



RAPPORT ANNUEL
2025
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

CILOGER HABITAT 3

SCPI DE TYPE « SCELLIER BBC »
EN COURS DE LIQUIDATION



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée 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 »

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Présidente

Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

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

Monsieur Guy GALLIC

Madame Patricia GRISOT

Madame Sandrine KONTZ

Monsieur Aurélien ROL

Monsieur Stéphane TADYSZAK

Commissaire aux comptes

■ **Titulaire :**

KPMG SA,
représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

1	RAPPORT DE GESTION 4	4
	■ Éditorial..... 4	
	■ Les données essentielles au 31 décembre 2025..... 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 dit « Taxonomie »..... 23	
4	ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 24	
5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 25	
6	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 27	
	■ Le rapport sur les comptes annuels..... 27	
	■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées..... 29	
7	L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2026 ... 30	
	■ Ordre du jour..... 30	
	■ Les résolutions..... 30	

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
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 2025.

□ Dans l'ensemble, au cours des 15 dernières années, nous avons assisté à une hausse des prix de l'immobilier résidentiel dans de nombreuses régions, en particulier dans les grandes métropoles et les zones urbaines attractives. Cette augmentation des prix a été alimentée par une forte demande, une croissance économique, des politiques d'urbanisation et des facteurs tels que l'augmentation de la population et l'évolution des modes de vie.

Cependant, cette tendance a été accompagnée de périodes de volatilité et de ralentissements, notamment en raison de crises économiques et géopolitiques qui ont eu un impact significatif sur le marché immobilier. Ainsi, celle liée à l'invasion de l'Ukraine en 2022 a entraîné une nette contraction des prix avec une volatilité accrue due à l'inflation et à la remontée progressive des taux d'intérêt.

Le marché français de l'immobilier résidentiel ancien a toutefois retrouvé des signes de vitalité en 2025. L'année a été marquée par une reprise des transactions, atteignant 951 000 ventes, soit une hausse de 12,5 % par rapport à 2024, égalant ainsi les niveaux de 2017. Cette performance est attribuée à une conjonction favorable : la maîtrise des prix et la stabilisation des taux d'intérêt autour de 3 %.

Cette dynamique se traduit par une légère augmentation des prix des logements anciens, de 1,1 % au niveau national, avec une tendance plus marquée pour les appartements (+1,5 %) que pour les maisons (+0,8 %). En Île-de-France, la progression est de 0,7 % (+1,2 % pour les appartements, -0,4 % pour les maisons), tandis que les autres régions affichent une hausse de 1,2 %.

Cette reprise, légère, ne gomme cependant pas les difficultés persistantes d'accès à la propriété, notamment pour les ménages modestes et les primo-accédants. Les taux d'emprunts immobiliers, bien que stabilisés, demeurent supérieurs aux niveaux d'avant 2022. L'augmentation des mensualités de remboursement de prêt et l'exigence accrue des banques en matière d'apport personnel (représentant environ 17 % du budget d'achat en moyenne nationale, et plus de 130 000 € à Paris) rendent l'acquisition plus ardue.

Les prévisions pour 2026 suggèrent une continuité de ces tendances, avec un volume de transactions stable et des prix en légère hausse. Mais le marché reste fragile et soumis à de nombreuses incertitudes. Ainsi, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient.

□ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions ; et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCI grand public, ils enregistrent une baisse de décollecte (-36 % par rapport à 2024), et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

□ L'Assemblée Générale Extraordinaire de CILOGER HABITAT 3, en date du 30 juin 2025, a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

■ Durant le second semestre 2025, votre SCPI a débuté la vente des logements dans le cadre d'une stratégie initiale dite « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants). En fin d'année, 1 logement est négocié, en attente de signature de promesse de vente, pour un prix de vente total de 660 k€, supérieur de 32 % au prix de revient.

Si ces premiers chiffres sont encourageants, il convient toutefois de souligner que, pour le moment, l'échantillon est trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation. À l'avenir, le produit des ventes réalisées pourra vous être reversé trimestriellement en proportion des parts détenues.

■ Dans un marché de l'immobilier ancien encore fragile après 2 ans de crise, mais qui se rééquilibre petit à petit, l'expertise immobilière réalisée en fin d'année valorise le patrimoine en bloc et occupé à 21,1 M€, en légère baisse peu significative de -0,6 % par rapport à 2025.

■ En matière de gestion locative, 13 logements ont été libérés durant l'année (dont 12 au 2^e semestre), et 6 ont été reloués (dont 3 au 2^e semestre). Au 31 décembre, 8 logements sont vacants (dont 1 négocié à la vente), volontairement laissés inoccupés afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie, concertée avec votre Conseil de surveillance, aura toutefois un impact sur les taux d'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus distribués.

■ L'effet des logements laissés volontairement vacants ne se fait pas encore réellement sentir sur les loyers facturés. Sur l'année ils s'élèvent à 959 k€ (dont 471 k€ au 2^e semestre), stables par rapport à 2024. En fin d'année, tous les baux en cours sont couverts par l'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

■ En période de cession du patrimoine, la distribution de revenu porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le montant annuel 2025 distribué s'élève à 12,30 € par part pour un résultat de 12,56 €.

Le taux de distribution 2025 calculé sur le prix de souscription est de 2,05 %, performance toujours notable pour une SCPI de type fiscal, qui plus est en liquidation.

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

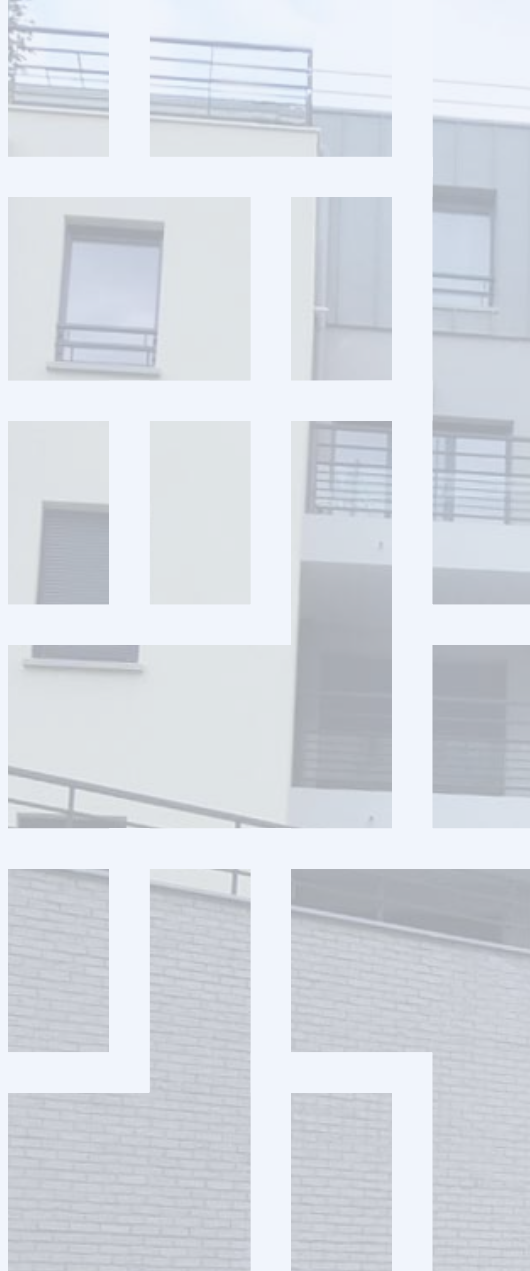
LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Chiffres clés

Patrimoine

- Date de création :
20 juin 2012
- En liquidation :
depuis le 30 juin 2025
- Nombre d'associés :
550
- Nombre de parts :
40 605
- Capitaux collectés :
24 363 000 €
- Valeur de réalisation :
21 299 042 €
(soit 524,54 € par part)
- Revenu brut distribué
2025 par part :
12,30 €
- Nombre de
logements acquis :
78
- Logements vendus :
—





▣ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	21 299 042	524,54	-3,54 %
Valeur vénale / expertise	21 107 000	519,81	-0,58 %
Valeur de réalisation	21 299 042	524,54	-0,53 %
Valeur de reconstitution	25 288 673	622,80	-0,07 %

▣ Résultat, revenu distribué et report à nouveau

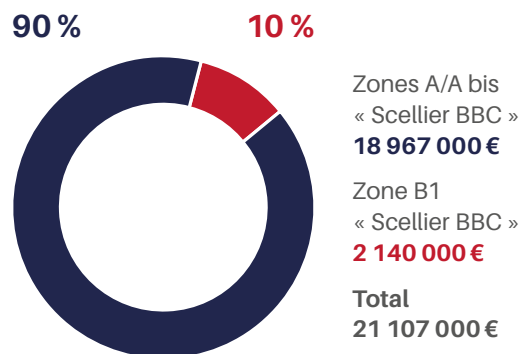
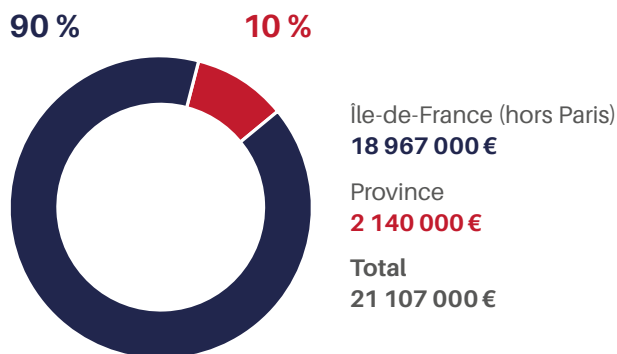
(en €/part depuis 5 ans)

2021	12,89	13,80	1,13
2022	13,37	13,20	1,30
2023	12,86	13,20	0,95
2024	13,76	13,50	1,21
2025	12,56	12,30	1,47

▣ Résultat ▣ Distribution ▣ Report à nouveau

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



Le patrimoine de CILOGER HABITAT 3 totalise 4 502 m², localisés à 86 % en région parisienne et 14 % en province.

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

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

Les cessions du patrimoine

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.

Durant le second semestre, AEW a préparé activement la mise en vente du patrimoine cessible de la SCPI, notamment en réunissant les éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages, diagnostics...) alors que de nouvelles obligations ont vu le jour depuis l'acquisition des logements.

AEW a également validé les premières grilles de vente des logements cessibles. Elles pourront faire l'objet d'un réajustement au moment de la mise en vente pour tenir compte de l'évolution du marché.

Après consultations de plusieurs sociétés, un prestataire commercialisateur a été mandaté par AEW, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine dite « au fil de l'eau » (vente logement vacant par logement vacant).

Les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2025, les 8 logements vacants que compte la SCPI (10 % des logements) sont concernés par cette stratégie.

Par ailleurs, en fonction des opportunités, les logements pourront être vendus à leurs locataires ou vendus occupés à des investisseurs locatifs.

En fin d'année, 1 logement est négocié, en attente de signature de promesse de vente, pour un prix de vente total de 660 k€, supérieur de 32 % au prix de revient et de 24 % à sa valeur d'expertise. Si ces premiers chiffres sont encourageants, il convient toutefois de souligner que, pour le moment, l'échantillon est trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation. À l'avenir, le produit des ventes réalisées vous sera reversé trimestriellement au prorata de votre nombre de parts.

L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
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, conformément à la loi.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes de 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 2025 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	21 899 726
Valeur comptable nette	21 107 000
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	21 107 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	21 107 000	—	—
Autres éléments d'actifs	192 042	192 042	192 042
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	21 107 000	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	22 668 918
Commission de souscription théorique	—	—	2 427 713
Total global	21 299 042	21 299 042	25 288 673
Nombre de parts	40 605	40 605	40 605
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	524,54	524,54	622,80

La valeur de réalisation s'établit à 524,54 € par part, inférieure de 13 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 622,80 € 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 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %
Île-de-France (hors Paris)	19 734 604	18 967 000	-3,89	20 370 558	19 181 000	-1,12
Province	2 165 122	2 140 000	-1,16	2 298 360	2 050 000	4,39
TOTAUX	21 899 726	21 107 000	-3,6	22 668 918	21 231 000	-0,6

Au 31 décembre 2025 la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives ressort à 21 107 000 €, avec une légère contraction peu significative de 0,6 % (-124 k€) par rapport à l'exercice précédent.

Cette contraction, s'explique essentiellement par des ajustements des valeurs métriques selon les sites.

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 occupé » appliqués par les experts sont de l'ordre de 10 % en moyenne.

Les 9 sites expertisés enregistrent ainsi des variations dans des proportions diverses :

- 4 enregistrent des variations de valeur comprises entre +3 % et +4 % ;
- 1 progresse de +1 % ;
- 4 enregistrent une variation négative comprise entre -3 % et -7 %.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 3,6 % 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 1,5 % (+307 k€).



□ La gestion immobilière

13 logements de CILOGER HABITAT 3 ont été libérés durant l'année 2025 (698 m²), dont 12 au 2^e semestre, et 6 ont été reloués (311 m²), dont 3 au 2^e semestre.

Le taux de rotation annuel des locataires avoisine 17 %, contre 14 % en 2024 et 21 % en 2023.

Au total, au 31 décembre 2025, 8 logements sont vacants (430 m², soit 10 % de la superficie totale), contre 1 seul en début d'année, représentant des loyers estimés à 90 k€ en rythme annuel. Ils sont tous commercialisés pour être vendus. À noter qu'un logement est vacant consécutivement à des infiltrations d'eau. Les indemnités pour la remise en état ont été allouées par l'assurance dommage-ouvrage, et les travaux vont être effectués avant la mise en vente.

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

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation physique s'élève à 90,44 %, contre 99,03 % 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).

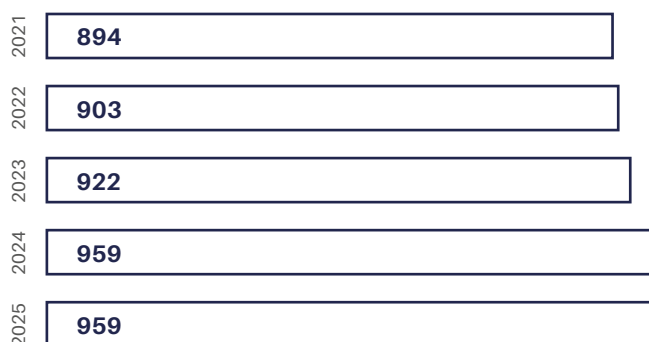
Au quatrième trimestre 2025, le taux d'occupation financier est de 86,11 % (96,34 % au 4^e trimestre 2024).

Les taux d'occupation doivent être nettement relativisés en période de vente du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2025 s'établissent à 959 208 €, très légèrement supérieurs (+280 €) à l'année précédente. Ils sont supérieurs de 3 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2021 à 2025).

Effectif au 2^e semestre, l'effet des logements laissés volontairement vacants ne se fait pas encore réellement sentir sur l'exercice.

Évolution des loyers facturés sur 5 ans (en k€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste satisfaisant, eu égard au contexte économique et social, à 93 % (92 % en 2023). À ce sujet, il convient de noter que 25 % 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 1 760 € dans 3 logements (9 943 € pour 2 logements en 2024).

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions, notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de trois mois.

Plusieurs demandes de dégrèvements ont été acceptées pour un montant total de 4 803 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été légèrement réajustée au 31 décembre 2025 pour atteindre en cumulé la somme de 7 423 €, couvrant 10 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 3 796 €, comparée à celle du 31 décembre 2024 (3 626 €). Une dotation complémentaire de 5 217 € et une reprise sur provision de 1 421 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

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 depuis le 1^{er} avril 2020.

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.

Sur l'exercice, 70 baux, pour un montant de loyers et charges de 1 099 k€, ont été couverts par le dispositif de garantie.

Les cotisations afférentes s'élèvent à 21 941 € (20 004 € en 2024), soit 0,54 € par part et 2 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts par la GLI).

4 dossiers locatifs ont été déclarés sur la période, pour une prise en charge par l'assureur à hauteur de 8 078 €.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 509 856 €, en diminution de 49 k€ par rapport à 2024. Les logements laissés volontairement vacants ne pèsent encore que modérément sur l'exploitation.

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 2 397€ contre 8 258 € en 2024 (-6 k€).

En période de liquidation, la distribution de revenu porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le montant annuel 2025 distribué s'élève à 12,30 € par part pour un résultat de 12,56 €.

Le report à nouveau a donc été abondé à hauteur de 0,26 € par part, soit 10 414 € au total.

Au 31 décembre 2025, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2025 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 59 820 €, soit 1,47 € par part.

Le taux de distribution 2025, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2025, est de 2,05 %.

Cette performance, encore notable pour une SCPI de type fiscal, qui plus est en phase de liquidation, 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 €)

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
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	550,00	13,50	—	2,45 %	2,25 %	1,21
2025	—	12,30	529,92	—	2,05 %	1,47

(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 31/12/2021	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
AU 31/12/2025	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⁾
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	—	—
2025	20 302 500	—	40 605	550	—	529,92

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 550 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

D'une manière générale, dans une SCPI « fiscale », qui plus est en liquidation, 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 ».

Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des remboursements de logements 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, dans la mesure du possible, la fin de la liquidation.

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle.

Sur les quatre confrontations trimestrielles, seule celle de mars a donné lieu à transactions : 3 parts ont été échangées, pour un montant de 1 590 €.

Le prix d'exécution fixé à l'occasion de cette confrontation s'établit à 480,00 € (prix acheteur de 529,92 €), soit -9 % par rapport à la valeur de réalisation de la société de 524,54 €.

Depuis l'origine, 35 parts de CILOGER HABITAT 3 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,1 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2025, 538 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 - Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2025 est constituée de frais de dossier relatifs à des successions et de commissions d'acquisition sur le marché secondaire organisé.

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 CESSIONS EN SUSPENS ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT
2021	17	0,04 %	0	713
2022	2	0,00 %	138	424
2023	4	0,00 %	4	649
2024	0	—	97	377
2025	3	—	538	1 017

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





COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	21 899 726	21 107 000	21 899 726	21 231 000
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-792 726	—	0	—
Total I : Placements immobiliers	21 107 000	21 107 000	21 899 726	21 231 000
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...)	49 134	49 134	38 412	38 412
Créances				
Locataires et comptes rattachés	130 162	130 162	154 480	154 480
Autres créances	905 183	905 183	1 244 228	1 244 228
Provisions pour dépréciation des créances	-7 423	-7 423	-3 626	-3 626
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	237 906	237 906	200 537	200 537
Total III	1 314 963	1 314 963	1 634 031	1 634 031
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-76 629	-76 629	-82 217	-82 217
Dettes d'exploitation	-506 650	-506 650	-657 627	-657 627
Dettes diverses	-539 642	-539 642	-712 558	-712 558
Total IV	-1 122 921	-1 122 921	-1 452 403	-1 452 403
Comptes de régularisation actif et passif				
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	21 299 042	—	22 081 354	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	21 299 042	—	21 412 628

(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 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
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
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0	—	-792 726	-792 726
Report à nouveau	38 739	10 666	—	49 405
Résultat de l'exercice	558 834	-558 834	509 856	509 856
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-548 168	548 168	-499 442	-499 442
TOTAL GÉNÉRAL	22 081 354	0	-782 311	21 299 042

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	959 208	958 928
Charges facturées	140 783	131 074
Produits annexes	44 922	22 719
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 421	650
Total I : Produits immobiliers	1 146 333	1 113 372
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-140 783	-131 074
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-10 485	-34 204
Autres charges immobilières	-273 302	-200 498
Dépréciation des créances douteuses	-5 217	-1 021
Total II : Charges immobilières	-429 787	-366 797
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	716 546	746 575
Produits d'exploitation		
Total I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-133 875	-131 269
Charges d'exploitation de la société	-65 711	-55 229
Diverses charges d'exploitation	-9 501	-9 501
Total II : Charges d'exploitation	-209 087	-195 999
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-209 087	-195 999
Produits financiers		
Autres produits financiers	2 397	8 258
Total I : Produits financiers	2 397	8 258
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	2 397	8 258
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)	509 856	558 834

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Base de préparation des comptes sociaux

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC n° 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

Compte tenu de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2025 sont établis en valeur liquidative.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement ANC n° 2022-06 en ce qui concerne les principes comptables applicables portent sur :

- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de comptes applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les comptes annuels de la SCPI n'ont pas été impactés par le changement de réglementation.

