien se sont repliés de 2,1 % au quatrième trimestre de 2024 par rapport à fin 2023, selon l'indice Notaires-Insee de référence. Cette baisse est toutefois moins vive que lors des précédents trimestres : -3,9 % en rythme annuel au troisième trimestre, -4,9 % au deuxième trimestre et -5,2 % au premier trimestre. Dans le détail, les prix des logements anciens ont reculé de -3,6 % sur un an en Île-de-France, contre -1,7 % pour le reste de l'Hexagone.

Le nombre de ventes réalisées au cours de l'année 2024 a encore diminué, de -9 % par rapport à 2023 et près de -30 % par rapport à 2022, pour terminer à 792 000 transactions. Mais là également, la contraction a cessé au dernier trimestre, et ce pour la première fois depuis la fin de l'année 2021.

Cette dynamique plus positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4 % sur 20 ans contre 4,2 % un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2 % contre près de 5 % en 2023) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m².

Si ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages, des incertitudes persistent. Notamment celles liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. À noter toutefois que des mesures de soutien prises, telles que l'extension du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire ou l'exonération des droits pour certains dons d'argent familiaux dans le cadre d'achat de résidence principale, pourraient aider à redynamiser le secteur.

L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique, voire géopolitique, et de la capacité des prix à rester accessibles.

□ En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en Île-de-France, et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.

Malgré cette période difficile, le marché des SCPI a commencé à se rééquilibrer vers la fin de l'année. Elles ont enregistré une reprise de la collecte au quatrième trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %. La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€ soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'est ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle qui s'est poursuivie en 2024.

Si pour CILOGER HABITAT 3, cette évolution du marché a eu un impact sur l'expertise immobilière de son patrimoine, elle n'a en revanche pas affecté les revenus mis en distribution.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) du patrimoine de CILOGER HABITAT 3 s'établit à 21 231 000 €, en diminution de 5,4 % (-1,22 M€) par rapport à l'exercice précédent globalement en ligne avec la tendance du marché national. 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...).

Au cours de l'exercice, 11 congés ont été réceptionnés et 15 appartements reloués. Au 31 décembre 2024, 1 seul logement de 43 m² est vacant, consécutivement à des infiltrations d'eau (dossier d'expertise et chiffrage des travaux en cours).

En moyenne sur l'exercice, le taux d'occupation financier progresse nettement à 96,32 % contre 94,76 % en 2023. Signe de cette meilleure occupation du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 958 928 €, en augmentation de 4 % sur un an (+37 k€). Ils sont supérieurs de 5 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2020 à 2024).

Essentiellement dynamisé par l'augmentation des loyers facturés précitée, le résultat de l'exercice s'établit à 558 834 €, en hausse de 7 % par rapport à 2023 (+37 k€). En conséquence, le revenu distribué en 2024 s'élève à 13,50 € par part, en progression de 2 % par rapport à 2023, et le report à nouveau (réserves) est quant à lui porté à 1,22 € par part.

Le taux de distribution 2024 calculé sur le prix de souscription est de 2,25 %, performance toujours notable pour une SCPI de type fiscal.

Dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, il vous est proposé de décider la dissolution anticipée de votre société.

Le terme statutaire de CILOGER HABITAT 3 est fixé au 27 juin 2026.

Toutefois, tous les logements ayant au moins 9 ans de location depuis le 5 février 2025, nous vous proposons, en accord avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur la mise en liquidation anticipée de votre SCPI, à la date de la présente Assemblée, et de fixer les modalités de cette liquidation.

AEW a commencé à préparer le programme de vente des logements du patrimoine (sélection des prestataires, grilles de prix, diagnostics...). Ces ventes devraient s'organiser dans le cadre d'une stratégie initiale dite « au fil de l'eau ». Les logements qui se libèrent seront volontairement laissés vacants pour être vendus au fur et à mesure, afin d'optimiser le prix de vente, avec des premières cessions éventuellement réalisées en 2024.

Compte tenu du nombre de logements que compte votre SCPI, la liquidation du patrimoine devrait s'étaler sur plusieurs années. Elle aura un impact sur l'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus d'exploitation distribués. En contrepartie, le produit des ventes réalisées vous sera reversé trimestriellement au prorata de votre nombre de parts.

Conformément aux dispositions de l'article 30 des statuts, nous vous proposons de confier la liquidation de CILOGER HABITAT 3 à la Société de gestion AEW et de lui attribuer les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

À l'effet de mener à bien sa mission, il vous est demandé de bien vouloir octroyer à la Société AEW les rémunérations suivantes qui trouveront à s'appliquer à compter de la présente Assemblée Générale.

Ces rémunérations constituent une continuité des barèmes de frais de gestion et autres, tels que prévus d'ores et déjà dans les statuts et appliqués actuellement.

La Société de gestion – Liquidateur sera rémunérée moyennant 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 de la SCPI ;
- de cession de parts :
 - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier (successions ou donations par exemple), la Société de gestion – Liquidateur percevra une somme forfaitaire par cession, qui sera actualisée chaque année sur l'indice 4009 E des prix à la consommation de l'Insee. Le dernier forfait actualisé s'élève à 116 € TTC par cession ;
 - si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, la Société de gestion – Liquidateur percevra une commission de 4,50 % HT calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution) ;
- de cession des actifs immobiliers égale à 2,00 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Conformément à l'article 18 des statuts, AEW vous propose de prendre acte de ce que la dissolution de la Société ne met pas fin aux mandats des membres du Conseil de surveillance. Par conséquent, les douze mandats en cours des membres du Conseil de surveillance se poursuivront jusqu'à la clôture des opérations de liquidation, et ils pourront ainsi poursuivre leurs missions.

