



RAPPORT ANNUEL  
**2020**

---

## **CILOGER HABITAT 3**

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE SCELLIER BBC



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

.....

Société par Actions Simplifiée au capital  
de 828 510 euros

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

Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

### **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 Marie-José DUTEURTRE  
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

## RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

16

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## LES AUTRES INFORMATIONS

29

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

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

30

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

31

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

34

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

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2021

36

- Ordre du jour
- Les résolutions

# 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 2020.**

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires s'est notamment illustrée par la mise en place de procédures de signatures à distance avec les notaires ou de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler «AEW».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

• L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se sont contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions dépasse légèrement le million, après une année 2019 record à près d'1,1 million, et s'avère comparable aux années précédentes.

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a baissé de 2 Mds€ à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m<sup>2</sup> est en augmentation de 3,4%, avec des disparités selon les territoires. A Paris, le m<sup>2</sup> passe ainsi de 10 850 €/m<sup>2</sup> à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse, la province voit ses prix augmenter de 2% pour les appartements et à plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

• Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contracté de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3ème plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année. La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

### Concernant CILOGER HABITAT 3 :

- La crise sanitaire n'a pas eu d'impact négatif sur les taux d'occupation. A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 98,31%, en progression par rapport à la fin de l'exercice précédent (96,68%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2020, ce taux s'établit également en progression, à 97,59% (96,68% en 2019).
- La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat qui a aidé les locataires fragilisés, et le taux d'encassement des loyers est demeuré à son niveau habituel, proche de 97%.
- L'activité locative est restée active, le taux de rotation des locataires s'établissant à 18%. Ainsi, 14 logements se sont libérés et 15 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, 3 logements sont à relouer, dont 1 a trouvé preneur à effet de janvier 2021.

Le montant des loyers facturés en 2020 progresse de 2,6%, à 905 676 €, supérieur de 2,7% à la moyenne des cinq derniers exercices.

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 22,2 M€, en hausse de 2,8% par rapport à 2019. Depuis 2015, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de près de 7%. La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est désormais supérieure de 1,3% 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, ...).

- Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,80 € par part, le report à nouveau (réserves) ayant été sollicité à hauteur de 0,45 € par part. En fin d'exercice, ce dernier avoisine 2 mois de distribution courante.

Le taux de distribution 2020 calculé sur le prix de souscription s'établit ainsi à 2,3% (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC), et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.

- La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Depuis l'année 2012, un associé de CILOGER HABITAT 3 bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 78 € par part répartie sur neuf ans (dernière année de réduction en 2020).

—  
**Isabelle ROSSIGNOL**  
 Directeur Général délégué d'AEW



# Chiffres clés

au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION :  
**20 juin 2012**
- TERME STATUTAIRE :  
**27 juin 2026**
- NOMBRE D'ASSOCIÉS :  
**524**
- NOMBRE DE PARTS :  
**40 605**
- CAPITAUX COLLECTÉS :  
**24 363 000 €**
- VALEUR DE RÉALISATION :  
**22 404 906 € (soit 551,78 € par part)**
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART :  
**13,80 euros**
- PATRIMOINE :  
**78 logements**
- DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT :  
**5 février 2016**
- FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS :  
**5 février 2025**



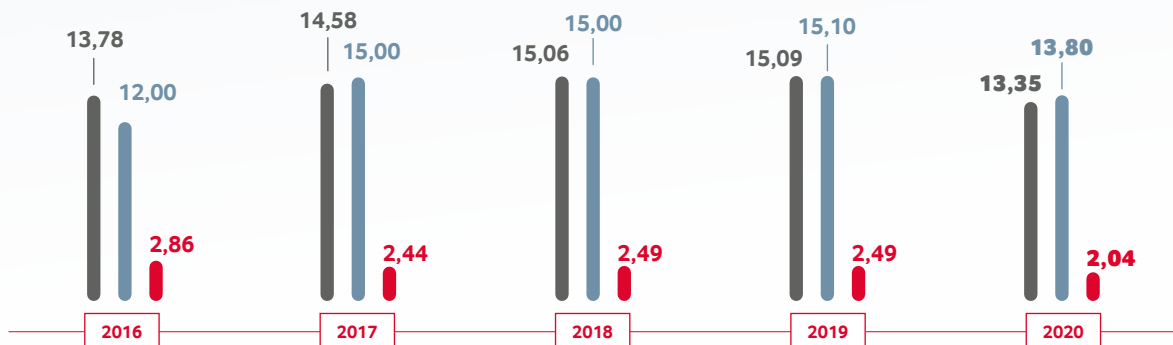
## VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	22 114 631	544,63	-0,08%
Valeur vénale / expertise	22 190 000	546,48	2,78%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>22 404 906</b>	<b>551,78</b>	<b>2,66%</b>
Valeur de reconstitution	26 388 170	649,87	2,37%