Informations sur les règles générales d'évaluation

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent 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.

Dans les comptes présentés, la valeur bilantielle des actifs immobiliers correspond à la valeur vénale de ces derniers en raison de la mise en liquidation de la société. La différence entre la valeur vénale et bilantielle est constatée en écart sur dépréciation des immeubles d'actifs.

□ 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 14 539,84 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (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 2025 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	38 412	—	—	49 134
Dépôts et cautionnements versés	38 412	10 908	186	49 134
TOTAL	38 412	10 908	186	49 134

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025 (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 « État synthétique du patrimoine » par typologie d'immeubles

et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir au terme statutaire.

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 BBC » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	352	6	31/05/2013	29/04/2015	1 414 120	—	1 414 120	1 414 120
CHAVILLE (92) 27/51, rue de la Bataille de Stalingrad	IDF - A bis	Ap	443	7	22/07/2013	20/01/2015	2 370 799	—	2 370 799	2 370 799
CERGY-PONTOISE (95) Rue Philéas Fogg	IDF - A	Ap	755	16	30/07/2013	03/06/2015	2 770 000	—	2 770 000	2 770 000
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A bis	Ap	408	7	30/07/2013	16/07/2015	1 966 560	—	1 966 560	1 966 560
SAINT-MAURICE (94) 32, rue du Maréchal Leclerc	IDF - A bis	Ap	503	9	08/10/2013	27/05/2015	2 749 585	—	2 749 585	2 749 585
CHÂTENAY-MALABRY (92) 19/21, avenue du Bois	IDF - A bis	Ap	511	7	25/11/2013	04/07/2014	2 336 340	—	2 336 340	2 336 340
TOULOUSE (31) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	609	10	27/11/2013	27/03/2015	2 165 122	—	2 165 122	2 165 122
VANVES (92) 19, rue de Châtillon	IDF - A bis	Ap	350	7	20/12/2013	09/06/2015	2 145 200	—	2 145 200	2 145 200
LEVALLOIS-PERRET (92) 3, rue Collange	IDF - A bis	Ap	571	9	07/01/2014	19/11/2015	3 982 000	—	3 982 000	3 982 000
TOTAL			4 502	78			21 899 726	0	21 899 726	21 899 726

(1) IDF : Île-de-France (hors Paris) / PR : Province / A - A bis - B1 : zones « Scellier BBC ».

(2) Ap : appartements.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	130 162	154 480	Dépôts reçus	76 629	82 217
Locataires et comptes rattachés	130 162	154 480	Dettes financières	76 629	82 217
Syndics	905 183	1 244 228	Locataires créditeurs	20 598	18 113
Autres créances	905 183	1 244 228	Fournisseurs	486 052	639 515
Provisions pour locataires douteux	-7 423	-3 626	Dettes d'exploitation	506 650	657 627
Provisions pour dépréciation des créances	-7 423	-3 626	Autres dettes d'exploitation	355 058	532 913
			Associés	184 584	179 645
TOTAL GÉNÉRAL	1 027 923	1 395 081	Dettes diverses	539 642	712 558
			TOTAL GÉNÉRAL	1 122 921	1 452 403

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	3 626	5 217	1 421	0	7 423
TOTAL	3 626	5 217	1 421	0	7 423

Ventilation des charges au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	94 442	100 750
Solde de charges de reddition	28 433	4 257
Charges sur locaux vacants	8 282	4 682
Travaux - Remise en état	10 485	34 204
Charges non récupérables	142 145	90 809
Dotations pour créances douteuses	5 217	1 021
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	289 004	235 723

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	14 768	15 181
Charges immobilières refacturables	126 185	116 106
Autres charges refacturables	(171)	(213)
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	140 783	131 074

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires Commissaire aux comptes	14 985	13 116
Honoraires Dépositaire	14 061	9 939
Cotisations	542	855
Autres frais	36 123	31 319
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	65 711	55 229

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
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	2025	2024
Commission de gestion	133 875	131 269
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	133 875	131 269

Engagements hors bilan 2025 (en €)

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	0	25 493

3

LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	22,21	100,00 %	22,67	100,00 %	22,70	99,47 %	24,18	99,17 %	24,73	99,76 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,12	0,53 %	0,20	0,83 %	0,06	0,24 %
Total	22,21	100,00 %	22,67	100,00 %	22,82	100,00 %	24,38	100,00 %	24,79	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	3,02	13,59 %	3,06	13,48 %	3,06	13,43 %	3,23	13,26 %	3,30	13,30 %
Autres frais de gestion	1,19	5,36 %	1,40	6,17 %	1,54	6,74 %	1,59	6,55 %	1,85	7,47 %
Entretien du patrimoine	0,68	3,04 %	0,59	2,58 %	0,49	2,14 %	0,84	3,45 %	0,26	1,04 %
Charges locatives non récupérables	4,52	20,33 %	4,19	18,47 %	4,92	21,57 %	4,94	20,25 %	6,73	27,15 %
Sous-total charges externes	9,41	42,32 %	9,24	40,70 %	10,01	43,88 %	10,61	43,51 %	12,14	48,96 %
Provisions nettes										
Autres	-0,07	-0,34 %	0,07	0,32 %	-0,05	-0,21 %	0,01	0,03 %	0,09	0,37 %
Sous-total charges internes	-0,07	-0,34 %	0,07	0,32 %	-0,05	-0,21 %	0,01	0,03 %	0,09	0,37 %
Total des charges	9,34	41,98 %	9,31	41,02 %	9,96	43,67 %	10,62	43,54 %	12,23	49,33 %
RÉSULTAT COURANT	12,89	58,04 %	13,37	59,02 %	12,86	56,37 %	13,76	56,46 %	12,56	50,67 %
Variation du report à nouveau	-0,91	-4,08 %	0,17	0,79 %	-0,34	-1,46 %	0,26	1,08 %	0,26	1,03 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,80	62,13 %	13,20	58,23 %	13,20	57,84 %	13,50	55,38 %	12,30	49,63 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,80	62,12 %	13,20	58,22 %	13,18	57,75 %	13,50	55,38 %	12,18	49,14 %

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'avantages fiscaux 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 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 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 25 377 953 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 674 608 €.

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 335 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 2025, à 39 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (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 : 6 492 826 € ;
- autres personnels identifiés : 1 367 245 €.

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	=	104 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	105 %

□ 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 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à CILOGER HABITAT 3 ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



4

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

La gérance et la liquidation de la SCPI CILOGER HABITAT 3 sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025, 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

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 2025.

Depuis le début de l'exercice 2025, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 14 mars 2025, le 7 novembre 2025 et le 23 mars 2026.

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

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

À la suite de la décision de dissolution anticipée votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025, nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les ventes des logements de notre patrimoine sont préparées et réalisées.

La Société de gestion - Liquidateur nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Après deux années de ralentissement, le marché immobilier français semble être reparti en 2025 avec environ 950 000 ventes, soit +11 % sur un an et un niveau équivalent à 2017 lorsque les taux étaient bien plus bas. Le crédit suit la même dynamique : +24 % de prêts immobiliers sur les 9 premiers mois, mais les taux restent élevés (environ 3,3 % sur 20 ans en janvier 2026, contre -1 % autrefois). Les prix se stabilisent, avec une progression moyenne d'environ 2 % depuis 2022, bien que certaines villes affichent soit des hausses plus marquées (Brest, Mulhouse, Metz) soit des baisses sensibles (Bordeaux, Nantes, Grenoble). L'apport personnel demeure un frein important, représentant en moyenne 17 % du budget d'achat (environ 52 000 €), et bien au-delà dans des villes comme Paris.