Il vous est par ailleurs proposé de vous prononcer sur la modification de l'article 23 des statuts. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle vise à se mettre en conformité avec une ordonnance de juillet 2024, qui explicite que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Il vous est enfin proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec une ordonnance de mars 2025, de vous prononcer sur la modification des articles 23, 24 et 25 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Chiffres clés

- Date de création :
20 juin 2012
- Terme statutaire :
27 juin 2026
- Nombre d'associés :
539
- Nombre de parts :
40 605
- Capitaux collectés :
24 363 000 €
- Valeur de réalisation :
21 412 628 €
(soit 527,34 € par part)
- Revenu brut 2024
distribué par part :
13,50 €

Patrimoine

- Nombre de logements :
78
- Fin de l'engagement
de conservation
des parts :
5 février 2025



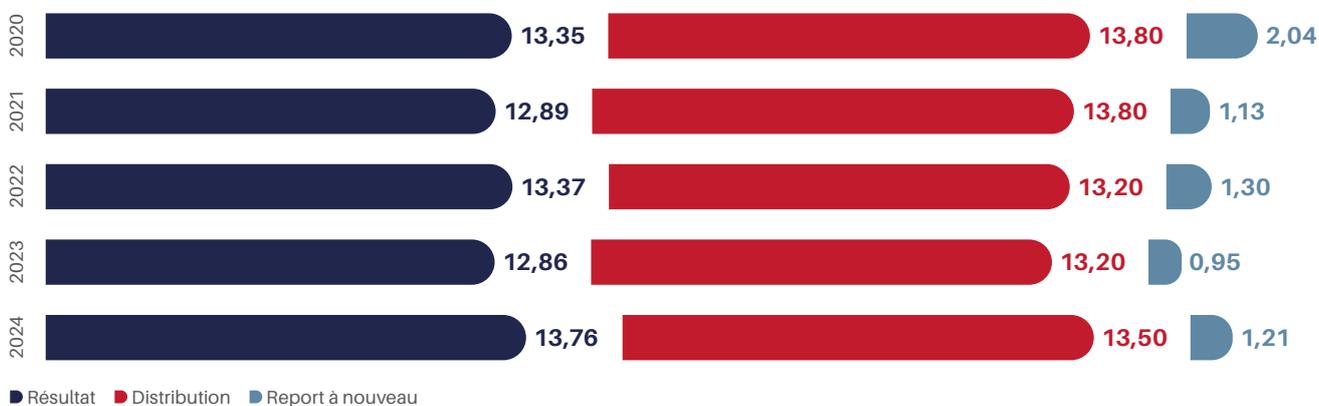


▣ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	22 081 354	543,81	0,05 %
Valeur vénale/expertise	21 231 000	522,87	-5,43 %
Valeur de réalisation	21 412 628	527,34	-5,34 %
Valeur de reconstitution	25 307 043	623,25	-5,59 %

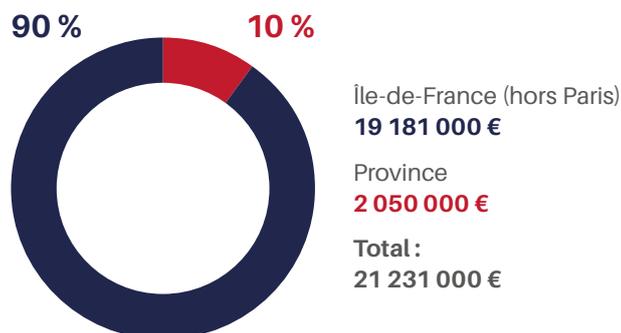
▣ Résultat, revenu distribué et report à nouveau

(en €/part depuis 5 ans)

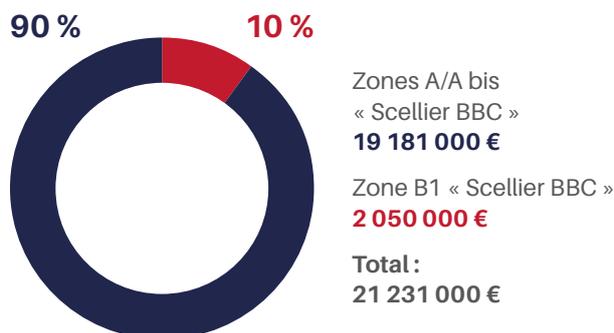


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



Le patrimoine de CILOGER HABITAT 3 est réparti en valeur vénale à 90 % en région parisienne (zones A et A bis « Scellier BBC ») et 10 % en province (zone B1 « Scellier BBC »). Il totalise 4 502 m², localisés à 86 % en région parisienne et 14 % en province.



