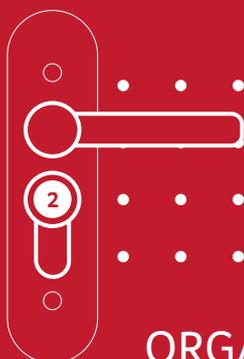


RAPPORT  
ANNUEL :  
19

CILOGER  
HABITAT 3

SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE "SCELLIER BBC"





## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION AEW CILOGER

Société par Actions Simplifiée  
au capital de 828 510 €  
329 255 046 RCS PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE  
dite "Directive européenne AIFM"

**Siège social :**  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

**PRÉSIDENT**  
Monsieur Robert WILKINSON

**DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**  
Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

### SCPI CILOGER HABITAT 3

**CONSEIL DE SURVEILLANCE**  
**Président :**  
Monsieur Jean-Luc BRONSART  
**Vice-président :**  
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

**MEMBRES DU CONSEIL**  
Madame Patricia GRISOT  
Madame Sandrine KONTZ  
Monsieur Christian BOUTHIE  
Monsieur Bernard FRANTZ  
Monsieur Alain GERBAULET  
Monsieur Patrick KONTZ  
Monsieur Pascal PIRAULT  
Monsieur Georges PUIPIER  
LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT,  
représentée par Monsieur Vincent PENIN

**COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**Titulaire :** KPMG SA, représenté  
par Monsieur Pascal LAGAND  
**Suppléant :** SALUSTRO REYDEL, représenté  
par Madame Béatrice DE BLAUWE

**EXPERT EXTERNE  
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**  
BNP PARIBAS REAL ESTATE  
VALUATION France

**DÉPOSITAIRE**  
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE



## **ÉDITORIAL** 4

### **RAPPORT DE GESTION**

Chiffres clés au 31 décembre 2019	6
Valeurs significatives	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	10

### **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE**

Les comptes	12
L'annexe aux comptes annuels	15

3

### **ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER** 21

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** 22

### **LES AUTRES INFORMATIONS**

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	20
Informations complémentaires issues de la "Directive européenne AIFM"	20

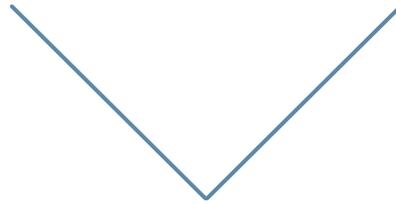
### **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	26

### **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUILLET 2020**

Ordre du jour	27
Les résolutions	27

# ÉDITORIAL



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 2019.**

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoisiner 25 Mds€ en 2019, contre 18 Mds€ en 2018 et 16 Mds€ en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10 % par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (2,6 %).

En Île-de-France, les prix sont restés dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 10 175 €/m<sup>2</sup>. Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'est accentuée, à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons ont également augmenté de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution a été plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+2,2 % sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels ont cherché à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laissait augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêt en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, dès le début de l'année 2020, deux facteurs susceptibles de contrarier les prévisions étaient identifiés. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence.



Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68 % par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36 % par rapport à 2017, années du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux, avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds€ (26 %), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14 %), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17 % par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI "grand public", qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30 %), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

### I CONCERNANT CILOGER HABITAT 3 :

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble du patrimoine de logements, s'établit à 21 590 000 €, en hausse de 1,46 % par rapport à l'exercice précédent.

Depuis la fin de l'année 2015, année de

la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits est en progression de près de 11 %.

L'essentiel du patrimoine expertisé (90 %) ayant été livré en 2015, la valeur d'expertise totale est encore inférieure de 1,4 % à son prix de revient.

En 2019, quatrième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a augmenté de 1,4 %. Le taux de rotation des locataires s'établit à 32 % (27 % en 2018). Ainsi, 25 logements se sont libérés et 25 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2019, 3 logements sont à relouer. Une action spécifique a été initiée au deuxième semestre pour recouvrer certaines créances provisionnées en créances douteuses.

À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier est relativement stable, à 95,12 % contre 95,74 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est toutefois en légère progression en moyenne sur l'exercice, à 96,68 % contre 96,13 % en 2018.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 98,54 % (98,98 % en 2018).

Le résultat de l'exercice 2019, en augmentation de 0,3 %, a permis une distribution annuelle de 15,10 € par part, supérieure de 0,7 % à celle de l'exercice précédent et très proche du résultat.

Le report à nouveau (réserves), à 2,49 € par part, représente 2,2 mois de distribution courante en fin d'exercice.

Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 2,52 % (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier

BBC), très notable pour une SCPI de type fiscal.

La réduction d'impôt "Scellier BBC" est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2019, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt par part de 78 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

**Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.**

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

**ISABELLE ROSSIGNOL**  
Directeur Général délégué  
d'AEW Ciloger

# RAPPORT DE GESTION

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

DATE DE CRÉATION 20 juin 2012	• • • •
TERME STATUTAIRE 27 juin 2026	• • • •
CAPITAUX COLLECTÉS 24 363 000 €	• • • •
VALEUR DE RÉALISATION 21 823 341 € (soit 537,45 € par part)	• • • •
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART 15,10 €	• • • •
NOMBRE D'ASSOCIÉS 522	• • • •
NOMBRE DE PARTS 40 605	• • • •
PATRIMOINE 78 logements	• • • •
DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT 5 février 2016	• • • •
FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS 5 février 2025	• • • •

6

## VALEURS SIGNIFICATIVES

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2019/2018
VALEUR COMPTABLE		
22 133 067 €	545,08 €	0,00 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
21 590 000 €	531,71 €	1,46 %
VALEUR DE RÉALISATION		
21 823 341 €	537,45 €	1,44 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
25 778 032 €	634,85 €	1,39 %

RÉSULTAT	REVENU DISTRIBUÉ	REPORT À NOUVEAU
2015		
3,29 €	2,25 €	1,08 €
2016		
13,78 €	12,00 €	2,86 €
2017		
14,58 €	15,00 €	2,44 €
2018		
15,06 €	15,00 €	2,49 €
2019		
15,09 €	15,10 €	2,49 €

En € par part

## I LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 3 est réparti en valeur vénale à 90 % en région parisienne (zones A et A bis Scellier BBC) et 10 % en province (zone B1 Scellier BBC).