□ Vente et évaluation du patrimoine

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine a été lancé au cours de la seconde moitié de l'exercice.

Dans un premier temps, ces ventes porteront uniquement sur des logements vacants. En prévision de leur vente, le Liquidateur procède, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, au « gel » des appartements qui se libèrent.

Fin 2025, 8 logements (10 % de la superficie) ne sont ainsi pas reloués en attente de pouvoir être vendus.

Au fur et à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine, les ventes pourront porter sur des logements occupés. Cela pourra nécessiter sur certains sites la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires).

En tout état de cause, compte tenu de la taille de notre patrimoine, de 78 logements, de la stratégie retenue, vente lot par lot pour espérer en tirer un meilleur prix, et de la tenue du marché immobilier, il faudra plusieurs années pour mener à bien sa liquidation. 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.

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

Au 31 décembre 2025, 1 logement est en cours de vente. Il laisse augurer un prix de cession supérieur de 32 % au prix de revient comptable.

Pour le moment, l'échantillon est évidemment trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

Les produits des ventes, lorsqu'elles sont significatives, nous seront reversés trimestriellement. Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document vous ne pouvez percevoir les remboursements de capital.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2025 font ressortir une valorisation de 21,11 M€, en diminution peu révélatrice de 124 k€ par rapport à l'année 2024.

Rappelons que l'expertise annuelle est réalisée pour des logements considérés en bloc et occupés. Elle est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente.

À cet égard, rappelons que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

□ Gestion immobilière

Durant l'exercice, 13 logements se sont libérés. En fin d'année, 8 logements sont vacants, commercialisés à la vente, dont 1 a trouvé un acquéreur potentiel.

Le niveau des loyers facturés est encore stable à 959 k€.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira à une diminution de plus en plus forte des loyers perçus, et donc des distributions de résultat. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés », essentiel durant cette période troublée, a été poursuivi durant l'exercice. Quatre dossiers représentant 8 078 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur, à comparer à un montant de cotisations versées à l'assureur de 21 980 k€, soit un « prix de la sérénité » de 0,54 € 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 7 423 €.

□ Résultat de l'exercice et distribution

Notre SCPI dégage un résultat de 510 k€, en diminution de 49 k€ par rapport à 2024.

Le revenu distribué 2025 a été fixé à 12,30 € par part, inférieur au résultat dégagé (12,56 € par part). Le différentiel positif sera porté sur le report à nouveau (réserves), qui s'élève en conséquence à 1,47 € par part.

Le rendement de notre SCPI, sur les 5 dernières années (2021 à 2025) ressort en moyenne à 2,20 %. C'est une performance tout à fait notable pour une SCPI de type fiscal de cette taille.

□ Marché secondaire

Durant l'année, 3 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour 1 590 €.

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

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 - Liquidateur et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

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

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société CILOGER HABITAT 3
en liquidation
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- le paragraphe « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à la décision de cessation d'activité qui a conduit à présenter les comptes annuels en valeurs liquidatives ;
- les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 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 du Liquidateur 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 au Liquidateur 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'il 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 le Liquidateur.

□ 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 S.A.
Pascal LAGAND
Associé

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société CILOGER HABITAT 3 en liquidation
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 au Liquidateur 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 2025, 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 2025, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 133 874,99 € ;

- 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.

Conformément à l'article 31 des statuts, votre SCPI verse au Liquidateur une commission de cession d'actifs immobiliers, fixée à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique.

Au cours de l'exercice 2025, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de cession d'actifs immobiliers.

Paris-La Défense
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2026

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1 Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Approbation des conventions réglementées.
- 4 Quitus à donner au Liquidateur.
- 5 Pouvoir aux fins de formalités.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

Après avoir entendu le rapport du Liquidateur, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 509 855,91 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 49 405,35 €, forme un résultat distribuable de 559 261,26 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 499 441,50 € ;
- au report à nouveau, une somme de 59 819,76 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.



□ CILOGER HABITAT 3

**Société Civile de Placement Immobilier
en cours de liquidation**
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 - Liquidateur

Société par Actions Simplifiée 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:

