



SCPI en liquidation Ciloger Habitat 3

BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2026

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2026

Validité : 2^{ème} semestre 2026

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

550 ASSOCIÉS

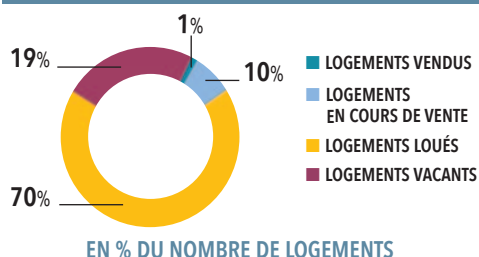
40 605 PARTS

78 LOGEMENTS ACQUIS

1 LOGEMENT VENDU

77 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

INDICATEUR DE LIQUIDATION



À LA UNE CE SEMESTRE

AEW a procédé à la première cession d'un logement de votre patrimoine. Il s'agit d'un appartement de 70 m² sis à Levallois-Perret (92), vendu à son locataire pour un montant net acté de 615 K€, supérieur de 20% au prix de revient et de 13% à la valeur d'expertise.

Si cette première vente et les ventes en cours sont encourageantes, il convient 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.

Le produit des ventes réalisées peut 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 les acomptes sur liquidation.

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le 11 juin 2026, AEW a procédé à la première cession d'un logement de votre patrimoine (voir rubrique « À la une »). Par ailleurs, au 30 juin, 8 logements sont négociés à la vente ou sous promesse pour un prix total de 3 M€, supérieur de 20% au prix de revient et de 19% aux valeurs d'expertise 2025.

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente atteint ainsi 11% à fin juin 2026.

Votre patrimoine, situé à 90% en Île-de-France et relativement récent car livré en 2014 et 2015, bénéficie de plus d'un avantage majeur avec le label BBC (Bâtiment Basse Consommation). Il constitue un différenciateur certain dans un marché où la performance énergétique devient un critère de sélection essentiel. La certification répond aux préoccupations croissantes des acquéreurs face aux obligations réglementaires et aux coûts énergétiques.

La conjoncture impose d'une part d'adapter la stratégie de liquidation en valorisant commercialement cette différenciation énergétique, et d'autre part d'anticiper des délais de vente allongés dans un marché particulièrement sélectif sur la qualité des biens proposés.

En matière de gestion locative, 10 logements ont été libérés durant le premier semestre et aucun n'a été reloué. Au 30 juin, 17 logements sont vacants, dont 3 sont en cours de vente. Les loyers facturés sur le semestre s'élèvent à 433 k€ (471 k€ au semestre précédent). Tous les baux en cours sont couverts par l'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

En période de liquidation, la distribution de revenu porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres 2026 a été fixé à respectivement 1,50 € et 0,75 € par part. Parallèlement, le 1^{er} remboursement du produit des ventes, de 16 € par part, a été mis en paiement en juillet 2026. Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER

Directeur d'AEW Patrimoine

Conjoncture immobilière

Le premier semestre 2026 confirme un marché immobilier résidentiel ancien en phase d'ajustement difficile, marqué par un net ralentissement de l'activité et des conditions de financement contraignantes.

Entre février et avril 2026, les ventes de logements anciens en Île-de-France ont reculé de 3% par rapport à la même période 2025, atteignant un peu moins de 30 000 transactions. À Paris, la chute atteint même 24% sur les cinq premiers mois. Cette baisse doit être relativisée par l'effet d'anticipation au premier trimestre 2025 lié à la hausse des droits de mutation, mais elle confirme la fragilité de la reprise amorcée. Néanmoins, sur 2 ans, les volumes de transactions demeurent en progression de +19%.

Les conditions de financement se sont durcies : multiplication des refus bancaires, apports personnels renforcés, et crédits-relais ne finançant plus que 50% contre 70% auparavant. Ainsi, les annulations de compromis ont bondi de 11%, révélant les difficultés croissantes d'aboutissement des projets d'acquisition. Par ailleurs, la hausse récente des taux BCE de 2% à 2,25% pourrait se traduire par une hausse des taux de crédits.

À l'échelle francilienne, les prix stagnent sur un an, avec une légère progression des appartements (+0,4%) et un ajustement modéré des maisons (-0,9%). À Paris, le prix moyen s'établit à 9 530 €/m² (+0,4% en un an). La Petite Couronne reste orientée à la hausse (+0,7%), tandis que la Grande Couronne se stabilise. Les indicateurs avancés prévoient la poursuite de cet ajustement pour les maisons, les appartements devant peu évoluer. En province, l'évolution est très disparate selon les villes.

Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient et leurs répercussions sur l'inflation énergétique maintiennent un climat d'attentisme et des perspectives fragiles. Les prévisions nationales tablent sur 900 000 transactions en 2026 contre 952 000 en 2025, confirmant le ralentissement structurel.

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 30/06/2026

79,78%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

78,75%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

4 432 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

896 m²

SURFACES VACANTES

21 299 042 € (524,54 €/PART)

VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2025

25 288 673 € (622,80 €/PART)

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31/12/2025

* 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.

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

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, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 25 mars et 24 juin 2026.

Au 30 juin 2026, 471 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 119,00 € TTC au 1^{er} janvier 2026, 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.

VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (78 logements)
Ventes du 1 ^{er} semestre 2026	615 000	1	70	1%

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
1 ^{er} trimestre 2026	-	-	-
2 ^{ème} trimestre 2026	13/07/2026	16,00 €	16,00 €

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 2026	15/04/2026	1,50 €	1,50 €	1,50 €
2 ^{ème} trimestre 2026	13/07/2026	0,75 €	0,75 €	0,74 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 18,6%.

(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 EXTRAORDINAIRE DU 7 JANVIER 2026

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue avec une participation de 35,26%. Elle a approuvé les sept résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 94,68% à 95,90%.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2026

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue avec une participation de 43,55%. Elle a approuvé les cinq résolutions présentées, dont le texte intégral figure en page 30 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 94,59% à 96,51%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

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).

RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

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