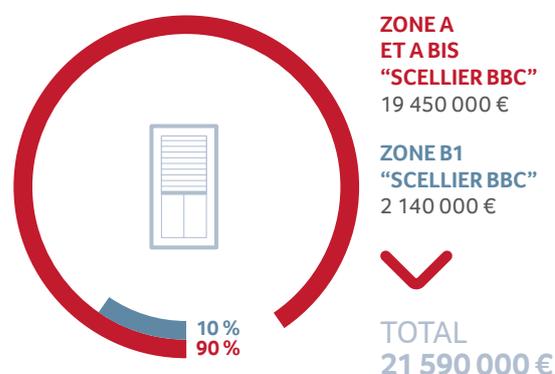
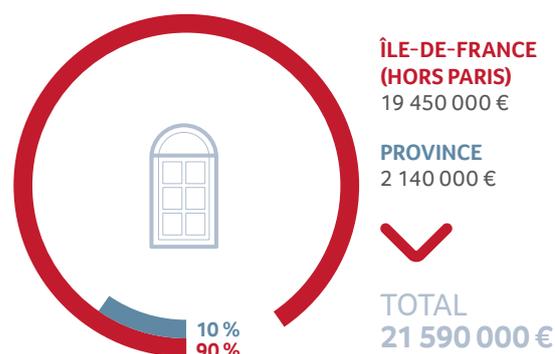
Il totalise 4 502 m<sup>2</sup>, localisés à 86 % en région parisienne et 14 % en province.

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

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

Les logements étaient tous livrés au 19 novembre 2015.

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE



## L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>24 363 000 €</b>	-	<b>24 363 000 €</b>
+ PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-2 331 052 €	-	-2 331 052 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-21 899 726 €	-	-21 899 726 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ❶	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>132 223 €</b>	-	<b>132 223 €</b>

❶ Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Au 31 décembre 2019, 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 21 juin 2016, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 3, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Tout le patrimoine a fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Sur la base de ces expertises, il a été procédé à la détermination de 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).

**COÛT HISTORIQUE  
DES TERRAINS  
ET DES CONSTRUCTIONS  
LOCATIVES**  
21 899 726 €

**VALEUR COMPTABLE NETTE**  
21 899 726 €

**VALEUR ACTUELLE  
(VALEUR VÉNALE  
HORS DROITS)**  
21 590 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	21 899 726 €		
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	233 341 €	233 341 €	233 341 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		21 590 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			23 070 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			2 474 691 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>22 133 067 €</b>	<b>21 823 341 €</b>	<b>25 778 032 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>40 605</b>	<b>40 605</b>	<b>40 605</b>
<b>TOTAL RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>545,08 €</b>	<b>537,45 €</b>	<b>634,85 €</b>

La valeur de réalisation s'établit à 537,45 € par part, inférieure de 10,4 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 634,85 € par part, supérieure de 5,8 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

Ces deux valeurs ne tiennent pas compte de la réduction d'impôt "Scellier BBC" qui est de 78 € par part à répartir sur 9 ans.

L'Assemblée générale ordinaire du 16 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019	ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	VARIATION HORS DROITS 2019/2018
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	19 734 604 €	19 450 000 €	-1,44 %	20 780 000 €	19 160 000 €	1,51 %
PROVINCE	2 165 122 €	2 140 000 €	-1,16 %	2 290 000 €	2 120 000 €	0,94 %
<b>TOTAUX</b>	<b>21 899 726 €</b>	<b>21 590 000 €</b>	<b>-1,41 %</b>	<b>23 070 000 €</b>	<b>21 280 000 €</b>	<b>1,46 %</b>

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 21 590 000 €, en hausse de 1,46 % par rapport à l'exercice précédent (+1,5 % pour les logements situés en Île-de-France, +0,9 % pour les logements de Toulouse).

L'essentiel du patrimoine expertisé (90 %) ayant été livré en 2015, la valeur d'expertise totale est encore inférieure de 1,4 % à son prix de revient.

Rappelons toutefois 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...)

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 5,3 % à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2015, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 10,9 %.

8

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**En 2019, quatrième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a augmenté de 1,4 %. Le taux de rotation des locataires s'établit à 32 % (27 % en 2018). Ainsi, 25 logements se sont libérés et 25 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2019, 3 logements sont à relouer. Une action spécifique a été initiée au 2<sup>e</sup> semestre pour recouvrer certaines créances provisionnées en créances douteuses.**

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué en février 2016. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 5 février 2025.

25 logements de CILOGER HABITAT 3 ont été libérés durant l'année 2019 (1 404 m<sup>2</sup>), et 25 ont été reloués (1 370 m<sup>2</sup>). Au total, au 31 décembre 2019, 4 logements sont vacants (245 m<sup>2</sup>), nombre identique à celui du début d'année, représentant des loyers estimés à 52 600 € en rythme annuel. Toutefois, sur ces 4 logements, 1 a été reloué à effet sur janvier 2020, ramenant le stock réel à 3 (201 m<sup>2</sup>).

Quelques années après la signature des premiers baux, le taux de rotation annuel des locataires, à 32 %, augmente de 5 points par rapport à 2018.

Un appartement loué sur le site de Levallois Perret a subi d'importantes infiltrations d'eau en 2016. Les travaux correctifs, avoisinant 2 000 € HT, ont été réalisés à frais avancés en 2018. Ils seront remboursés en 2020 à CILOGER HABITAT 3 après action judiciaire engagée par AEW Ciloger. Le locataire en place a donné congé en août 2019 et le logement a été reloué fin septembre 2019.

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

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 exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique s'élève à 94,55 % contre 95,31 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,47 % sur l'exercice, (95,90 % en 2018).

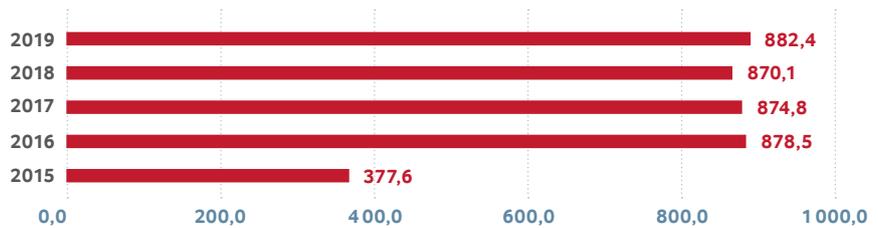
Toujours au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier est de 95,12 % contre 95,74 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,68 % sur l'exercice (96,13 % en 2018).