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

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

□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	24 363 000	-	24 363 000
- Commissions de souscription	-2 331 052	-	-2 331 052
- Achat d'immeubles	-21 899 726	-	-21 899 726
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	132 223	-	132 223

99,4 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

□ Valeurs significatives du patrimoine

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée Générale du 7 juin 2021, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 3. Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), la Société de gestion a arrêté 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).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	21 899 726
Valeur nette comptable	21 899 726
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	21 231 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	21 899 726	-	-
Autres éléments d'actifs	181 628	181 628	181 628
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	21 231 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	22 695 939
Commission de souscription théorique	-	-	2 429 476
Total global	22 081 354	21 412 628	25 307 043
Nombre de parts	40 605	40 605	40 605
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	543,81	527,34	623,25

La valeur de réalisation s'établit à 527,34 € par part, inférieure de 12 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 623,25 € par part, supérieure de 4 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.



□ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %
Île-de-France (hors Paris)	19 734 604	19 181 000	-2,81 %	20 504 489	20 180 000	-4,95 %
Province	2 165 122	2 050 000	-5,32 %	2 191 450	2 270 000	-9,69 %
TOTAUX	21 899 726	21 231 000	-3,1 %	22 695 939	22 450 000	-5,4 %

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 21 231 000 €, en diminution de 5,4 % (-1,22 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Cette contraction, deux fois plus sensible en Province qu'en Île-de-France, s'explique par des baisses des valeurs métriques et l'augmentation des décotes pour vente en bloc appliquées par les experts sur certains immeubles. Elle est globalement en ligne avec la tendance du marché national. 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...). Ainsi, les abattements pour ventes « en bloc et occupés » appliqués par les experts sont de l'ordre de 10 % en moyenne.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 3 % 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 2,1 % (+431 k€).

□ La gestion immobilière

11 logements de CILOGER HABITAT 3 ont été libérés durant l'année 2024 (590 m²) et 15 ont été reloués (792 m²). Avec 8 relocations, l'activité locative a été légèrement plus active au premier semestre.

Le taux de rotation annuel des locataires avoisine 14 %, contre 21 % en 2023 et 18 % en 2022.

Au total, au 31 décembre 2024, seul un logement est vacant (43 m², soit 1 % de la superficie totale), contre 5 en début d'année, représentant un loyer estimé à 11 200 k€ en rythme annuel. Il est vacant depuis octobre 2022 consécutivement à des infiltrations d'eau. Le dossier d'expertise et de chiffrage des travaux et pertes locatives est toujours en cours auprès de l'assurance dommage-ouvrage.

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 mois, en baisse par rapport à 2023 (2,4 mois).

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW.

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

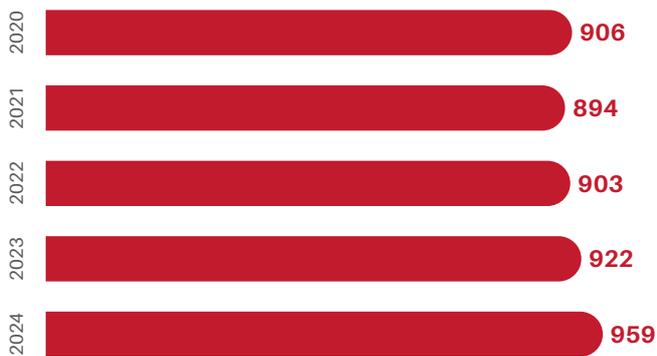
Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation physique s'élève à 99,03 %, contre 94,55 % en début d'année.

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 2024, le taux d'occupation financier est de 96,34 % (95,98 % au 4^e trimestre 2023). Il est en moyenne de 96,32 % sur l'exercice (94,76 % en 2023).

Signe d'une meilleure occupation du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 958 928 €, en augmentation de 4 % sur un an (+37 k€). Ils sont supérieurs de 5 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2020 à 2024).

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, proche de 92 % (96 % en 2023). À ce sujet, il convient de noter que 28 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter à adopter ce mode de paiement qui ne peut être qu'une option.

L'entretien du parc immobilier 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 9 943 € (0,24 € par part), dans 2 logements, soit 4 971 € par logement (4 845 € pour 8 logements en 2023).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été légèrement réajustée au 31 décembre 2024 pour atteindre en cumulé la somme de 3 626 €, couvrant 10 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 371 €, comparée à celle du 31 décembre 2023 (3 256 €). Une dotation complémentaire de 1 021 € et une reprise sur provision de 650 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redditions de charges facturées aux locataires partis.

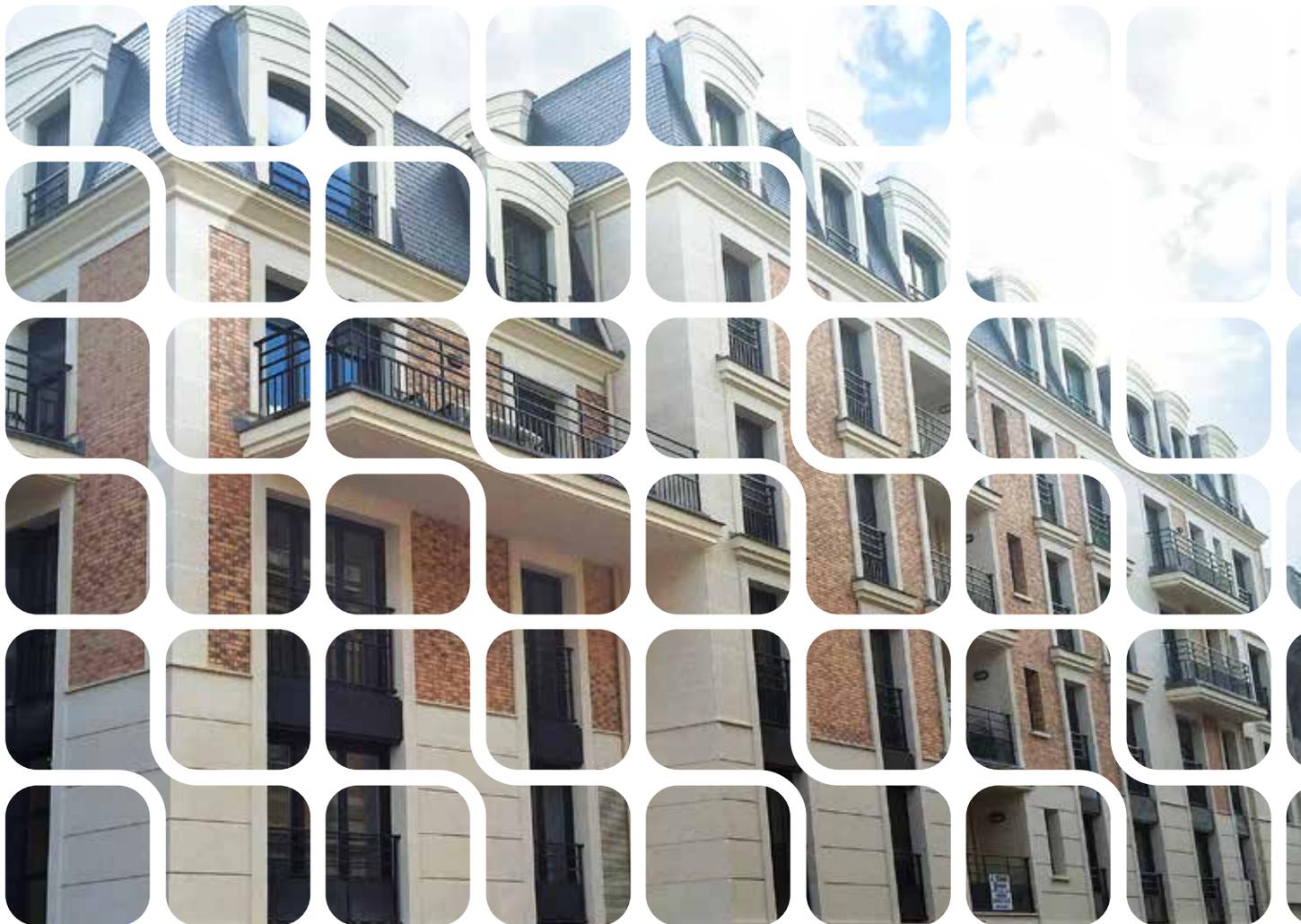
Deux locataires partis sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 1 308 €, provisionnée intégralement en créances douteuses.

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) 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 2024, tous les baux en cours, représentant 97 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 20 004 € (18 041 € en 2023), soit 0,49 € par part et 2 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Aucun dossier n'a été déclaré à l'assureur en 2024.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Essentiellement dynamisé par une augmentation des loyers facturés de 37 k€, le résultat de l'exercice s'établit à 558 834 €, en hausse de 7 % par rapport à 2023 (+37 k€).

Dans un contexte de taux de placements sécurisés qui sont toujours positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 8 258 € contre 4 951 en 2023 (+3 k€).

En conséquence, le revenu distribué en 2024 s'élève à 13,50 € par part, en progression de 2 % par rapport à 2023. Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 13,76 €, le report à nouveau a donc été abondé à hauteur de 0,26 € par part, soit 10 666 € au total.

Au 31 décembre 2024, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 49 405 €, soit 1,21 € par part.

Le taux de distribution 2024, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2024, est de 2,25 %.

Cette performance, très 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
2020	-	13,80	-	-	2,30 %	2,04
2021	-	13,80	553,36	-	2,30 %	1,13
2022	550,00	13,20	550,00	2,39 %	2,20 %	1,30
2023	550,00	13,20	550,00	2,40 %	2,20 %	0,95
2024	-	13,50	-	2,45 %	2,25 %	1,21

(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 31/12/2020	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2021	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2022	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2023	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
AU 31/12/2024	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 €

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⁾
2020	20 302 500	-	40 605	524	-	-
2021	20 302 500	-	40 605	528	-	550,00
2022	20 302 500	-	40 605	529	-	550,00
2023	20 302 500	-	40 605	539	-	550,00
2024	20 302 500	-	40 605	539	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 539 associés, et est détenu à hauteur de 96,3 % par des personnes physiques et de 3,7 % par des personnes morales. Les deux plus gros porteurs de parts

(associés fondateurs) détiennent chacun 1,85 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 45 000 € (75 parts) au prix de souscription initial.

□ L'activité du marché secondaire

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

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

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.

En l'absence d'ordre d'achat sur le registre, aucun prix d'exécution n'a été déterminé lors des quatre confrontations trimestrielles de l'exercice.

Le dernier prix d'exécution, de 498,19 € (prix acquéreur de 550,00 €), date des échanges de mars 2023.

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

Au 31 décembre 2024, 97 parts sont en attente de vente.

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

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2024 est uniquement constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations.

L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{er} JANVIER	DEMANDES DE CSSIONS EN SUSPENS ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CSSIONS EN € HT
2020	0	-	0	209
2021	17	0,04 %	0	713
2022	2	0,00 %	138	424
2023	4	0,00 %	4	649
2024	0	-	97	377

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.



2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	21 899 726	21 231 000	21 899 726	22 450 000
Total I : Placements immobiliers	21 899 726	21 231 000	21 899 726	22 450 000
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...)	38 412	38 412	30 318	30 318
Créances				
Locataires et comptes rattachés	154 480	154 480	51 623	51 623
Autres créances	1 244 228	1 244 228	1 019 712	1 019 712
Provisions pour dépréciation des créances	-3 626	-3 626	-3 256	-3 256
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	200 537	200 537	271 510	271 510
Total III	1 634 031	1 634 031	1 369 908	1 369 908
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-82 217	-82 217	-81 221	-81 221
Dettes d'exploitation	-657 627	-657 627	-574 624	-574 624
Dettes diverses	-712 558	-712 558	-543 101	-543 101
Total IV	-1 452 403	-1 452 403	-1 198 947	-1 198 947
Comptes de régularisation actif et passif				
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	22 081 354		22 070 687	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		21 412 628		22 620 961

(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 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
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	52 654	-13 915		38 739
Résultat de l'exercice	522 071	-522 071	558 834	558 834
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-535 986	535 986	-548 168	-548 168
TOTAL GÉNÉRAL	22 070 687	0	10 666	22 081 354

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.

Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	958 928	921 741
Charges facturées	131 074	117 801
Produits annexes	22 719	16
Reprises de provisions pour créances douteuses	650	2 118
Total I : Produits immobiliers	1 113 372	1 041 676
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-131 074	-117 801
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-34 204	-19 887
Autres charges immobilières	-200 498	-199 914
Dépréciation des créances douteuses	-1 021	-143
Total II : Charges immobilières	-366 797	-337 745
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	746 575	703 931
Produits d'exploitation	0	0
Total I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-131 269	-124 424
Charges d'exploitation de la société	-55 229	-52 887
Diverses charges d'exploitation	-9 501	-9 501
Total II : Charges d'exploitation	-195 999	-186 811
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-195 999	-186 811
Produits financiers		
Autres produits financiers	8 258	4 951
Total I : Produits financiers	8 258	4 951
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	8 258	4 951
Produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	558 834	522 071

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

□ Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

□ Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans et, dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'état du patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

□ Informations diverses

Prime d'émission

Les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis, après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

Provision pour gros entretien

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 12,00 % toutes taxes comprises (10 % hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. En l'absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer
- AC = arriéré de charges

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 14 671,62 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	21 899 726	0	0	21 899 726
TOTAL	21 899 726	0	0	21 899 726

Actifs immobilisés au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	30 318	8 094	0	38 412
Dépôts et cautionnements versés	30 318	8 094	0	38 412
TOTAL	30 318	8 094	0	38 412



Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société.

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 HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	352	6	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	20/01/2015	2 370 799	-	2 370 799	2 370 799
CERGY-PONTOISE (95) Rue Philéas Fogg	IDF - A	Ap	755	16	03/06/2015	2 770 000	-	2 770 000	2 770 000
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A bis	Ap	408	7	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	27/05/2015	2 749 585	-	2 749 585	2 749 585
CHÂTENAY-MALABRY (92) 19/21, avenue du Bois	IDF - A bis	Ap	511	7	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	27/03/2015	2 165 122	-	2 165 122	2 165 122
VANVES (92) 19, rue de Châtillon	IDF - A bis	Ap	350	7	09/06/2015	2 145 200	-	2 145 200	2 145 200
LEVALLOIS-PERRET (92) 3, rue Collange	IDF - A bis	Ap	571	9	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 : Île-de-France (hors Paris) / PR : province.

(2) Ap : appartements.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	154 480	51 623	Dépôts reçus	82 217	81 221
Locataires et comptes rattachés	154 480	51 623	Dettes financières	82 217	81 221
Syndics	1 244 228	1 019 712	Locataires créditeurs	18 113	12 182
			Fournisseurs	639 515	562 442
Autres créances	1 244 228	1 019 712	Dettes d'exploitation	657 627	574 624
Provisions pour locataires douteux	-3 626	-3 256	Autres dettes d'exploitation	532 913	398 789
			Associés	179 645	144 312
Provisions pour dépréciation des créances	-3 626	-3 256	Dettes diverses	712 558	543 101
TOTAL GÉNÉRAL	1 395 081	1 068 079	TOTAL GÉNÉRAL	1 452 403	1 198 947

État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	3 256	1 021	650	0	3 626
TOTAL	3 256	1 021	650	0	3 626

Ventilation des charges au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	100 750	92 256
Solde de charges de reddition	4 257	1 880
Charges sur locaux vacants	4 682	7 273
Travaux - Remise en état	34 204	19 887
Charges non récupérables	90 809	98 506
Dotations pour créances douteuses	1 021	143
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	235 723	219 944

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	15 181	13 929
Charges immobilières refacturables	116 106	103 690
Autres charges refacturables	(213)	182
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	131 074	117 801

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	13 116	11 635
Honoraires Dépositaire	9 939	12 000
Cotisations	855	864
Autres frais	31 319	28 388
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	55 229	52 887

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	9 500	9 500
Charges diverses	1	1
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	9 501	9 501

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commission de gestion	131 269	124 424
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	131 269	124 424

Engagements hors bilan 2024 (en €)

AVAL, CAUTIONS	31/12/2024	31/12/2023
Cautions reçues des locataires	25 493	54 047

3 – LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	22,30	100,00 %	22,21	100,00 %	22,67	100,00 %	22,70	99,47 %	24,18	99,17 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,12	0,53 %	0,20	0,83 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total	22,30	100,00 %	22,21	100,00 %	22,67	100,00 %	22,82	100,00 %	24,38	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	2,83	12,71 %	3,02	13,59 %	3,06	13,48 %	3,06	13,43 %	3,23	13,26 %
Autres frais de gestion	1,09	4,88 %	1,19	5,36 %	1,40	6,17 %	1,54	6,74 %	1,59	6,55 %
Entretien du patrimoine	0,40	1,80 %	0,68	3,04 %	0,59	2,58 %	0,49	2,14 %	0,84	3,45 %
Charges locatives non récupérables	4,58	20,52 %	4,52	20,33 %	4,19	18,47 %	4,92	21,57 %	4,94	20,25 %
Sous-total charges externes	8,90	39,91 %	9,41	42,32 %	9,24	40,70 %	10,01	43,88 %	10,61	43,51 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,06	0,26 %	-0,07	-0,34 %	0,07	0,32 %	-0,05	-0,21 %	0,01	0,03 %
Sous-total charges internes	0,06	0,27 %	-0,07	-0,34 %	0,07	0,32 %	-0,05	-0,21 %	0,01	0,03 %
Total des charges	8,96	40,18 %	9,34	41,98 %	9,31	41,02 %	9,96	43,67 %	10,62	43,54 %
RÉSULTAT COURANT	13,35	59,89 %	12,89	58,04 %	13,37	59,02 %	12,86	56,37 %	13,76	56,46 %
Variation du report à nouveau	-0,45	-1,98 %	-0,91	-4,08 %	0,17	0,79 %	-0,34	-1,46 %	0,26	1,08 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,80	61,88 %	13,80	62,13 %	13,20	58,23 %	13,20	57,84 %	13,50	55,38 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,80	61,87 %	13,80	62,12 %	13,20	58,22 %	13,18	57,75 %	13,44	55,13 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

□ Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et 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 fonds 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 »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunération compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés, mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée⁽¹⁾, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition au prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW, est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (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 : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

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.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

□ Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation.

Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

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

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

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	106 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	107 %

□ Experts immobiliers

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

- Expert en évaluation
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« 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.



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

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

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

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôle permanent, 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 contrôle 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 délégués.

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.



5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2024.

Depuis le début de l'exercice 2024, 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, la vente prévisionnelle du patrimoine ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 15 mars 2024, le 8 novembre 2024 et le 14 mars 2025.

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

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.

□ Évaluation du patrimoine

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2024 font ressortir une valorisation de 21,23 M€, en contraction de -5 % par rapport à l'année 2023, soit un différentiel de valeur de -1,2 M€. Cette contraction, qui n'est pas atypique par rapport à ce que l'on peut observer au niveau national, est liée à des facteurs exogènes (baisse des prix de marché, augmentation des décotes appliquées par les experts immobiliers) et non à la qualité de notre patrimoine.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est devenue, en théorie, inférieure de 3 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements,

La valeur de réalisation de notre SCPI au 31 décembre 2024, fondée sur ces expertises de vente en bloc et occupés des logements, avoisine 527 €, à comparer à un prix de souscription initial de 600 €, et hors considération de l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié.

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

□ Gestion immobilière

Durant l'exercice, 11 logements se sont libérés (16 en 2023 et 14 en 2022) et 15 ont été reloués.

Au 31 décembre 2024, le nombre d'appartements loués est de 77 sur 78, soit 99 % du nombre de logements, pourcentage supérieur à celui de la fin de l'année 2023 (94 %).

Le seul appartement vacant fait l'objet d'une déclaration auprès de l'assurance dommage-ouvrage à la suite d'infiltrations d'eau. Le dossier d'expertise et d'indemnisation est en cours.

Les loyers facturés en 2024 s'établissent à 959 k€, en progression de 37 k€, du fait d'une meilleure occupation du patrimoine sur l'année.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés », essentiel durant cette période troublée, a été poursuivi durant l'exercice. Aucun dossier n'a été déclaré en sinistre à l'assureur, à comparer à un montant de cotisations versées à l'assureur de 20 k€, soit un « prix de la sérénité » de 0,49 € par part.

Pour les logements qui n'étaient pas couverts par la GLI et pour lesquels il existe des contentieux, votre Conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, même si ceux-ci sont très modestes eu égard au nombre de locataires et provisionnés pour 3 626 €.

□ Résultat de l'exercice et distribution

Notre SCPI dégage un résultat de 559 k€, en nette augmentation de 7 % (+37 k€) par rapport à 2023. C'est essentiellement l'augmentation des loyers facturés précitée qui est à l'origine de cette progression favorable.

Le revenu distribué 2024 a été fixé à 13,50 € par part, inférieur au résultat dégagé (13,76 € par part) et en hausse de 2 %.

Le différentiel positif sera porté sur le report à nouveau (réserves), qui s'élève en conséquence à 1,21 €.

Le rendement de notre SCPI, sur les 5 dernières années (2020 à 2024) ressort en moyenne à 2,25 %. C'est une performance tout à fait notable pour une SCPI de type fiscale de cette taille.

□ **Marché secondaire**

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours très anecdotique et non représentatif de la valeur de notre Société.

□ **Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance de notre SCPI est composé de 12 membres. Les 7 membres dont le mandat arrive à échéance à la présente Assemblée, ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé. Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré 2 autres candidatures.

□ **Assemblée Générale Extraordinaire**

Liquidation anticipée et vente du patrimoine

Notre Société, créée en 2012, atteindra en juin 2026 son terme statutaire.

Tous nos logements étant cessibles sans remettre en cause notre avantage fiscal à compter du 5 février 2025, il nous est proposé de prononcer la liquidation anticipée de notre SCPI à compter de la présente Assemblée Générale Extraordinaire, conformément aux statuts (objet de la résolution n° 11).

Il nous est également proposé de nommer la Société de gestion AEW en qualité de Liquidateur, et d'arrêter sa rémunération pendant toute la période de liquidation, appelée à durer quelques années.

Ainsi, les résolutions à caractère extraordinaire ci-dessus méritent quelques commentaires de notre part :

■ **Résolutions 12 et 13** : il nous est proposé, conformément aux statuts de CILOGER HABITAT 3, de confier la liquidation de notre SCPI à la société AEW et de lui accorder, pour l'exercice de sa nouvelle mission de liquidateur, les mêmes rémunérations que celles perçues actuellement dans le cadre de ses actuelles attributions de gestion de notre SCPI (soit essentiellement la commission de gestion qui s'élève à 10 % hors taxes sur les produits locatifs hors taxes encaissés et les produits financiers nets encaissés).

Ceci nécessite donc une modification des articles 17 et 23 des statuts relatifs à la rémunération de la Société de gestion, pour tenir compte de sa rémunération en période de liquidation.

La commission de cession des logements (2,0 % HT du prix de vente net vendeur des logements), qui trouvera à s'appliquer à compter de la présente Assemblée Générale, est d'ores et déjà prévue pour le liquidateur, tant sur le principe que sur le taux, dans les statuts de notre SCPI.

Elle est d'ailleurs identique à celle que nous avons approuvée lors de l'Assemblée Générale de juin 2022 concernant les ventes effectuées avant l'entrée en liquidation.

■ **Résolution 14** : comme vous le savez, la liquidation de CILOGER HABITAT 3 s'étalera sur plusieurs années. Même en période de liquidation le Conseil de surveillance continuera d'exercer ses missions et vous en rendra compte, annuellement, dans son rapport. De même, nous aurons toujours à émettre un avis sur les résolutions qui seront soumises à votre vote.

Conformément aux statuts de notre Société (article 18), il vous est proposé à la 14^e résolution de prendre acte de ce que la dissolution de la Société ne met pas fin aux mandats des membres du Conseil de surveillance, et qu'en conséquence, lesdits mandats des membres du Conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la Société le demeureront jusqu'à la clôture de la liquidation.

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine (audits, sélection des prestataires...) sera lancé en 2025.

Ces ventes porteront dans un premier temps uniquement sur des logements vacants, afin de maximiser les prix de vente. Ainsi, les logements qui se libèrent ne seront pas remis en location. Au fur et à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine, les ventes pourront porter sur des logements occupés.

Les produits des ventes nous seront potentiellement reversés trimestriellement.

Compte tenu de la taille de notre patrimoine (78 logements) et de la stratégie retenue, vente lot par lot et de préférence vacant pour espérer en tirer un meilleur prix, il faudra plusieurs années pour mener à bien sa liquidation.

Nous resterons évidemment très attentifs au rythme des ventes et à leurs modalités.

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les remboursements effectués. Dans ces conditions, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la vente du patrimoine.

Modifications statutaires

Il nous est demandé d'acter dans nos statuts deux évolutions réglementaires issues d'ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

La première (résolution n° 9), purement technique, concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, calculées par la Société de gestion, qui ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale (sauf cette dernière année) mais publiées directement par la Société de gestion. Pour notre SCPI cela n'a aucune réelle incidence.

La seconde (résolution n° 10) est plus importante, car elle stipule que la participation minimum (quorum) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne sera plus nécessaire. Cela nous permettra à l'avenir d'éviter des éventuelles nouvelles convocations d'Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation.

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 ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

À ce sujet, nous vous précisons que M. Jean-Luc BRONSART, Président du Conseil de surveillance, sera présent à l'Assemblée Générale et peut recevoir vos procurations.

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



6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
CILOGER HABITAT 3
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

□ 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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

□ Justification des appréciations

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

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

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

□ Vérifications spécifiques

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

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

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

□ Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

□ Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
CILOGER HABITAT 3
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

□ Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

□ Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la Société de gestion AEW

Conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

- une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la Société et de la prospection des capitaux. Au titre de l'exercice 2024, 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 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 131 269,08 € ;
- 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

7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 16 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 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 2024.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Approbation des conventions réglementées.
- 4 Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.
- 5 Quitus à donner à la Société de gestion.
- 6 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 7 Pouvoir aux fins de formalités.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 8 Numérotation des statuts de la Société.
- 9 Mise en conformité de l'article 23 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 10 Mise en conformité des articles 23, 24 et 25 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.
- 11 Décision de dissolution anticipée de la Société.
- 12 Nomination de la Société de gestion en qualité de Liquidateur et détermination de sa mission.
- 13 Détermination de la rémunération de Liquidateur et modification des articles 17 et 31 des statuts.
- 14 Mandats des membres du Conseil de surveillance.

LES RÉOLUTIONS

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 558 833,97 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 38 738,88 €, forme un résultat distribuable de 597 572,85 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 548 167,50 € ;
- au report à nouveau, une somme de 49 405,35 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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, et conformément à l'article 23 des statuts encore applicable au jour de la présente Assemblée, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles ont été déterminées par la Société de gestion, à savoir :

- la valeur nette comptable qui ressort à 22 081 354 €, soit 543,81 € pour une part ;
- la valeur de réalisation qui ressort à 21 412 628 €, soit 527,34 € pour une part ;
- la valeur de reconstitution qui ressort à 25 307 043 €, soit 623,25 € pour une part.

Cinquième 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 2024.

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

Sixième 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 8 postes), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 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 2027⁽¹⁾, les 8 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Patrick BETTIN (R)			
M. Christian BOUTHIE (R)			
M. Bernard FRANTZ (R)			
Mme Patricia GRISOT (R)			
Mme Sandrine KONTZ (R)			
M. Georges PUIPIER (R)			
M. Aurélien ROL (R)			
M. Guy GALLIC (C)			
M. Stéphane TADYSZAK (C)			

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

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votant 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.

(1) Sous réserve de l'adoption de la quatorzième résolution qui prévoit que les membres du Conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la Société, ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et ayant identifié une erreur matérielle dans la numérotation des articles des statuts, décide de réviser la numérotation des statuts de la Société comme suit :

~~ARTICLE 28 : AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS~~

~~ARTICLE 29 : AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS~~

~~ARTICLE 28 : DISSOLUTION~~

~~ARTICLE 30 : DISSOLUTION~~

~~ARTICLE 29 : LIQUIDATION~~

~~ARTICLE 31 : LIQUIDATION~~

~~ARTICLE 30 : CONTESTATIONS~~

~~ARTICLE 31 : CONTESTATIONS~~

~~ARTICLE 31 : ÉLECTION DE DOMICILE~~

~~ARTICLE 32 : ÉLECTION DE DOMICILE~~

Les autres dispositions des statuts demeurent inchangées.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 23 des statuts, relatif à l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société comme suit :

« ARTICLE 23 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

*Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéficiaires, **et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.***

(...) »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier les articles 23, 24 et 25 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

- Modification de l'article 23 des statuts

« ARTICLE 23 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

*Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. **Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.***

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 24 des statuts

« ARTICLE 24 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 25 des statuts

« ARTICLE 25 : CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

(...)

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion. »

Les autres dispositions de l'article 25 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide la dissolution anticipée de la Société à compter de ce jour et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code civil.

La Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « Société en liquidation », ainsi que le nom du Liquidateur devront figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.

Douzième résolution

À compter de la dissolution, et en application de l'article 31 des statuts, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, nomme la Société de gestion en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Elle lui confère les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues dans les statuts et en se conformant aux dispositions légales.

Elle autorise le Liquidateur à relouer le cas échéant les locaux vacants jusqu'à leur cession afin de se conformer aux exigences de l'article 199 septvicies du Code général des impôts.

Elle fixe le siège de la liquidation au siège du Liquidateur.

Treizième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de fixer la rémunération à percevoir par le Liquidateur de la manière suivante :

- I. en application de l'article 31 des statuts, le Liquidateur percevra, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, une rémunération égale, au maximum, à 2 % hors taxe du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique ;
- II. en application de l'article 17 des statuts, au titre des commissions sur la cession des parts et de la gestion de la société pendant toute la durée de la liquidation, le Liquidateur sera rémunéré moyennant une commission :
 - de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
 - de cession de parts :
 - 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, soit 95,68 € taxes comprises (au taux de la TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2013, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général Insee du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
 - si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Elle décide de modifier en conséquence les articles 17 § 2 « commissions de la Société de gestion » et 31 des statuts, ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 17 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

2. Commissions de la Société de gestion

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- *de souscription, fixée à 8,00 % hors taxes (9,57 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;*
- *de gestion, fixée à 10 % hors taxes (11,96 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine ;*
- *de cession de parts :*
 - *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 80,00 € hors taxes, soit 95,68 € taxes comprises (au taux de la TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2012, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général Insee du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;*
 - *si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes (5,38 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).*

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayants droit.

La Société de gestion aura droit, à raison des cessions d'actifs intervenant avant l'ouverture de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

En cas de dissolution de la société, pendant toute la durée de la liquidation de la société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de gestion continue de percevoir la commission de gestion et la commission de cession de parts.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. »

« ARTICLE 31 : LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le Liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le Liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, il peut réaliser par la voie qu'il juge convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Le Liquidateur a droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale, au maximum, à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Le Liquidateur ayant la qualité de Société de gestion continuera de percevoir, pendant toute la durée de la liquidation la commission de gestion et la commission de cession de parts visées à l'article 17 ci-avant.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement. »

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, prend acte de ce que la dissolution de la société ne met pas fin aux mandats des membres du Conseil de surveillance.

Conformément à l'article 18 des statuts, les membres du Conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la société ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation. Par conséquent, les douze mandats en cours des membres du Conseil de surveillance se poursuivront jusqu'à la clôture des opérations de liquidation.



□ CILOGER HABITAT 3

Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 20 302 500 €
752 446 724 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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



□ Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com

www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