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)

- Résultat
- Distribution
- Report à nouveau



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CIOGER 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 et ont tous été loués une première fois à compter du 5 février 2016.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

10 %



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

90%



10 %

• Province	2 140 000 €
• Ile-de-France hors Paris	20 050 000 €
—	
• Total	22 190 000 €

• Zone B1 «Scellier BBC»	2 140 000 €
• Zone A et Abis «Scellier BBC»	20 050 000 €
—	
• Total	22 190 000 €



## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	24 363 000	-	24 363 000
+ 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 contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>(1)</sup>	-	-	-
= sommes restant à investir	132 223	-	132 223

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

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.

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).

### COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES

#### VALEUR COMPTABLE NETTE

#### VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)

21 899 726

21 899 726

22 190 000

en euros	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
- Valeur nette comptable des immeubles	21 899 726		
- Provisions pour grosses réparations			
- Autres éléments d'actifs	214 906	214 906	214 906
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		22 190 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			23 640 000
- Commission de souscription théorique			2 533 264
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>22 114 631</b>	<b>22 404 906</b>	<b>26 388 170</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>40 605</b>	<b>40 605</b>	<b>40 605</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>544,63</b>	<b>551,78</b>	<b>649,87</b>

La valeur de réalisation s'établit à 551,78 € par part, inférieure de 8% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 649,87 € par part, supérieure de 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 à compter de l'année 2012 (dernière année de réduction en 2020).

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 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Ile-de-France (hors Paris)	19 734 604	20 050 000	1,60	21 350 000	19 450 000	3,08
Province	2 165 122	2 140 000	-1,16	2 290 000	2 140 000	0,00
<b>TOTAUX</b>	<b>21 899 726</b>	<b>22 190 000</b>	<b>1,33</b>	<b>23 640 000</b>	<b>21 590 000</b>	<b>2,78</b>

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 22 190 000 €, en hausse de 2,78% par rapport à l'exercice précédent, soit +3% pour les logements situés en Ile-de-France et stable pour les logements en province.

Sur les 9 sites expertisés :

- 1 enregistre une valeur en légère diminution de 0,5% ;
- 2 ont une valeur stable ;
- 3 ont une valeur en progression de 2,7% en moyenne ;

- et 3 sites enregistrent une variation positive de 4,4% en moyenne.

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'essentiel du patrimoine expertisé (90%) a été livré en 2015, et la valeur d'expertise totale est supérieure de 1,3% à son prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 8% 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 6.7%.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2020 progresse de 2,6%, à 905 676 €, supérieur de 2,7% à la moyenne des cinq derniers exercices. L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat ayant pu aider les locataires les plus fragiles, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son niveau habituel, de l'ordre de 97%.

L'activité locative est restée active, le taux de rotation des locataires s'établissant à 18%. Ainsi, 14 logements se sont libérés et 15 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, 3 logements sont à relouer, dont 1 a trouvé preneur à effet de janvier 2021.

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 débute à compter de cette date, soit jusqu'au 5 février 2025.

14 logements de CILOGER HABITAT 3 ont été libérés durant l'année 2019 (735 m<sup>2</sup>), et 15 ont été reloués (808 m<sup>2</sup>). Le taux de rotation des locataires, à 18%, diminue sensiblement de 14 points par rapport à 2019. L'activité locative a été nettement plus soutenue au second semestre (13 congés sur 14 et 10 relocations sur 15), les locataires qui avaient donné congé avant le confinement du mois de mars ayant demandé la prolongation de leur bail.

Au total, au 31 décembre 2020, 3 logements sont à louer (173 m<sup>2</sup>, soit 4% de la superficie totale), contre 4 en début

d'année, représentant des loyers estimés à 36 K€ en rythme annuel. Toutefois, sur ces 3 logements, 1 a été reloué à effet sur janvier 2021, ramenant le stock réel à 2 (110 m<sup>2</sup>).

Un appartement loué à Levallois-Perret a subi d'importantes infiltrations d'eau. Après expertise judiciaire les travaux correctifs, avoisinant 2 000 €, ont été réalisés à frais avancés. Un protocole d'accord est en cours de signature avec l'assureur pour remboursement des sommes engagées.

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 exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique s'élève à 96,16% contre 96,68% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 97,94% sur l'exercice (96,47% en 2019).

Toujours au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier est de 98,31% contre 96,68% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 97,59% sur l'exercice (96,68% en 2019).

Traduction d'une occupation moyenne du patrimoine en hausse, les loyers facturés sur l'exercice 2020 s'établissent à 905 676 €, en augmentation de 2,6% par rapport à 2019 (882 360 €), soit + 23 K€. Ils sont supérieurs de 2,65% à

la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2016 à 2020).

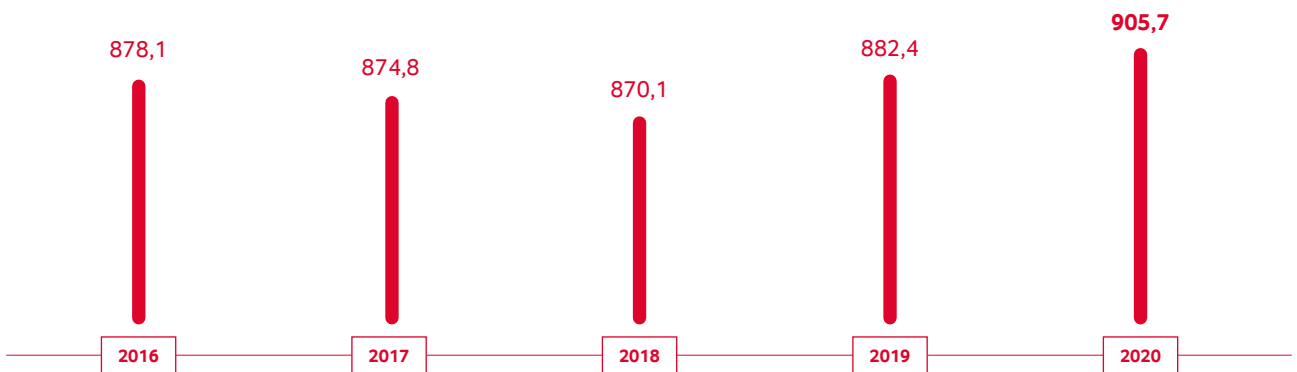
Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2020 est le cinquième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure très satisfaisant à 97,08% (98,54% en 2019).

À ce sujet, il convient de noter que 30% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique, chiffre identique à celui de l'exercice précédent.

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.

**ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS**  
(en K€)



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 16 333 € (0,40 € par part) dans 8 logements (1,9% des loyers facturés), soit en moyenne 2 042 € par logement.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires, du contexte sanitaire 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 1,2 mois (1,5 en 2019).

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.

Un dégrèvement d'un montant de 880 € a été sollicité sur 1 logement, encore en cours d'instruction à la clôture de l'exercice.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2020 pour atteindre en cumulé la somme de 5 354 € couvrant 32 dossiers locatifs locataires présents ou partis.

Cette provision a augmenté en valeur nette de 2 388 € comparée à celle du 31 décembre 2019. Une dotation complémentaire de 4 681 € et une reprise sur provision de 2 293 € ont été effectuées sur l'exercice.

Ce montant recouvre en partie les redditions de charges facturées aux locataires partis.

3 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 3 001 € (provisionnée à 100% en créances douteuses).

En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1er avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il était auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire.

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 2020, 71 baux en cours, représentant 90% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 17 110 € (14 747 € en 2019), soit 1,88% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 8 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 9 438 €.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice 2020 s'établit à 541 914 €, en diminution de 12% (- 71 K€) par rapport à 2019, exercice qui avait bénéficié de redevances de charges positives pour 64 K€.**

**Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,80 € par part, à comparer à un résultat de 13,35 € par part. Le report à nouveau (réserves), qui a été sollicité à hauteur de 0,45 € par part, représente encore en fin d'exercice près de 2 mois de distribution courante.**

**Le taux de distribution 2020 calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,3% (hors avantage fiscal), et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.**

Le résultat de l'exercice s'établit à 541 914 €, en diminution de 12% (-71 K€) par rapport à l'exercice précédent, impacté essentiellement par la comptabilisation au titre de l'exercice 2019 de redevances de charges positives couvrant les exercices 2015 à 2017 et constituant un produit de 64 K€, redevances qui ne sont pas présentes en 2020. Le poste « loyers » est quant à lui en augmentation de 3%, soit +23 K€.

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

Malgré un contexte de confinement lié à la crise sanitaire durant le 1<sup>er</sup> semestre, le revenu courant mis en distribution au titre des quatre trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport aux distributions de l'exercice précédent, soit 3,45 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2020, s'élève à 13,80 €, inférieur de 1,30 € à celui distribué en 2019 correspondant à une distribution complémentaire versée concomitamment au revenu du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

La distribution de l'exercice est à rapprocher d'un résultat par part de 13,35 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,45 € par part, soit 18 435 € (3,3% du montant distribué).

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 82 683 €, soit

2,04 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1,8 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures en cas de tensions.

Le taux de distribution 2020, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2020, est de 2,30% (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC).

Cette mesure de la performance, 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.

Depuis l'année 2012, un associé de CIOGER HABITAT 3 bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 78 € par part répartie sur neuf ans (dernière année de réduction en 2020).

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

en euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2016	-	12,00	-	-	2,00%	2,86
2017	-	15,00	-	-	2,50%	2,44
2018	-	15,00	585,45	2,56%	2,50%	2,49
2019	585,12	15,10	-	-	2,52%	2,49
<b>2020</b>	-	<b>13,80</b>	-	-	<b>2,30%</b>	<b>2,04</b>

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

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

# LE MARCHÉ DES PARTS

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

<i>en euros</i>	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2017	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2018	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2019	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2020	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

**DATE DE CRÉATION :**  
20 JUIN 2012

**CAPITAL INITIAL :**  
760 000 EUROS

**NOMINAL DE LA PART :**  
500,00 EUROS

<i>en euros</i>	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(1)</sup>
2016	20 302 500	-	40 605	513	-	-
2017	20 302 500	-	40 605	513	-	-
2018	20 302 500	-	40 605	520	-	585,12
2019	20 302 500	-	40 605	522	-	-
2020	20 302 500	-	40 605	524	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

Le capital est réparti entre 524 associés, et est détenu à hauteur de 96,3% par des personnes physiques et de 3,7% par des 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 géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice 2020 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 530,00 € (prix acheteur de 585,12 €).

Au 31 décembre 2020, 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.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2020 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

<i>en euros</i>	<b>Nombre de parts cédées</b>	<b>% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup></b>	<b>Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT</b>
2016	0	-	0	338
2017	0	-	0	338
2018	9	0,02%	1	231
2019	0	-	0	432
2020	0	-	0	209

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

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	0	0	0	0
Terrains et constructions locatives	21 899 726	22 190 000	21 899 726	21 590 000
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	0	0	0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>21 899 726</b>	<b>22 190 000</b>	<b>21 899 726</b>	<b>21 590 000</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...)	12 368	12 368	11 675	11 675
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	32 085	32 085	20 305	20 305
Autres créances	540 005	540 005	520 258	520 258
Provisions pour dépréciation des créances	-5 354	-5 354	-2 966	-2 966
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	425 970	425 970	484 576	484 576
<b>TOTAL III</b>	<b>1 005 075</b>	<b>1 005 075</b>	<b>1 033 848</b>	<b>1 033 848</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	0	0	0	0
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-80 879	-80 879	-78 685	-78 685
Dettes d'exploitation	-328 033	-328 033	-293 375	-293 375
Dettes diverses	-381 257	-381 257	-428 447	-428 447
<b>TOTAL IV</b>	<b>-790 169</b>	<b>-790 169</b>	<b>-800 507</b>	<b>-800 507</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
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>22 114 631</b>		<b>22 133 067</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>22 404 906</b>		<b>21 823 341</b>

(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 2020

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b> <b>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b> <i>en euros</i>	<b>Situation</b> <b>de clôture</b> <b>2019</b>	<b>Affectation</b> <b>résultat 2019</b>	<b>Autres</b> <b>mouvements</b>	<b>Situation</b> <b>de clôture</b> <b>2020</b>
<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>	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	0		0	0
<b>Réserves</b>	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>	101 226	-107		101 119
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	0	0	0	0
<b>Résultat de l'exercice</b>	613 029	-613 029	541 914	541 914
<b>Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup></b>	-613 136	613 136	-560 349	-560 349
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>22 133 067</b>	<b>0</b>	<b>-18 435</b>	<b>22 114 631</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> <i>en euros</i>	<b>EXERCICE 2020</b> <b>31/12/2020</b>	<b>EXERCICE 2019</b> <b>31/12/2019</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	905 676	882 360
Charges facturées	114 436	113 218
Produits annexes	0	86 103
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 293	6 022
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>1 022 405</b>	<b>1 087 704</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-114 436	-113 218
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-16 333	-17 840
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-185 881	-170 761
Dépréciation des créances douteuses	-4 681	-1 859
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-321 330</b>	<b>-303 679</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>701 075</b>	<b>784 025</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	-115 094	-119 083
Charges d'exploitation de la société	-34 568	-42 414
Diverses charges d'exploitation	-9 500	-9 500
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-159 161</b>	<b>-170 997</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-159 161</b>	<b>-170 997</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> <i>en euros</i>	<b>EXERCICE 2020</b> <b>31/12/2020</b>	<b>EXERCICE 2019</b> <b>31/12/2019</b>
<b>Produits financiers</b>		
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>		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
<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	0	0
<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>541 914</b>	<b>613 029</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers de la SCPI CIOGER HABITAT 3 n'ont pas eu d'impact significatif.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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

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

## MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

#### Méthode par comparaison directe :

cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

#### Méthode par capitalisation des revenus :

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

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

## INFORMATIONS DIVERSES

### Prime d'émission :

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

### Provision pour gros entretien :

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

### Gestion locative :

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

### Locataires :

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

### Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :

la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 0 € sur l'exercice.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la

Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Valeur Brute à la clôture de l'exercice</b>
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 2020

<i>en euros</i>	<b>Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Valeur Brute à la clôture de l'exercice</b>
<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>11 675</b>	<b>693</b>	<b>0</b>	<b>12 368</b>
Dépôts et cautionnements versés	11 675	693	0	12 368
<b>TOTAL</b>	<b>11 675</b>	<b>693</b>	<b>0</b>	<b>12 368</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2020

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 présen-

tée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la vente du patrimoine à venir à terme.

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

Adresse	Localisation et Zonage Scellier <sup>(1)</sup>	Type <sup>(2)</sup>	Surface en m <sup>2</sup> habitables	Nombre logements	Date de livraison
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	352	6	29/04/2015
CHAVILLE (92) 27/51, rue de la Bataille de Stalingrad	IDF - A bis	Ap	443	7	20/01/2015
CERGY-PONTOISE (95) Rue Philéas Fogg	IDF - A	Ap	755	16	03/06/2015
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A bis	Ap	408	7	16/07/2015
SAINT-MAURICE (94) 32, rue du Maréchal Leclerc	IDF - A bis	Ap	503	9	27/05/2015
CHATENAY-MALABRY (92) 19/21, avenue du Bois	IDF - A bis	Ap	511	7	20/01/2015
TOULOUSE (31) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	609	10	27/03/2015
VANVES (92) 19, rue de Châtillon	IDF - A bis	Ap	350	7	09/06/2015
LEVALLOIS-PERRET (92) 3, rue Collange	IDF - A bis	Ap	571	9	19/11/2015
<b>TOTAL</b>			<b>4 502</b>	<b>78</b>	

(1) P : Paris — IDF : Ile-de-France hors Paris — PR : Province Zones Scellier

(2) Ap : Appartements — M : Maisons



Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
1 414 120		1 414 120	1 414 120
2 370 799		2 370 799	2 370 799
2 770 000		2 770 000	2 770 000
1 966 560		1 966 560	1 966 560
2 749 585		2 749 585	2 749 585
2 336 340		2 336 340	2 336 340
2 165 122		2 165 122	2 165 122
2 145 200		2 145 200	2 145 200
3 982 000		3 982 000	3 982 000
<b>21 899 726</b>	<b>0</b>	<b>21 899 726</b>	<b>21 899 726</b>



## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<b>CRÉANCES</b> <i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>DETTES</b> <i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Créances locataires	32 085	20 305	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	80 879	78 685
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>32 085</b>	<b>20 305</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>80 879</b>	<b>78 685</b>
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	8 497	8 572
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	540 005	520 258	Gérants	0	0
Autres débiteurs	0	0	Fournisseurs	319 536	284 803
			Dettes fiscales	0	0
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>540 005</b>	<b>520 258</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>328 033</b>	<b>293 375</b>
Provisions pour locataires douteux	-5 354	-2 966	Autres dettes d'exploitation	234 011	230 186
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-5 354</b>	<b>-2 966</b>	Associés	147 247	198 261
			<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>381 257</b>	<b>428 447</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>566 737</b>	<b>537 597</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>790 169</b>	<b>800 507</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>au 31/12/2019</b>	<b>Passage de PGR en PGE</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises non consommées</b>	<b>Reprises consommées</b>	<b>au 31/12/2020</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Grosses réparations	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0	0
Créances douteuses	2 966	0	4 681	0	0	5 354
<b>TOTAL</b>	<b>2 966</b>	<b>0</b>	<b>4 681</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 354</b>

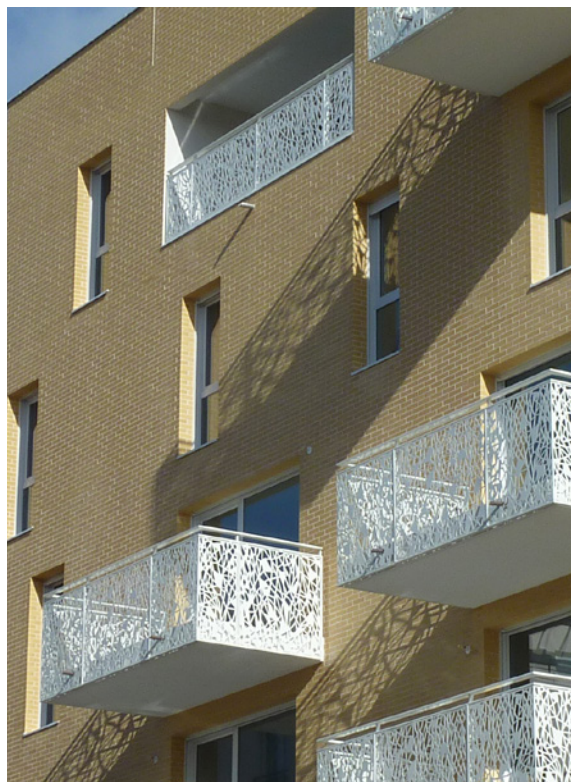


## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES</b>		
Impôts & taxes non récupérables	83 149	79 191
Solde de charges de reddition	32 201	22 267
Charges sur locaux vacants	3 308	4 253
Travaux - Remise en état	16 333	17 840
Charges non récupérables	66 400	64 810
Pertes sur créances irrécouvrables	823	241
Dotations pour créances douteuses	4 681	1 859
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>206 894</b>	<b>190 460</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES</b>		
Impôts & taxes diverses	12 553	12 147
Charges immobilières refacturables	102 802	100 434
Autres charges refacturables	(919)	638
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>114 436</b>	<b>113 218</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	10 249	9 888
Honoraires Notaires	0	0
Honoraires Dépositaire	12 000	12 000
Honoraires de commercialisation	0	0
Cotisations	216	215
Autres frais	12 102	20 310
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>34 568</b>	<b>42 414</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	9 500	9 500
Charges diverses	0	0
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>9 500</b>	<b>9 500</b>
<b>COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>		
Commissions Gestion Immobilière	115 094	119 083
Commissions sur arbitrages	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>115 094</b>	<b>119 083</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>DETTES GARANTIES</b> <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
<b>Actifs sous promesse</b>	0	0
Sommes à verser sur VEFA		
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>Ligne de crédit non tirée</b>	0	0
<b>Facilité de caisse</b>	0	0
<b>SWAP</b>	0	0
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
<b>Cautions reçues des locataires</b>	170 149	142 366



# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	21,63	99,99%	21,61	100,00%	22,48	100,00%	23,85	100,00%	22,30	100,00%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,01%	0,00	0,00%	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>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>22,30</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commissions de gestion	2,86	13,24%	2,87	13,26%	2,82	12,55%	2,93	12,30%	2,83	12,71%
- Autres frais de gestion	0,87	4,02%	0,95	4,40%	0,98	4,37%	1,28	5,37%	1,09	4,88%
- Entretien du Patrimoine	0,10	0,45%	0,06	0,27%	0,17	0,75%	0,44	1,84%	0,40	1,80%
- Charges locatives non récupérables	3,77	17,45%	3,23	14,95%	3,45	15,34%	4,21	17,63%	4,58	20,52%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</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>8,90</b>	<b>39,91%</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	0,00%	0,00	0,00%	0,00	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	0,25	1,14%	-0,07	-0,32%	0,00	0,02%	-0,10	-0,43%	0,06	0,26%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</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>0,06</b>	<b>0,27%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</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>8,96</b>	<b>40,18%</b>
<b>RESULTAT COURANT</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>	<b>13,35</b>	<b>59,89%</b>
- Variation du report à nouveau	1,78	8,23%	-0,42	-1,96%	0,06	0,27%	-0,01	-0,02%	-0,45	-1,98%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	55,47%	15,00	69,41%	15,00	66,74%	15,10	63,32%	13,80	61,88%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,00	55,47%	15,00	69,41%	15,00	66,74%	15,10	63,31%	13,80	61,87%

### 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 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. A 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 SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

La SCPI CILOGER HABITAT 3 investit en immobilier d'habitation dans un marché immobilier concurrentiel, conséquence de la faible diversité des produits de défiscalisation offerte aux investisseurs. Le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

## LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 € Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substan-

tielle sur le profil de risques d'AEW et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2020, à 40 collaborateurs. La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (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 : 4 468 669 €
- Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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

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

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

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des

contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires. Le dispositif de 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 délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure

de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,  
Conformément à la réglementation en vigueur et à l'article 18 des statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2020.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2020, mars 2021) 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 17 mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, toutes les réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence. Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre 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.

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19. Néanmoins, pour ce qui concerne notre SCPI, nous pouvons dresser un bilan nettement moins pessimiste que ce que nous envisagions en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi resté à un niveau très satisfaisant, proche de 97%.

Si 14 logements ont été libérés durant l'année (sur 78), 2 logements restent à louer à la clôture de l'exercice contre 3 à la fin de l'année 2019. Le taux d'occupation moyen de l'année 2020 est par ailleurs en progression, à 98,3% contre 96,7% en 2019.

D'autre part, la valorisation de notre patrimoine a progressé de 2,8% en moyenne, reflet de la tendance générale du marché.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

## ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2020 font ressortir une valorisation de 22,19 M€, en progression de 2,8% par rapport à l'année 2019. La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, supérieure de 1,3% à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que la grande majorité de notre patrimoine a été livrée il y a 5 ans.

Si la liquidation de notre SCPI est encore lointaine (le terme statutaire est en juin 2026), et sans en tirer de conclusion hâtive, c'est néanmoins un signal encourageant. 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.

Néanmoins, les estimations précitées ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2020 avoisine 552 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 552 € est toutefois supérieur à 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.

Ce montant de 552 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 78 € de réduction d'impôt pour une part).

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

L'activité locative a été plus importante au second semestre, en raison du confinement strict imposé durant le premier semestre. Au 31 décembre 2020, le nombre d'appartements loués est de 76 sur 78, soit 97% du nombre de logements, pourcentage légèrement supérieur par rapport à la fin de l'année 2019 (96%).

En « vitesse de croisière » et malgré des turbulences, le taux de rotation des locataires de notre SCPI est raisonnable, à 18% (32% en 2019 et 27% en 2018). Le taux d'occupation financier est en moyenne de 97,6% sur l'exercice, en amélioration (96,7% en 2019 et 96,1% en 2018), et demeure très satisfaisant. On peut noter une augmentation induite de 23 K€ des loyers facturés en 2020 qui s'établissent à 905 676 €, supérieurs de 2,6% à la moyenne des exercices 2016 à 2020.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés », déductible des revenus fonciers, a été poursuivi durant l'exercice. Nous notons que la Société de gestion a réussi à généraliser ce système à 93% des logements contre 56% en 2019, moyennant un taux de prime moindre (cotisations payées de 17 110 € en 2020 contre 14 747 € en 2019). Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 71 dossiers locataires (sur 76 logements loués).

Durant l'année, 8 dossiers représentant 9 438 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur.

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 provisionnés pour un montant modeste de 5 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Pour son neuvième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 541 914 €, soit 13,35 € par part, en diminution de 71 K€ par rapport à 2019 qui avait bénéficié d'une reddition de charges en produits de 64 K€.

Néanmoins, le revenu courant distribué en 2020, soit 13,80 € par part, est identique à celui de 2019.

L'exercice 2019 avait bénéficié par ailleurs d'une distribution complémentaire et exceptionnelle de 1,30 €, qui n'a pas été reconduite en 2020.

Le report à nouveau (réserves), constitué justement pour les périodes difficiles, a été utilisé à hauteur de 0,45 € par part.

Il représente encore 2,04 € par part, soit près de deux mois de distribution courante.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,30%, taux qui reste remarquable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Par ailleurs, il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 3 en 2012 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. 2020 est la dernière année de bénéfice de cette réduction d'impôt.

## 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.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous indiquons que M. Jean-Luc BRONSART et M. Jean-Pierre BARBELIN, dont les mandats de membres du Conseil de surveillance de notre SCPI arrivent à échéance à la présente assemblée, ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé.

Par ailleurs, la Société de gestion n'a pas enregistré d'autres candidatures.

## EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'expert immobilier de notre SCPI arrive à échéance à la présente assemblée. Il nous est proposé de renouveler le mandat de l'expert titulaire, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France.

**À la date de rédaction du présent rapport (mars 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont en**

**vigueur. Il est dès lors possible que notre Assemblée Générale de juin se tienne encore à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).**

**Nous vous recommandons d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.**

**Quoi qu'il en soit, 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  
Le Président du Conseil de surveillance  
Jean-Luc BRONSART**





# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## Exercice clos le 31 décembre 2020

### RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société  
CILOGER HABITAT 3,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CILOGER HABITAT 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

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

## 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 dé-

finir 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.

**À Paris-La Défense, le 7 mai 2021**

—  
**KPMG SA**  
**Pascal Lagand**  
**Associé**



## RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie

nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion AEW : Conformément à l'article 17 des Statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion

AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

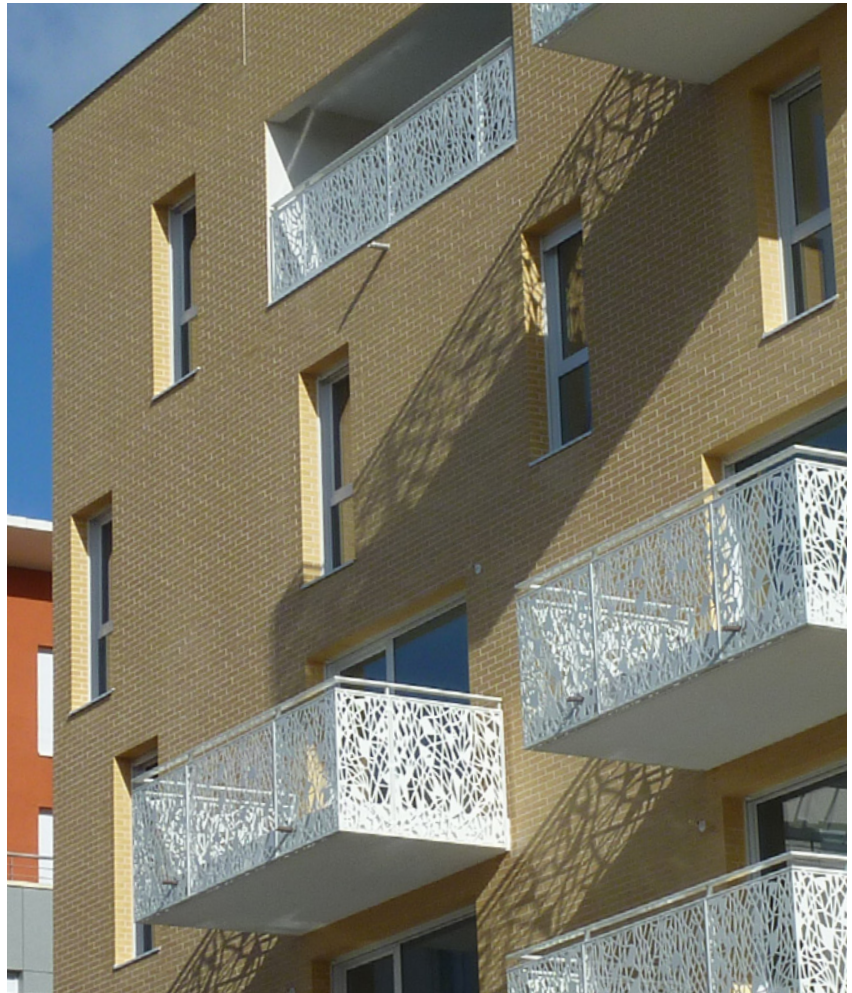
- Une commission de souscription, fixée à 8% hors taxes (9,6% T.T.C. au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de souscription.
- Une commission de gestion, fixée à 10% hors taxes (12% T.T.C. au taux de TVA actuellement en vigueur) 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 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 115 094 €.
- 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 euros hors taxes, soit 96 euros 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 (5,40% T.T.C. au taux de TVA actuellement en vigueur) 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 7 mai 2021**

—  
**KPMG S.A.**  
**Pascal Lagand**  
**Associé**



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 7 JUIN 2021

## ORDRE DU JOUR

1.

Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

2.

Affectation du résultat

3.

Approbation des conventions réglementées

4.

Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice

5.

Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice

6.

Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice

7.

Quitus à donner à la Société de gestion

8.

Nomination des membres du Conseil de surveillance

9.

Renouvellement de l'expert immobilier

10.

Pouvoir aux fins de formalités

## LES RÉOLUTIONS

### PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils ont été présentés.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 541 913,68 €, soit 13,35 € pour une part, qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 101 118,65 €, forme un résultat distribuable de 643 032,33 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 560 349,00 €, soit 13,80 € pour une part,
- Au report à nouveau, une somme de : 82 683,33 €.

### TROISIÈME RÉOLUTION

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

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 22 114 631 euros, soit 544,63 euros pour une part.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 22 404 906 euros, soit 551,78 euros pour une part.

#### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 26 388 170 euros, soit 649,87 euros pour une part.

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

#### HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 5 postes) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 5 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nbs de voix	Élu	non Élu
M. Jean-Luc BRONSART (R)			
M. Jean-Pierre BARBELIN (R)			

(R) : Candidat en renouvellement

(C) : Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés

présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

#### NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de cinq ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

#### DIXIÈME RÉOLUTION

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

# CILOGER HABITAT 3

---

## Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 20 302 500 euros  
752 446 724 RCS PARIS

## Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 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 17/07/2012.



## Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros  
Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM  
329 255 046 RCS PARIS

## Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03  
service-clients@eu.aew.com

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

Signatory of:



Crédits photos : AEW