Les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 882 360 €, en augmentation de 1,4 % par rapport à 2018 (870 145 €), soit +12 K€ en valeur absolue. Ils sont supérieurs de 0,7 % à la moyenne des loyers facturés sur 4 ans (2016 à 2019).

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2019 est le quatrième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.



## ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 98,54 % (98,98 % en, 2018).

À ce sujet, il convient de noter que 30 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

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

Le patrimoine étant récent, les travaux d'entretien restent modérés. L'entretien du parc immobilier locatif 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 17 840 € (0,44 € par part), dont 555 € dans un logement (0,46 € par part).

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 1,5 mois (1,3 en 2018 et 2 mois en 2017).

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.

Des dégrèvements d'un montant total de 2 176 € ont été obtenus sur 4 appartements.

Au 31 décembre 2019, la provision pour dépréciation de créances douteuses a été abaissée pour atteindre en cumulé la somme de 2 966 € couvrant 27 dossiers locatifs locataires (présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 4 163 € comparée à celle du 31 décembre 2018 (dotation complémentaire de 1 859 € et reprise sur provision de 6 022 €).

Ce montant recouvre essentiellement les redevances de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été lancée au deuxième semestre 2019 par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement, et sera poursuivie en 2020.

1 dossier locatif est en procédure judiciaire pour une créance globale de 666 € (provisionnée à 100 % en créances douteuses).

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance "garantie des loyers impayés". Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2019, 42 baux en cours, représentant 50 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 14 747 €, soit 1,67 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 6 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 6 758 €.

## I LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2019, en augmentation de 0,3 %, a permis une distribution annuelle de 15,10 € par part, en hausse de 0,7 % par rapport à l'exercice précédent. Le report à nouveau (réserves), à 2,49 € par part, représente 2,2 mois de distribution courante en fin d'exercice. Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 2,52 % (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC), très notable pour une SCPI de type fiscal.

Le résultat de l'exercice s'établit à 613 029 €, en légère augmentation de 0,3 % (1 800 € en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait de l'augmentation des loyers facturés (+12 K€).

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu courant mis en distribution au titre des quatre trimestres de l'exercice a été fixé à 3,45 € par part. Par ailleurs, compte tenu du résultat, une distribution complémentaire de 1,30 € a été versée concomitamment au revenu du 4<sup>e</sup> trimestre.

Au total, le revenu distribué en 2019, s'élève à 15,10 € par part, en augmentation de 0,7 % par rapport à 2018 (15,00 €)

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 15,09 €. Le report à nouveau a donc été très légèrement sollicité pour un montant total de 406 €.

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 101 119 €, soit 2,49 € par part. Il représente ainsi une réserve de 2,2 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures en cas de tensions ponctuelles.

Le taux de distribution 2019, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2019, est de 2,52 % (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC).

Cette mesure de la performance, très notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CIOGER HABITAT 3 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt "Scellier BBC" est indépendante des revenus versés.

À compter de l'année de sa souscription à CIOGER HABITAT 3, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 78 € par part répartie sur neuf ans.

### L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

10

	2015	2016	2017	2018	2019
PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	-	-	-	-	585,12 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶	2,25 €	12,00 €	15,00 €	15,00 €	15,10 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷	-	-	-	585,45 €	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸	-	-	-	2,56 %	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹	0,38 %	2,00 %	2,50 %	2,50 %	2,52 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	1,08 €	2,86 €	2,44 €	2,49 €	2,49 €

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

❷ 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)

❸ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

❹ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part)

## I LE MARCHÉ DES PARTS

### L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 20 juin 2012 - Capital initial : 760 000 € - Nominal de la part : 500 €

	2015	2016	2017	2018	2019
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	40 605	40 605	40 605	40 605	40 605
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	510	513	513	520	522
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ❶	-	-	-	585,12 €	-

❶ Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
OPÉRATIONS	Société fermée				
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	40 605	40 605	40 605	40 605	40 605
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	24 363 000 €	24 363 000 €	24 363 000 €	24 363 000 €	24 363 000 €

Le capital est réparti entre 522 associés, composés à hauteur de 96,3 % de personnes physiques et de 3,7 % de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 1,85 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, est de 45 000 € (75 parts) au prix de souscription initial.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice 2019 aucune part n'a été échangée (les derniers échanges datent de décembre 2018).**

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

Dans une SCPI "fiscale", le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui

prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal "Scellier BBC" consenti au premier acquéreur.

Aucune transaction n'a été constatée lors des 4 confrontations trimestrielles de l'exercice, aucun ordre d'achat n'ayant été enregistré.

Par conséquent, le dernier prix d'exécution de référence est celui fixé lors de la confrontation du dernier trimestre 2018, soit un montant de 530 € (prix acheteur de 585,12 €).

Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de vente.

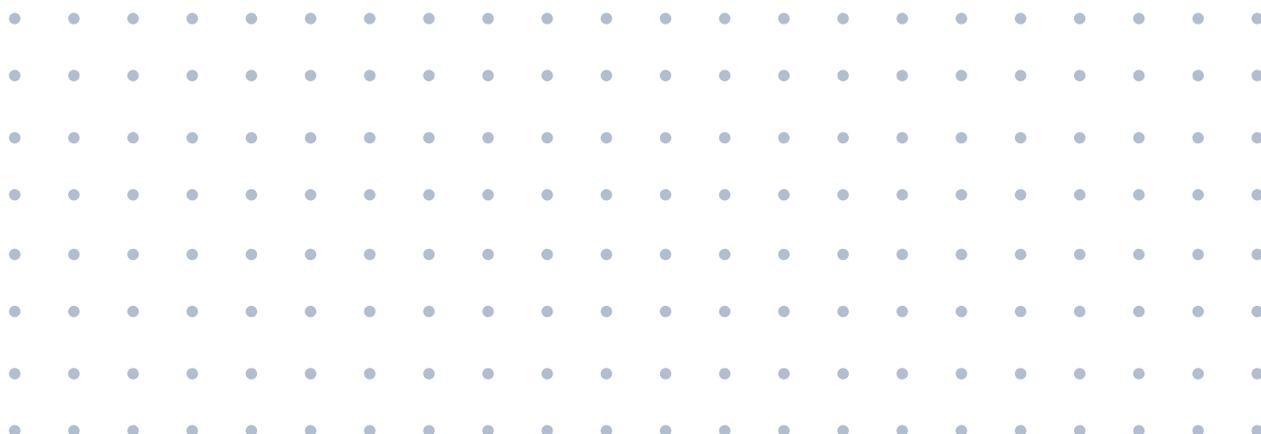
Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

