

SCPI Ciloger Habitat 3

BULLETIN SEMESTRIEL 1^{ER} SEMESTRE 2023

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2023 - Validité : 2^{ème} semestre 2023

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2023 est toujours marqué par la crise en Ukraine et ses différents impacts macroéconomiques. En dépit de cette situation qui tend à perdurer, la gestion du patrimoine de votre SCPI s'est poursuivie de manière très satisfaisante, et aucune incidence significative n'est à signaler sur le semestre.

Ainsi, au cours de ce premier semestre 4 logements ont été libérés et 5 ont été reloués. Au 30 juin, 2 logements sont à relouer contre 3 en début d'année.

Les loyers facturés sur le premier semestre 2023 (460 k€) sont quasi stables par rapport au 2^{ème} semestre 2022 (461 k€) et en nette progression de 4% par rapport au 1^{er} semestre 2022 (442 k€). Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 94,3%.

Le revenu courant mis en distribution au titre des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2023, à 3,30 € par part, est identique à celui des trimestres de l'année 2022.

À mi-année, l'objectif de distribution 2023 est fixé à 13,20 € par part, identique à 2022. Sur cette base, le taux de distribution prévisionnel calculé sur le prix de souscription s'établira à 2,20%.

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

Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Après avoir atteint des records ces 2 dernières années, le nombre de transactions devrait s'orienter à la baisse en 2023, proche de 1 million.

Les volumes des crédits accordés marquent le pas, baissant de 37% sur le semestre, voire 41% sur les 3 derniers mois, à 37 Mds€ contre 63 Mds€ un an plus tôt.

Cette situation est l'une des conséquences de la hausse des taux d'emprunt, avec un taux moyen des nouveaux crédits immobiliers qui est passé de 1,12% en janvier 2022 à 3,8% en juin 2023. Le taux d'usure (taux plafond pour les nouveaux crédits) est quant à lui relevé à 5,1% au 1^{er} juillet 2023.

Parallèlement, les prix commencent à diminuer dans le résidentiel ancien pour la première fois depuis 2015, de l'ordre de -0,4% au niveau national sur le premier semestre. Toutefois, la faible baisse du prix au mètre carré ainsi que le ralentissement notable de l'inflation ne suffisent pas à contrebalancer la contraction des capacités d'emprunt des ménages, notamment pour les primo-accédants, qui semble, au vu d'un contexte géopolitique toujours tendu, s'inscrire dans la durée.

Si le taux d'emprunt est attendu à 4% à l'automne, il est possible qu'il se stabilise à ce niveau, permettant un appel d'air et un redémarrage du crédit nécessaires au secteur.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2023

534 ASSOCIÉS

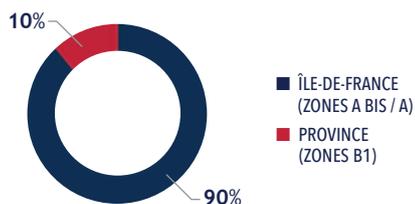
40 605 PARTS

78 LOGEMENTS

23 674 877 €

VALEUR DE RÉALISATION 2022 (583,05 € / part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE SEMESTRE

96% : afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) est souscrit systématiquement pour tous les logements potentiellement éligibles.

Au 30 juin 2023, 74 baux sur 76 en cours, représentant 95,66% du potentiel locatif prévisionnel de l'année, sont ainsi couverts, en contrepartie d'une cotisation semestrielle de 9 102 € (0,22 € par part).

Ciloger Habitat 3

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 20 302 500 euros. SCPI résidentiel de type « Scellier BBC ».
752 446 724 RCS PARIS.
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

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

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007. Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».
329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.
Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.
Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com
Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com





ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2023

97,59%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

95,90%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

4 502 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

109 m²

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au premier trimestre 2014. Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

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

MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 5 février 2025, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

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

Sur le marché secondaire organisé, 4 parts ont été échangées lors de la confrontation du 29 mars 2023, au prix d'exécution de 498,19 € (prix acheteur de 550 €). Aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 28 juin 2023.

Au 30 juin 2023, aucune part n'est en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui ne bénéficient pas de l'avantage fiscal et qui recherchent un rendement et une plus-value plus élevés. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix généralement fortement décoté (qui peut être de l'ordre de - 30 à - 40%).

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 111,00 € TTC au 1^{er} janvier 2023, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2023	21/04/2023	3,30 €	3,30 €	3,30 €
2 ^{ème} trimestre 2023 (1)	19/07/2023	3,30 €	3,30 €	3,30 €

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

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

Compte-tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues. L'année 2020 était la dernière année au titre de laquelle un associé pouvait bénéficier de la réduction d'impôt « Scellier BBC » pour sa souscription de parts de CIOLOGER HABITAT 3.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 38,41%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 95,49% à 97,86%.

L'Assemblée a également procédé à l'élection de deux membres du Conseil de surveillance. Sont ainsi élus Mme Marie-José DUTEURTRE et M. Philippe CABANIER (5 391 oui).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 30 du rapport annuel 2022, sur le site internet www.aewpatrimoine.com

RELATION COMMERCIALE

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (relation.commerciale@eu.aew.com).**

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

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

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

RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

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

