



SCPI en liquidation Ciloger Habitat 3

BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2025

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2025

Validité : 2^{ème} semestre 2025

L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

546 ASSOCIÉS

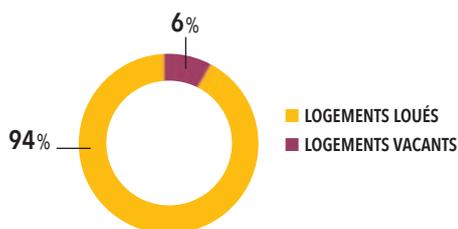
40 605 PARTS

78 LOGEMENTS

21 412 628 €

VALEUR DE RÉALISATION 2024 (527,34 €/PART)

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

AEW va préparer la cession du patrimoine, notamment en réunissant les éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages, diagnostics, ...) et en validant les grilles de vente.

Le produit des ventes réalisées pourra vous être reversé trimestriellement en proportion des parts détenues.

Si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir ces remboursements.

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025 a décidé la dissolution anticipée de CILOGER HABITAT 3 et a nommé AEW en qualité de liquidateur.

En liaison avec cette décision, AEW va initier la vente des logements dans le cadre d'une stratégie initiale dite « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants lot par lot), avec des premiers accords négociés espérés d'ici la fin de l'année. Ainsi, les logements qui se libèrent ne seront pas remis en location pour être vendus libres. Toutefois, au fur et à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine et en fonction des opportunités, les ventes pourront porter sur des logements occupés.

Cette stratégie, concertée avec votre Conseil de surveillance, aura un impact sur les taux d'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus distribués. En contrepartie, le produit des ventes réalisées pourra vous être reversé trimestriellement en proportion des parts détenues. (voir rubrique « À la une ce semestre »).

Les loyers facturés sur le semestre, à 488 k€, sont relativement stables par rapport au semestre précédent (490 k€). Au 30 juin 2025, 5 appartements sont vacants. Ils ne sont pas remis en location en attendant d'être cédés.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres a été fixé à 2,70 € par part.

En période de vente du patrimoine, la distribution de revenu des prochains trimestres portera sur l'essentiel du résultat de la période.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso) et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER

Directeur d'AEW Patrimoine

Conjoncture immobilière

Le marché résidentiel ancien montre des signes de reprise au premier semestre 2025, avec une augmentation notable des transactions et une stabilisation des prix. Le secteur bénéficie de plusieurs facteurs positifs qui ont permis aux acheteurs de regagner en pouvoir d'achat : notamment sept baisses successives des taux d'intérêt de la BCE pour aboutir à 3,11% sur 20 ans et une inflation stabilisée à 0,7%.

Après une baisse significative des prix sur deux ans, cette tendance semble s'être inversée, avec une légère progression constatée par certaines agences frôlant les 1% en moyenne. Cependant, les prix restent encore en deçà de leurs niveaux pré-pandémie dans de nombreuses régions, en particulier en Île-de-France et à Paris, où ils se stabilisent après une diminution de 9,4% depuis 2022. À l'échelle nationale, une hausse de 2 à 3% des prix est attendue en 2025, portée par une reprise des transactions estimée à +10%. Durant le semestre, des hausses de transactions ont été observées dans toutes les régions, une première depuis 2015. Si l'investissement locatif reste en retrait, partiellement en raison de la fiscalité croissante et de la complexification des mises en location, les primo-accédants sont plus présents sur le marché.

Le marché résidentiel ancien semble donc entrer dans une phase de stabilisation et de reprise, avec des perspectives encourageantes. Il convient néanmoins de rester attentif à l'instabilité politique et géopolitique qui pourrait freiner cette dynamique positive.

Ciloger Habitat 3

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 20 302 500 euros. SCPI Immobilier résidentiel de type « Scellier BBC ».

752 446 724 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

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

Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com



Signatory of:





ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2025

93,99%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

93,60%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

4 502 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

271 m²

SURFACES VACANTES

* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

MARCHÉ DES PARTS

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

Sur le marché secondaire organisé, 3 parts ont été échangées lors de la confrontation du 26 mars 2025 (prix d'exécution de 480,00 € et prix acheteur de 529,92 €) et aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 25 juin 2025.

Au 30 juin 2025, 473 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, les transactions sur le marché secondaire organisé peuvent se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté. Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 116,00 € TTC au 1^{er} janvier 2025, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2025	11/04/2025	2,70 €	2,69 €	2,69 €
2 ^{ème} trimestre 2025	29/07/2025	2,70 €	2,70 €	2,69 €

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

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

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

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16 JUIN 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2025 s'est tenue avec un quorum de 32,88%, et a approuvé les résolutions présentées avec une large majorité variant de 94,64% à 98,91%. Elle a également procédé à l'élection de huit membres du Conseil de surveillance (9 candidats résolution 6) : M. Aurélien ROL (réélu), M. Bernard FRANTZ (réélu), M. Guy GALLIC (élu), Mme Sandrine KONTZ (réélue), Mme Patricia GRISOT, (réélue), M. Stéphane TADYSZAK (élu), M. Patrick BETTIN (réélu), M. Christian BOUTHIE (réélu).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 30 JUIN 2025

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 39,75%. Elle a approuvé les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 93,88% à 98,96%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 31 à 35 du rapport annuel 2024, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

RELATION COMMERCIALE

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du lundi au vendredi de 9H30 à 12H30 et de 15H00 à 17H30, par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel ([à privilégier](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)) relation.commerciale@eu.aew.com.

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Relation commerciale, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE. AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).

RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

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