11

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2015	2016	2017	2018	2019
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	1	0	0	9	0
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	0,00 %	-	-	0,02 %	-
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS <sup>①</sup>	0	0	0	1	0
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	179 €	338 €	338 €	231 €	432 €

<sup>①</sup> Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## I LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2018
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	21 899 726 €	21 590 000 €	21 899 726 €	21 280 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>21 899 726 €</b>	<b>21 590 000 €</b>	<b>21 899 726 €</b>	<b>21 280 000 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	11 675 €	11 675 €	10 293 €	10 293 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>CRÉANCES</b>				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	20 305 €	20 305 €	16 348 €	16 348 €
AUTRES CRÉANCES	520 258 €	520 258 €	761 066 €	761 066 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-2 966 €	-2 966 €	-7 129 €	-7 129 €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	484 576 €	484 576 €	529 309 €	529 309 €
<b>TOTAL III</b>	<b>1 033 848 €</b>	<b>1 033 848 €</b>	<b>1 309 887 €</b>	<b>1 309 887 €</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DETTES</b>				
DETTES FINANCIÈRES	-78 685 €	-78 685 €	-79 347 €	-79 347 €
DETTES D'EXPLOITATION	-293 375 €	-293 375 €	-449 558 €	-449 558 €
DETTES DIVERSES	-428 447 €	-428 447 €	-547 534 €	-547 534 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>-800 507 €</b>	<b>-800 507 €</b>	<b>-1 076 439 €</b>	<b>-1 076 439 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	22 133 067 €		22 133 174 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ②		21 823 341 €		21 513 448 €

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

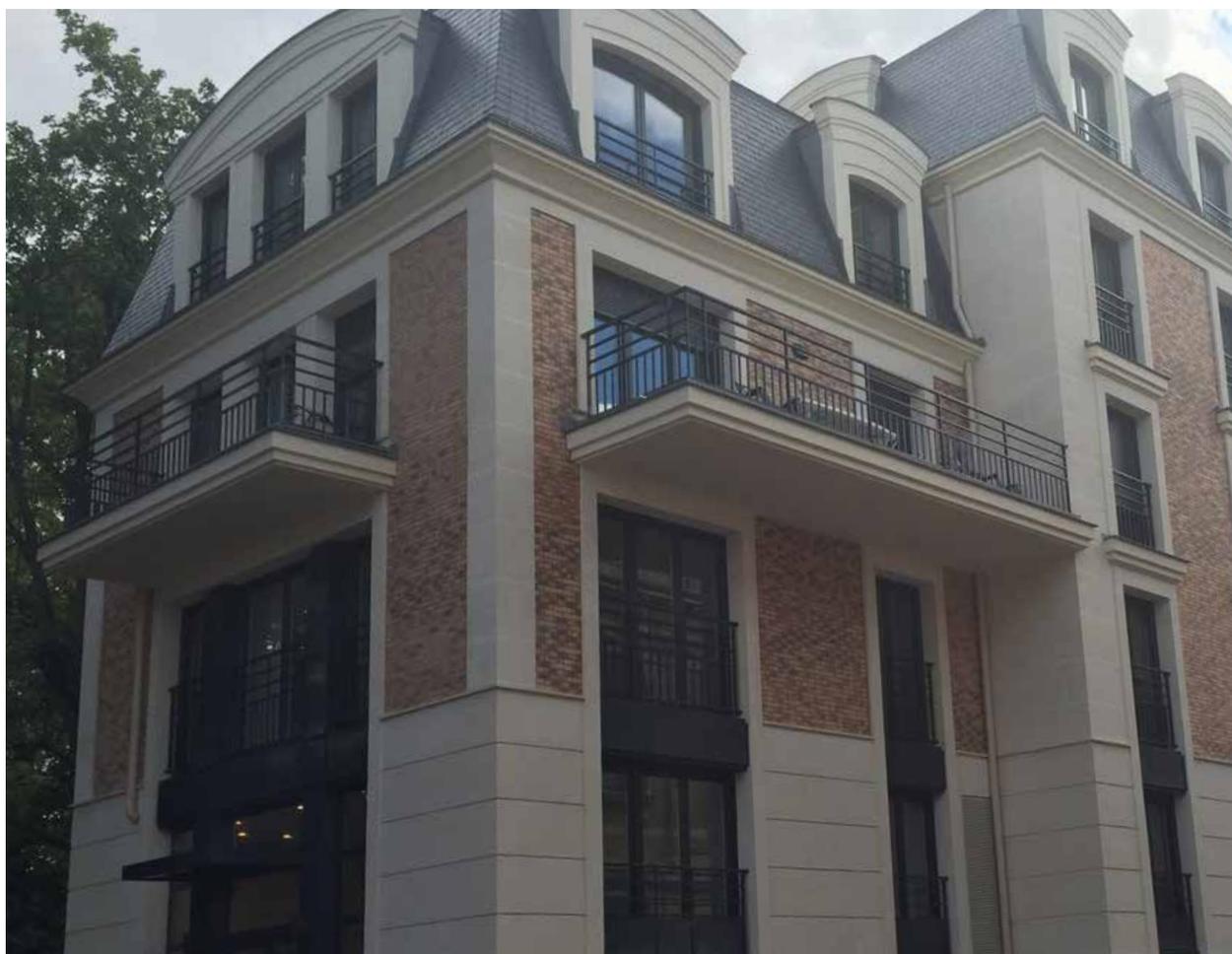


## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2018	AFFECTATION RÉSULTAT 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2019
<b>CAPITAL</b>				
CAPITAL SOUSCRIT	20 302 500 €		0 €	20 302 500 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	4 060 500 €		0 €	4 060 500 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-2 331 052 €		0 €	-2 331 052 €
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		0 €	0 €
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	99 074 €	2 152 €	0 €	101 226 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>611 227 €</b>	<b>-611 227 €</b>	<b>613 029 €</b>	<b>613 029 €</b>
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-609 075 €	609 075 €	-613 136 €	-613 136 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>22 133 174 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-107 €</b>	<b>22 133 067 €</b>

① Y compris l'acompte versé en janvier 2020

13



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019 31/12/2019	EXERCICE 2018 31/12/2018
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
LOYERS	882 360 €	870 145 €
CHARGES FACTURÉES	113 218 €	76 545 €
PRODUITS ANNEXES	86 103 €	42 468 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	6 022 €	4 762 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>1 087 704 €</b>	<b>993 920 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-113 218 €	-76 545 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-17 840 €	-6 930 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-170 761 €	-140 032 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-1 859 €	-4 910 €
<b>TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)</b>	<b>-303 679 €</b>	<b>-228 417 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>784 025 €</b>	<b>765 503 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-119 083 €	-114 493 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-42 414 €	-33 783 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-9 500 €	-6 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-170 997 €</b>	<b>-154 276 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-170 997 €</b>	<b>-154 276 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS		
<b>TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
<b>TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>613 029 €</b>	<b>611 227 €</b>



## I L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

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

**Méthode par comparaison directe :** cette méthode consiste à comparer le bien,

objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

**Méthode par capitalisation des revenus :** cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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

### INFORMATIONS DIVERSES

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

**Provision pour gros entretien :** compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

**Gestion locative :** pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 12 % 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 justificatifs, s'élève à 5 889,32 € sur l'exercice.

**Événements post-clôture :** des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

15

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	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 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>21 899 726 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>21 899 726 €</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>0 €</b>			<b>0 €</b>
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>10 293 €</b>			<b>11 675 €</b>
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	10 293 €	1 382 €	0 €	11 675 €
<b>TOTAL</b>	<b>10 293 €</b>	<b>1 382 €</b>	<b>0 €</b>	<b>11 675 €</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau "récapitulatif des placements immobiliers" par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir à terme.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

16

ADRESSE	LOCALI- SATION ET ZONAGE "SCCELLIER" ①	TYPE ②	SURFACES TOTALES EN M <sup>2</sup>	NOMBRE DE LOGE- MENTS	DATE D'ACQUI- SITION	DATE DE LIVRAI- SON	PRIX D'ACQUI- SITION	TRA- VAUX	PRIX DE REVIENT 2019	PRIX DE REVIENT 2018
<b>EAUBONNE (95)</b> Sente des Perrottes	IDF - A	AP	352	6	31/05/ 2013	29/04/ 2015	1 414 120 €		1 414 120 €	1 414 120 €
<b>CHAVILLE (92)</b> 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 €
<b>CERGY-PONTOISE (95)</b> Rue Philéas Fogg	IDF - A	AP	755	16	30/07/ 2013	03/06/ 2015	2 770 000 €		2 770 000 €	2 770 000 €
<b>SARTROUVILLE (78)</b> 66, avenue Jean Jaurès	P - A BIS	AP	408	7	30/07/ 2013	16/07/ 2015	1 966 560 €		1 966 560 €	1 966 560 €
<b>SAINT-MAURICE (94)</b> 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 €
<b>CHÂTENAY-MALABRY (92)</b> 19/21, avenue du Bois	IDF - A BIS	AP	511	7	25/11/ 2013	20/01/ 2015	2 336 340 €		2 336 340 €	2 336 340 €
<b>TOULOUSE (31)</b> 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 €
<b>VANVES (92)</b> 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 €
<b>LEVALLOIS-PERRET (92)</b> 3, rue Collange	IDF - A BIS	AP	571	9	07/01/ 2014	19/11/ 2015	3 982 000 €		3 982 000 €	3 982 000 €
<b>TOTAL</b>			<b>4 502</b>	<b>78</b>			<b>21 899 726 €</b>	<b>0 €</b>	<b>21 899 726 €</b>	<b>21 899 726 €</b>

① P : Paris IDF : Île-de-France hors Paris PR : Province A - B1 : Zones Scellier

② Ap : Appartements M : Maisons

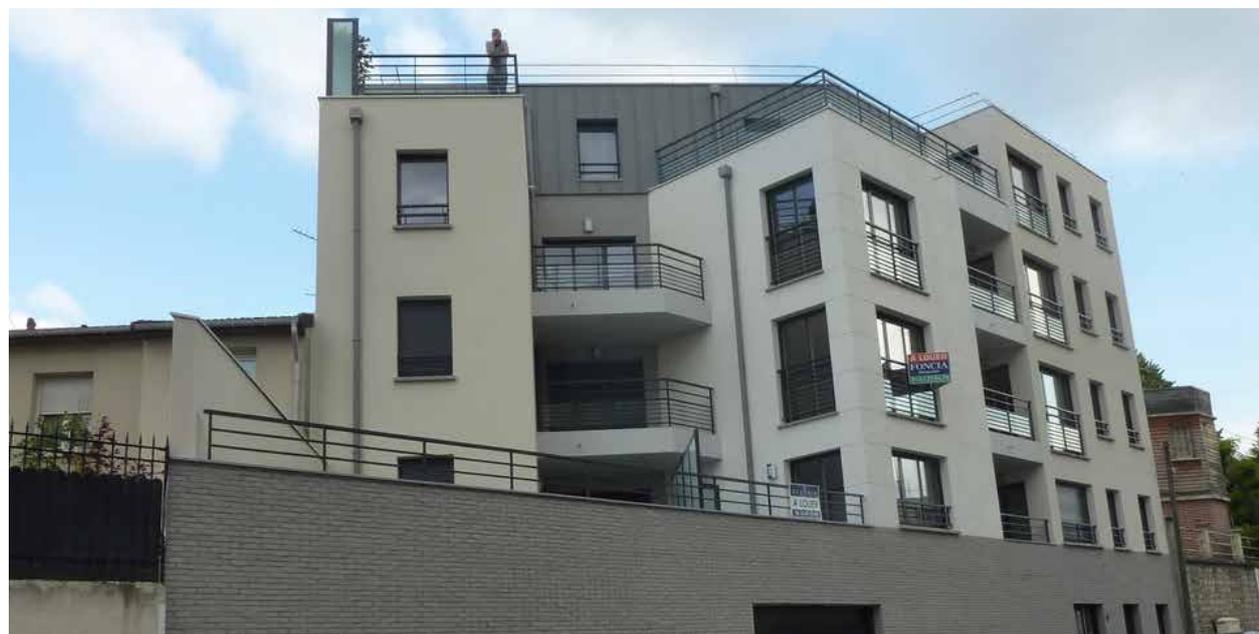


## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CRÉANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
CRÉANCES LOCATAIRES	20 305 €	16 348 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	78 685 €	79 347 €
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>20 305 €</b>	<b>16 348 €</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>78 685 €</b>	<b>79 347 €</b>
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	8 572 €	7 595 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	520 258 €	758 723 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	0 €	2 343 €	FOURNISSEURS	284 803 €	441 855 €
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>520 258 €</b>	<b>761 066 €</b>	DETTES FISCALES	0 €	108 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-2 966 €	-7 129 €	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>293 375 €</b>	<b>449 558 €</b>
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-2 966 €</b>	<b>-7 129 €</b>	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	230 186 €	331 096 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>537 597 €</b>	<b>770 286 €</b>	ASSOCIÉS	198 261 €	216 437 €
			<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>428 447 €</b>	<b>547 534 €</b>
			<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>800 507 €</b>	<b>1 076 439 €</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

PROVISIONS	AU 31/12/2018	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES LIÉES AU PASSAGE DE PGR EN PGE	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12 /2019
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>							
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	7 129 €	0 €	1 859 €	6 022 €	0 €	0 €	2 966 €
<b>TOTAL</b>	<b>7 129 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 859 €</b>	<b>6 022 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 966 €</b>



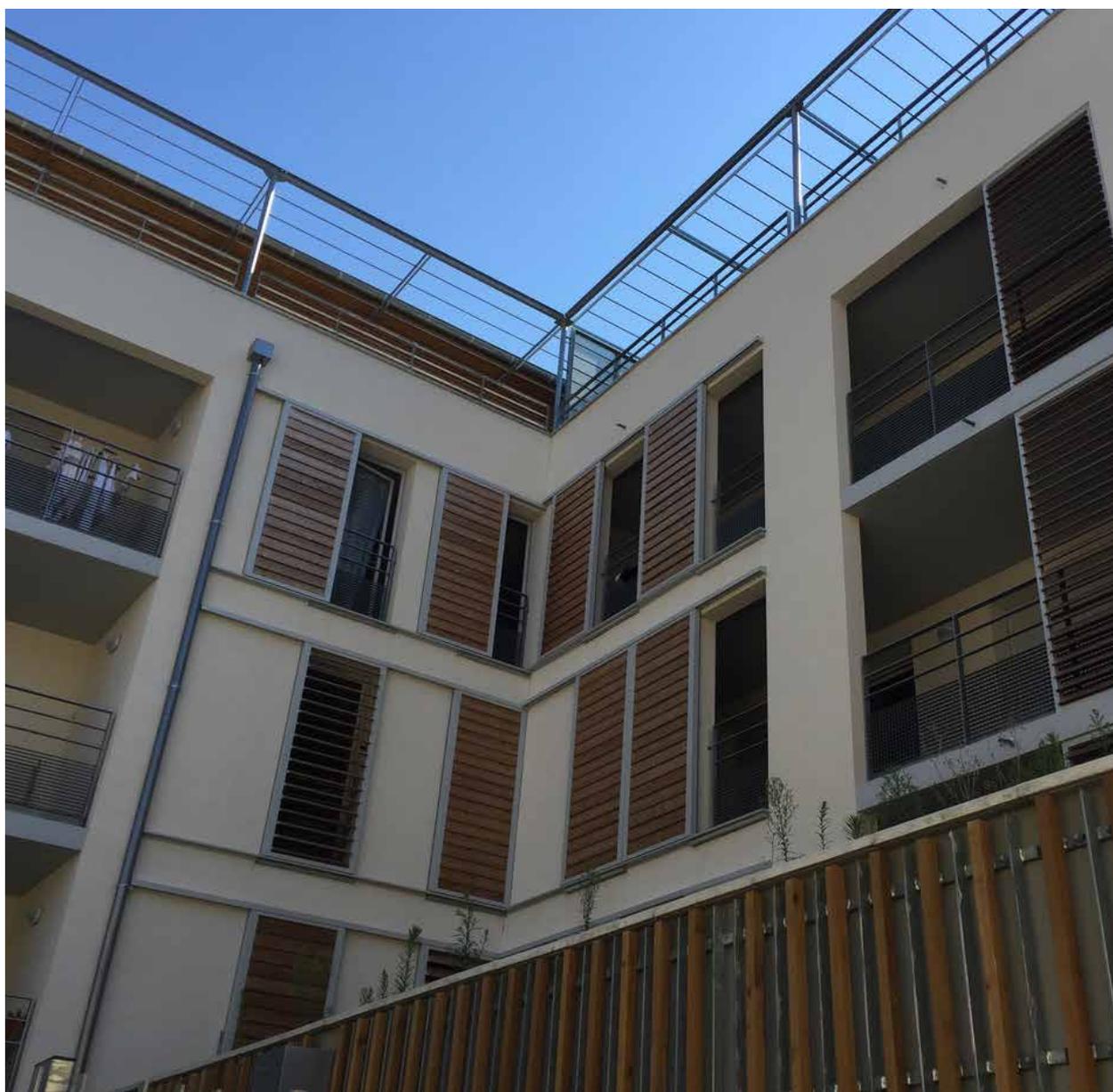
## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	79 191 €	52 740 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	22 267 €	319 €
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	4 253 €	3 804 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	17 840 €	6 930 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	64 810 €	83 169 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	241 €	-
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	1 859 €	4 910 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>190 460 €</b>	<b>151 872 €</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	12 147 €	11 800 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	100 434 €	63 496 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	638 €	1 249 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>113 218 €</b>	<b>76 545 €</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	9 888 €	9 648 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	12 000 €	12 000 €
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	215 €	221 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	20 310 €	11 914 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>42 414 €</b>	<b>33 783 €</b>
<b>VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	9 500 €	6 000 €
CHARGES DIVERSES	0 €	-
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>9 500 €</b>	<b>6 000 €</b>
<b>VENTILATION DES COMMISSIONS</b>		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	119 083 €	114 493 €
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>119 083 €</b>	<b>114 493 €</b>



## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)</b>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
ACTIFS SOUS PROMESSES	0 €	0 €
SOMMES À VERSER SUR VEFA		
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
LIGNE DE CRÉDIT NON TIRÉE	0 €	0 €
FACILITÉ DE CAISSE	0 €	0 €
SWAP		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
<b>CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES</b>	<b>142 366 €</b>	<b>505 667 €</b>



# LES AUTRES INFORMATIONS

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	9,30 €	99,11 %	21,63 €	99,99 %	21,61 €	100,00 %	22,48 €	100,00 %	23,85 €	100,00 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,08 €	0,89 %	0,00 €	0,01 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PRODUITS DIVERS	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>9,38 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,63 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,61 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>22,48 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>23,85 €</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
COMMISSIONS DE GESTION	1,24 €	13,24 %	2,86 €	13,24 %	2,87 €	13,26 %	2,82 €	12,55 %	2,93 €	12,30 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	1,00 €	10,69 %	0,87 €	4,02 %	0,95 €	4,40 %	0,98 €	4,37 %	1,28 €	5,37 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,02 €	0,24 %	0,10 €	0,45 %	0,06 €	0,27 %	0,17 €	0,75 %	0,44 €	1,84 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	3,82 €	40,71 %	3,77 €	17,45 %	3,23 €	14,95 %	3,45 €	15,34 %	4,21 €	17,63 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>6,09 €</b>	<b>64,89 %</b>	<b>7,61 €</b>	<b>35,16 %</b>	<b>7,10 €</b>	<b>32,87 %</b>	<b>7,42 €</b>	<b>33,01 %</b>	<b>8,86 €</b>	<b>37,14 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
PATRIMOINE	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
AUTRES	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0 €	0,00 %
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
POUR TRAVAUX	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
AUTRES	0,00 €	0,00 %	0,25 €	1,14 %	-0,07 €	-0,32 %	0,00 €	0,02 %	-0,10 €	-0,43 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,25 €</b>	<b>1,14 %</b>	<b>-0,07 €</b>	<b>-0,32 %</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,02 %</b>	<b>-0,10 €</b>	<b>-0,43 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6,09 €</b>	<b>64,89 %</b>	<b>7,85 €</b>	<b>36,30 %</b>	<b>7,03 €</b>	<b>32,55 %</b>	<b>7,42 €</b>	<b>33,03 %</b>	<b>8,76 €</b>	<b>36,71 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>3,29 €</b>	<b>35,11 %</b>	<b>13,78 €</b>	<b>63,70 %</b>	<b>14,58 €</b>	<b>67,45 %</b>	<b>15,06 €</b>	<b>67,00 %</b>	<b>15,09 €</b>	<b>63,29 %</b>
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	1,04 €	11,12 %	1,78 €	8,23 %	-0,42 €	-1,96 %	0,06 €	0,27 %	-0,01 €	-0,02 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	2,25 €	23,98 %	12,00 €	55,47 %	15,00 €	69,41 %	15,00 €	66,74 %	15,10 €	63,32 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	2,24 €	23,87 %	12,00 €	55,47 %	15,00 €	69,41 %	15,00 €	66,74 %	15,10 €	63,31 %

20

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA "DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM"

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. L'investissement dans une SCPI fiscale permet de bénéficier d'avantage fiscal en contrepartie d'une période de détention déterminée dans la note d'information. Du fait d'un marché secondaire très limité, le souscripteur est informé qu'il ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution

de la SCPI. Ce type de SCPI est considéré par la réglementation comme étant un fond fermé. À ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité ("Stress test") n'est réalisé.

### LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA 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

défisicalisation 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)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants :

- rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs: 17 966 983 €,

- rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €.

L'effectif total en 2019 était de 273 collaborateurs.

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

Le "Personnel identifié" à ce titre, correspondait en 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (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 : 5 342 240 €,
- autres personnels identifiés : 3 019 689 €.

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.

### 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 baux, 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 baux. 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 levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	98 %
LEVIER SELON MÉTHODE ENGAGEMENT	100 %

### EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. 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.



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

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 3 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP07000043 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 Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques 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 contrôles 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 Ciloger.

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 Ciloger.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 3 au titre de l'exercice 2019.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 16 mars 2020, 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 et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

## ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2019 font ressortir une valorisation de 21,59 M€, en progression de près de 1,5 % par rapport à l'année 2018, ce qui est conforme à l'évolution générale du marché.

Il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, 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, soit au moment de la liquidation de notre SCPI.

La grande majorité du patrimoine ayant été livrée au cours de l'année 2015, sa valeur vénale (ou de revente) est encore globalement inférieure de 1,4 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore lointaine (le terme statutaire est en juin 2026), les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2019 avoisine 537 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 537 € se rapproche de ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 57 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles.

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée.

## GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 25 logements se sont libérés et autant ont été reloués. Au 31 décembre 2019, le nombre d'appartements loués est de 74 sur 78, soit 95 % du nombre de logements, chiffres identiques à ceux de la fin de l'année 2018.

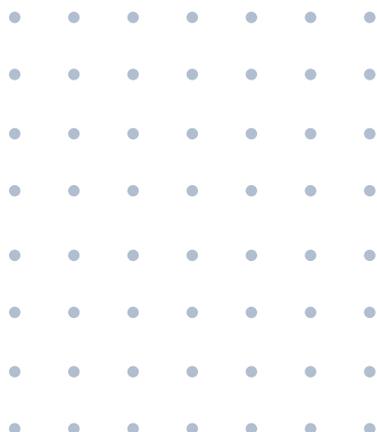
En "vitesse de croisière", et quelques années après l'entrée des premiers locataires, le taux de rotation des locataires de notre SCPI se situe à 32 % (27 % en 2018), globalement en ligne avec les standards du marché.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 96,68 % sur l'exercice (96,13 % en 2018) et demeure à un niveau satisfaisant.

De fait, on peut noter une petite progression de 12 K€ des loyers facturés en 2019 qui s'établissent à 882 360 €.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de "loyers impayés" a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 42 dossiers locataires représentant la moitié du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, six dossiers représentant 6 578 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur (pour des cotisations de 14 747 €).

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont contenus après l'entrée des premiers locataires en 2015, et provisionnés pour 2 966 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.



## RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Pour son huitième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 613 029 €, soit 15,10 € part, en progression de 0,3 % par rapport à 2018, trouvant son origine dans l'augmentation des loyers facturés précitée pour 12 K€.

En valeur absolue cela représente un résultat supérieur de 1 800 € à celui de 2018.

À ce sujet, il faut noter que compte tenu de la taille modeste de notre SCPI, une vingtaine de millions d'euros, l'impact des variations des postes de recettes ou de dépenses, même faibles en montant, se trouvent amplifiés. Ainsi, par exemple, une variation de 20 000 € sur le résultat a un impact proche de 0,5 € sur le revenu distribué d'une part.

Le revenu distribué 2019, soit 15,10 € par part, en augmentation de 0,7 % par rapport à 2018, est à son plus haut niveau depuis la création de notre SCPI.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,52 %, taux remarquable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été très légèrement utilisé pour 406 €, et représente 2,49 € par part, soit un peu plus de deux mois de distribution courante (niveau jugé suffisant).

Par ailleurs, il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILGER HABITAT 3 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 13 % du montant de sa souscription répartie sur neuf

années. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription, soit 600 € multipliés par le nombre de parts souscrites.

## MARCHÉ SECONDAIRE

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

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire est en règle générale toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Dans ces conditions, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

Nous rappelons que l'avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans. Pour éviter un redressement fiscal, l'engagement est effectif jusqu'au 5 février 2025.

**Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a pas eu d'incidence sur les comptes 2019.**

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une

baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, la Société de gestion pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévus.

Il ne faut toutefois pas oublier, qu'à l'instar de l'immobilier "physique", l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber des périodes de turbulences et de fortes variations.

**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, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.**

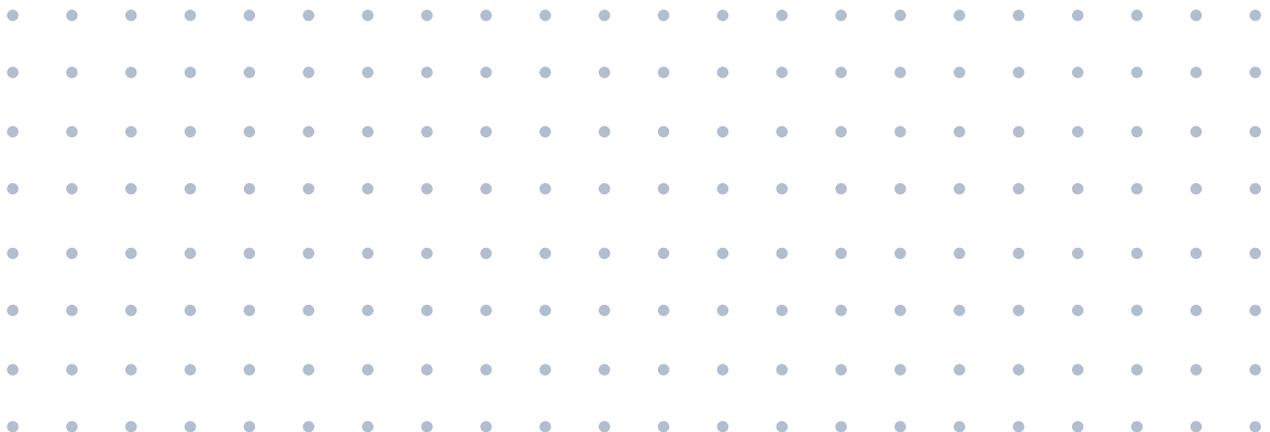
**Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.**

**Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.**

Pour le Conseil de surveillance

**Jean-Luc BRONSART**

Le Président du Conseil de surveillance



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

### Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CILOGER HABITAT 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 16 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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.

24

#### 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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,

arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 de la Société de gestion arrêté le 31 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de leur sincérité ni de leur concordance avec les comptes annuels.

#### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français

ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

#### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 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, le 29 mai 2020  
KPMG SA

Pascal LAGAND  
Associé



# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale,

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 Ciloger

Conformément à l'article 17 des Statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW Ciloger 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 2019, 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 2019, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 119 083 €.
- Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

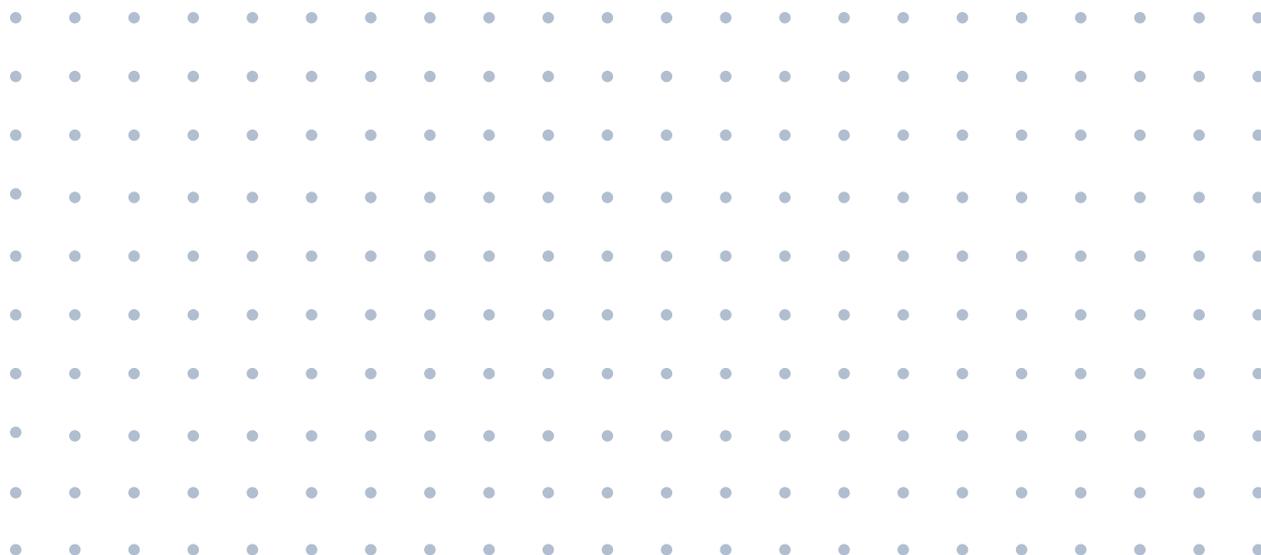
- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 € hors taxes, soit 95,68 € taxes comprises (au taux de la TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> 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 société.

Paris-La Défense, le 29 mai 2020  
KPMG SA

Pascal LAGAND  
Associé





### CILOGER HABITAT 3

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 20 302 500 €  
752 446 724 RCS 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  
Société par Actions Simplifiée  
au capital de 828 510 €  
329 255 046 RCS PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE  
dite "Directive européenne AIFM"

**Siège social :**  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 Paris  
service-clients@eu.aew.com  
Tél. : 01 78 40 33 03

**[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:

