



SCPI
DE LOGEMENTS
DE TYPE
« SCELLIER BBC »

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

DIRECTOIRE

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Robert WILKINSON
Vice-président : Monsieur Raphaël BRAULT
Membres du Conseil :
Madame Mireille CHETIOUI
Monsieur Serge BATAILLIE

SCPI CILOGER HABITAT 3

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART
Vice-président : Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Membres du Conseil :
Monsieur Alain GERBAULET
Monsieur Pascal PIRAULT
LA BANQUE POSTALE, représentée
par Madame Mimouna BOUTCHICH
LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT,
représentée par Monsieur Vincent PENIN
SF2, représentée par Monsieur Laurent GARNIER

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG Audit FS I, représenté par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : KPMG Audit FS II

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

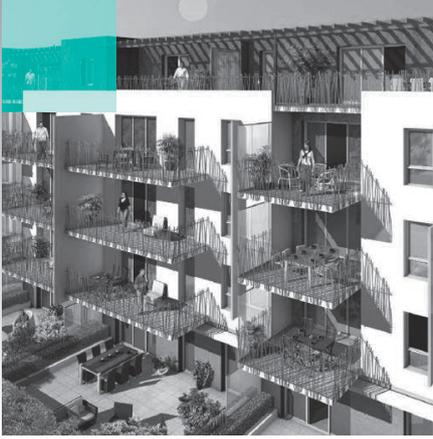
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION		ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER	
Éditorial	page 1		
Chiffres clés	page 3		
Le patrimoine immobilier	page 3		
Les résultats et la distribution	page 7	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 19
Le marché des parts	page 8		
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE		RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Les comptes	page 10	Le rapport sur les comptes annuels	page 21
L'annexe aux comptes annuels	page 13	Le rapport spécial	page 22
LES AUTRES INFORMATIONS		LES RÉOLUTIONS	page 23
L'évolution par part des résultats financiers	page 16		



ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du cinquième exercice de CILOGER HABITAT 3, qui s'est clos le 31 décembre 2016.

- En 2016 un volume de ventes exceptionnel dans l'ancien a permis d'atteindre un record à 845 000 logements, avec une progression annuelle de l'ordre de 8% de ménages acquéreurs.

Une nette amélioration du moral des ménages depuis l'été 2016 (+ 5 points environ) et un environnement de taux au plus bas, 1,34% en moyenne au quatrième trimestre toutes durées confondues, ont permis des achats sur des temps d'emprunts longs et pour des surfaces plus importantes (près de 20 ans et 85 mètres carrés en moyenne). La remontée des taux d'intérêts de crédits immobiliers en fin d'année, certes très modérée, n'a pas freiné les décisions d'achats mais les a plutôt accéléré par crainte d'une remontée plus accentuée.

Par ailleurs la part des primo-accédants, en constante progression depuis 2012, a représenté pour la première fois 40% des ventes.

L'évolution des prix se limite à + 1,7% par rapport à 2015 mais reste très contrastée entre des grandes villes dynamiques et des régions où une légère baisse reste durable. En Ile-de-France la hausse du prix des appartements se concentre à Paris mais impacte aussi la petite (+4,5%) et grande couronne (+4%), seule la Seine-Saint-Denis étant en baisse dans la région (-3%).

La hausse de l'activité touche aussi le neuf, avec des réservations de logements en augmentation de 21% en 2016 après 16% en 2015, qui atteint son plus haut niveau depuis 2010 avec près de 150 000 logements.

Cette tendance est alimentée par les achats des investisseurs dans le cadre du dispositif fiscal dit « Pinel » avec 60 000 logements vendus, des taux d'emprunts extrêmement bas et donc attractifs, et le dispositif du prêt à taux zéro.

Cette hausse de l'activité, observable également sur ventes de maisons individuelles jusque-là en berne (+18%), s'accompagne d'une augmentation moyenne des prix de 2,5% (2,2% pour l'Ile-de-France et 1,8% pour

la province). 369 500 nouveaux logements ont été mis en chantier dans l'année. Ce chiffre est toujours loin de l'objectif affiché de 500 000, mais il représente près de 10% de plus qu'en 2015, dont 72 300 en Ile-de-France.

Pour 2017, les incertitudes liées au contexte économique général, à la remontée des taux d'intérêts directeurs, aux élections de l'année et à leurs éventuelles implications fiscales rendent difficile une évaluation précise. Néanmoins un tout début d'année très dynamique, soutenu par des taux qui restent malgré tout bas, laisse prévoir un premier semestre positif puisque adossé à de nombreuses finalisations de transactions et envisager une année stable par rapport à 2016.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle que CILOGER HABITAT 3, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

- Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (-1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+1%). Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+0,6% en moyenne).





ÉDITORIAL

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

Il faut également souligner la même tendance pour les OPC I « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPC I) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

- Concernant CILOGER HABITAT 3 :
 - L'évaluation hors droits du patrimoine à la fin de l'année 2016 enregistre une nette progression à 21,38 M€ (+ 2,8%). L'essentiel du patrimoine ayant été livré en 2015, la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 2,4% à son prix de revient.

- Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est au plus haut, 21 appartements de CILOGER HABITAT 3 (28% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 26 ont été reloués. En fin d'année, 1 seul logement est à relouer, contre 4 en début d'année.

- Le dernier logement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail à effet du 5 février 2016.

L'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 5 février 2025.

- A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 96,27%, contre 82,32% à la clôture de l'exercice précédent.

- L'année 2016 est la première année de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis. L'augmentation du résultat en découlant a permis de porter le revenu annuel mis en distribution à 12,00 euros, multiplié par un peu plus de cinq par rapport à l'exercice précédent.

- Compte tenu de l'augmentation du résultat, le report à nouveau a été conforté de 1,78 euro par part. Ce dernier représente en fin d'exercice une réserve de près de 3 mois de distribution qui permettra si nécessaire de lisser les distributions futures.

- La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2016, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt par part de 78 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2016

- Date de création :	20 juin 2012
- Terme statutaire :	27 juin 2026
- Capitaux collectés :	24 363 000 €
- Valeur de réalisation :	21 628 458 € soit 532,66 € par part
- Revenu brut distribué par part :	12,00 €
- Nombre d'associés :	510
- Nombre de parts :	40 605
- Patrimoine :	78 logements
- Date de location du dernier appartement :	5 février 2016
- Fin de l'engagement de conservation des parts :	5 février 2025

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	22 148 184	545,45
Valeur vénale / expertise	21 380 000	526,54
Valeur de réalisation	21 628 458	532,66
Valeur de reconstitution	25 591 006	630,24

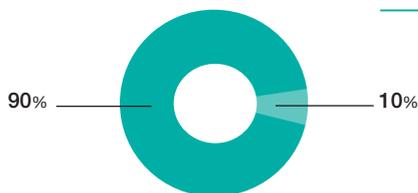
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

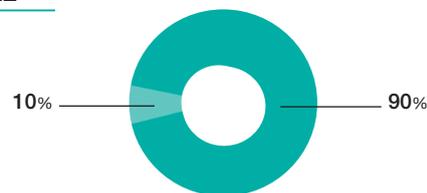
Le patrimoine de CILOGER HABITAT 3 est réparti en valeur vénale à 90% en région parisienne (zones A et A bis Scellier BBC) et 10% en province (zone B1 Scellier BBC).

Il totalise 4 502 m², localisés à 86% en région parisienne et 14% en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



● Ile-de-France (hors Paris)	19 260 000 €
● Province	2 120 000 €
TOTAL	21 380 000 €



● Zones A / Abis « Scellier BBC »	19 260 000 €
● Zone B1 « Scellier BBC »	2 120 000 €
TOTAL	21 380 000 €

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.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	24 363 000	-	24 363 000
+ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 331 052	-	- 2 331 052
- Achat d'immeubles	- 21 899 726	-	- 21 899 726
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	132 223	-	132 223

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

Au 31 décembre 2016, 99,4% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital

(fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée générale du 21 juin 2016, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 3, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

Sur la base de ces expertises, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **LA VALEUR COMPTABLE** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **LA VALEUR DE RÉALISATION** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait CILOGER HABITAT 3 de la vente de la totalité des actifs ;
- **LA VALEUR DE RECONSTITUTION** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Coût historique des terrains et des constructions locatives	21 899 726		
Valeur comptable nette	21 899 726		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	21 380 000		
En euros		Valeur comptable	Valeur de réalisation
- Valeur nette comptable des immeubles	21 899 726		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	248 458	248 458	248 458
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		21 380 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			22 894 000
- Commission de souscription théorique			2 448 547
TOTAL GLOBAL	22 148 184	21 628 458	25 591 006
NOMBRE DE PARTS	40 605	40 605	40 605
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	545,45	532,66	630,24

La valeur de reconstitution s'établit à 630,24 € par part, supérieure de 5% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

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 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Ile-de-France (hors Paris)	19 734 604	19 260 000	- 2,40	20 624 000	18 680 000	3,10
Province	2 165 122	2 120 000	- 2,08	2 270 000	2 120 000	0,00
TOTAUX	21 899 726	21 380 000	- 2,37	22 894 000	20 800 000	2,79

Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 21 380 000 €. L'évaluation hors droits du patrimoine progresse de 2,79%.

Toutefois, l'essentiel du patrimoine expertisé (90%) ayant été livré en 2015, la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 2,4% à son prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 4,5% à leur prix de revient.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2016, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a plus que doublé. Si 21 congés ont été réceptionnés durant l'année, 26 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2016, 1 seul logement est à relouer contre 4 en début d'année. Le dernier logement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail à effet du 5 février 2016.

Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+ 1%).

Dans 25 villes de plus de 100 000 habitants, la hausse dépasse 1,5%, comme à Mulhouse (+ 2,7%), Nice (+ 2,3%), Rennes, Rouen, Marseille (+ 2%), Bordeaux et Besançon (+ 1,8%), Le Havre, Saint-Denis, Nancy (+ 1,7%).

A Paris, en dépit de l'encadrement des loyers, les loyers augmentent de + 1%.

Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).

Dans ce contexte, les professionnels commencent à s'alarmer d'une éventuelle pénurie de biens à louer.

D'après l'observatoire Clameur, il existe une sévère crise quantitative de l'offre locative, notamment à Lille et Paris, du fait de la faiblesse de la construction mais aussi de « l'encadrement des loyers », en vigueur à Paris depuis le 1^{er} août 2015 et annoncé à Lille pour début 2017.

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du Grand Paris a estimé, dans un communiqué publié le 14 novembre, que 13% des mandats de gestion confiés par les propriétaires à ses adhérents s'étaient volatilisés depuis le 1^{er} août 2015 : dans 53% des cas pour cause de vente, sinon pour passage à la location touristique, type Airbnb par exemple (23%).

La plupart des adhérents ont avoué avoir vendu leur logement destiné à la location pour acheter à l'étranger ou réinvestir en petite couronne parisienne.

Pour l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV), « il est encore trop tôt pour établir que l'encadrement des loyers a un effet sur l'offre ».

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est élevée, 21 logements de CILOGER HABITAT 3 (28% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 26 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2016, 1 seul logement est à relouer, contre 4 en début d'année. 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 CILOGER.

A noter que le dernier logement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail à effet du 5 février 2016. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans partira à compter de cette date, soit jusqu'au 5 février 2025.

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation physique s'élève à 97,34%, et le taux d'occupation financier est de 96,27%, contre respectivement 92,46% et 82,32% à la clôture de l'exercice précédent.

Ces taux doivent cependant être relativisés en phase de location échelonnée du patrimoine.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure bon à 95,88%.

Les loyers facturés sur l'exercice 2016 s'établissent à 878 313 € (377 586 € en 2015), en progression de 133%. Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2016 est le premier exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Le montant provisionné pour les créances douteuses a fait l'objet au 31 décembre 2016 d'une première dotation de 10 017 €, représentant 6 créances locatives (locataires présents ou partis).

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et

limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2016, 35 baux en cours, représentant 44% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 10 703 €, soit 1,21% de l'ensemble des loyers facturés. Les impayés de deux locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, et ont été pris en charge à hauteur de 2 942 euros.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2016, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, s'établit à 559 530 €, soit le triple de l'exercice précédent. Reflet de cette progression, le revenu annuel mis en distribution a été multiplié par cinq et s'est élevé à 12,00 € brut par part. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 1,78 € par part, pour représenter près de 3 mois de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 559 530 €, soit le triple du résultat de l'exercice précédent, impulsé par les loyers facturés qui ont augmenté de 133%. Les livraisons de programmes s'étant pour l'essentiel échelonnées sur l'année 2015, l'exercice 2016 constitue la première année complète durant laquelle le patrimoine a été exploité dans son intégralité.

Les produits de l'activité immobilière représentent la quasi-intégralité des produits, les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie étant anecdotiques dans un contexte de taux très faibles voire négatifs.

De fait, les produits financiers sont passés de 3 390 € en 2015 à 69 € en 2016.

Reflet de l'augmentation progressive des loyers perçus, le revenu trimestriel mis en distribution a pu être progressivement augmenté : 2,25 € par part au titre des deux premiers trimestres, 3,00 € au titre des deux derniers trimestres. Par ailleurs, compte tenu du résultat

de l'exercice, une distribution complémentaire de 1,50 € par part a été versée concomitamment au revenu du 4^{ème} trimestre.

Au total, le revenu distribué en 2016, s'élève à 12,00 € soit un peu plus de cinq fois celui de l'exercice 2015.

La distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,78 €. L'augmentation du résultat a donc également permis de conforter le report à nouveau à hauteur de 1,78 € par part.

Au 31 décembre 2016, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 116 236 €, soit 2,86 € par part. Il représente ainsi une réserve de 2,9 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2016, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2016, est de 2,00%. Cette mesure de la performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CILOGER 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. A compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 3, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 78 € par part répartie sur neuf ans.





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART En euros

	Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2012	600,00	-	600,00	-	-	- 0,37
2013	-	0,90	-	-	0,15%	0,07
2014	-	0,45	-	-	0,08%	0,04
2015	-	2,25	-	-	0,38%	1,08
2016	-	12,00	-	-	2,00%	2,86

(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 les marchés primaire et secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

(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 En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Du 30/07/2012 au 31/12/2012	Société fermée (1)	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2013	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2014	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2015	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000
Au 31/12/2016	Société fermée	40 605	20 302 500	24 363 000

(1) Le capital a été ouvert du 30 juillet 2012 au 31 décembre 2012

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL En euros

Date de création : 20 juin 2012 - Capital initial : 760 000 euros - Nominal de la part : 500,00 euros

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2012	20 302 500	24 363 000	40 605	506	2 331 052	600,00
2013	20 302 500	24 363 000	40 605	507	-	600,00
2014	20 302 500	24 363 000	40 605	507	-	600,00
2015	20 302 500	24 363 000	40 605	510	-	600,00
2016	20 302 500	24 363 000	40 605	513	-	600,00

(1) Prix de souscription de l'augmentation de capital



LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres d'achat et de vente, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

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 ne reflète pas 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.

En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

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 2016 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2012	-	-	0	-
2013	-	-	0	81
2014	-	-	0	-
2015	1	0%	0	179
2016	0	0%	0	338

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	21 899 726	21 380 000	21 899 726	20 800 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	21 899 726	21 380 000	21 899 726	20 800 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	11 114	11 114	5 888	5 888
Créances				
Locataires et créances rattachées	13 011	13 011	6 260	6 260
Autres créances	410 944	410 944	200 490	200 490
Provisions pour dépréciation des créances	- 10 017	- 10 017	-	-
Valeurs de placement et disponibilité				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	593 194	593 194	616 365	616 365
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 77 959	- 77 959	- 60 775	- 60 775
Dettes d'exploitation	- 691 830	- 691 830	- 592 041	- 592 041
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	248 458	248 458	176 188	176 188
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	22 148 184		22 075 913	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		21 628 458		20 976 188



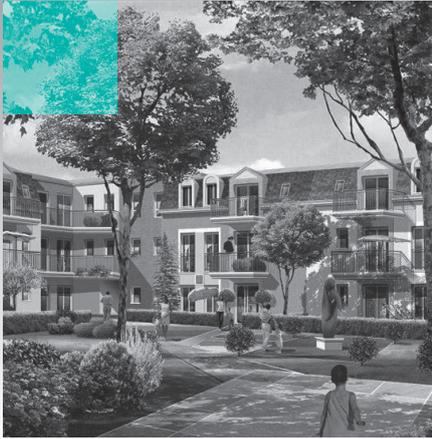
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	20 302 500	-	-	20 302 500
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	4 060 500	-	-	4 060 500
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	-2 331 052	-	-	-2 331 052
Primes de fusion	-	-	-	-
Écarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	1 583	42 383	-	43 965
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	559 530	559 530
Acomptes sur distribution (1)	-	-	-487 260	-487 260
Résultat de l'exercice précédent	133 744	-133 744	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-91 361	91 361	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 075 913	-	72 270	22 148 184

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		970 826		420 945
Produits de l'activité immobilière	970 826		420 945	
- Loyers	878 313		377 586	
- Charges facturées	92 513		43 359	
Produits des activités annexes	-		-	
Autres produits d'exploitation		0		0
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	0		0	
Produits financiers		69		3 390
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		970 896		424 336
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		970 896		424 336

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		249 768		199 389
- Charges ayant leur contrepartie en produits	92 513		43 359	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 991		922	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	153 264		155 108	
Charges d'exploitation		161 597		91 202
- Rémunération de la société de gestion	116 291		50 459	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	29 290		40 744	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	10 017		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	6 000		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		411 366		290 592
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		559 530		133 744
TOTAL GÉNÉRAL		970 896		424 336



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

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 par immeuble dans le tableau « Inventaire détaillé du patrimoine immobilier » de cette annexe 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.

- **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 2 068 euros sur l'exercice.

- **Engagements hors bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 434 675 euros.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	21 899 726	-	-	-	21 899 726
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	21 899 726	-	-	-	21 899 726



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	21 899 726	21 380 000	21 899 726	20 800 000
TOTAL	21 899 726	21 380 000	21 899 726	20 800 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	21 899 726	21 380 000	21 899 726	20 800 000

Liste des immobilisations au 31 décembre 2016

ADRESSES	Locali- sation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Sur- face en m ² habi- tables	Nbre de loge- ments	Date d'acqui- sition	Date de livraison	Prix d'achat	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015	Estimation hors droits au 31/12/2016	Estimation droits inclus au 31/12/2016	Estimation hors droits au 31/12/2015	Variation 2016/2015 estimation hors droits
Eaubonne (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	352	6	31/05/2013	29/04/2015	1 414 120		1 414 120	1 414 120	1 350 000	1 440 000	1 350 000	0,00%
Chaville (92) 27/51, rue de la Bataille de Stalingrad	IDF - A bis	Ap	443	7	22/07/2013	20/01/2015	2 370 799		2 370 799	2 370 799	2 350 000	2 510 000	2 350 000	0,00%
Cergy-Pontoise (95) Rue Philéas Fogg	IDF - A	Ap	755	16	30/07/2013	03/06/2015	2 770 000		2 770 000	2 770 000	2 740 000	2 930 000	2 300 000	19,13%
Sartroville (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A bis	Ap	408	7	30/07/2013	16/07/2015	1 966 560		1 966 560	1 966 560	1 880 000	2 010 000	1 880 000	0,00%
Saint-Maurice (94) 32, rue du Maréchal Leclerc	IDF - A bis	Ap	503	9	08/10/2013	27/05/2015	2 749 585		2 749 585	2 749 585	2 640 000	2 824 000	2 640 000	0,00%
Chatenay-Malabry (92) 19/21, avenue du Bois	IDF - A bis	Ap	511	7	25/11/2013	04/07/2014	2 336 340		2 336 340	2 336 340	2 300 000	2 500 000	2 300 000	0,00%
Toulouse (31) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	609	10	27/11/2013	27/03/2015	2 165 122		2 165 122	2 165 122	2 120 000	2 270 000	2 120 000	0,00%
Vanves (92) 19, rue de Châtillon	IDF - A bis	Ap	350	7	20/12/2013	09/06/2015	2 145 200		2 145 200	2 145 200	2 040 000	2 180 000	2 050 000	-0,49%
Levallois-Perret (92) 3, rue Collange	IDF - A bis	Ap	571	9	07/01/2014	19/11/2015	3 982 000		3 982 000	3 982 000	3 960 000	4 230 000	3 810 000	3,94%
TOTAL			4 502	78			21 899 726	0	21 899 726	21 899 726	21 380 000	22 894 000	20 800 000	2,79%

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

A - A bis - B1 : Zones Scellier

(2) Ap : Appartements - M : Maisons



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	11 114	5 888
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	13 011	6 260
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	410 944	200 340
- Autres créances	-	150
TOTAL GÉNÉRAL	435 069	212 638

DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Dettes		
- Dettes financières	77 959	60 775
- Dettes fournisseurs	33 178	46 529
- Dettes sur immobilisations	27 071	276 037
- Autres dettes d'exploitation	447 658	208 357
- Dettes aux associés	183 922	61 118
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	769 789	652 816

VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	-	10 017	-	-	10 017
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	72 206	38 116
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	3 088	35 781
- Travaux de remise en état	3 991	922
- Charges non récupérables	77 969	81 211
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	157 254	156 030

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	11 070	1 317
- Charges immobilières refacturables	81 229	42 042
- Autres charges refacturables	214	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	92 513	43 359

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	9 618	9 618
- Honoraires Experts immobiliers	- 5 003	15 000
- Honoraires Dépositaire	12 210	11 977
- Autres honoraires	600	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	10 365	2 648
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	29 290	40 744



LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES En euros

	2012		2013		2014		2015		2016	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,55	43,49%	9,30	99,11%	21,63	99,99%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,25	0,44%	1,84	100,00%	0,71	56,51%	0,08	0,89%	0,00	0,01%
Produits divers	57,41	99,56%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	57,66	100,00%	1,84	100,00%	1,25	100,00%	9,38	100,00%	21,63	100,00%
Charges										
Commission de gestion	0,01	0,01%	0,23	12,56%	0,16	12,63%	1,24	13,24%	2,86	13,24%
Autres frais de gestion	58,03	100,63%	0,27	14,59%	0,54	42,69%	1,00	10,69%	0,87	4,02%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,05%	0,02	0,24%	0,10	0,45%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,14	10,89%	3,82	40,71%	3,77	17,45%
Sous-total charges externes	58,03	100,65%	0,50	27,15%	0,83	66,27%	6,09	64,89%	7,60	35,16%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,25	1,14%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,25	1,14%
TOTAL DES CHARGES	58,03	100,65%	0,50	27,15%	0,83	66,27%	6,09	64,89%	7,85	36,30%
RÉSULTAT	- 0,37	- 0,65%	1,34	72,85%	0,42	33,73%	3,29	35,11%	13,78	63,70%
Variation report à nouveau	- 0,37	- 0,65%	0,44	23,85%	- 0,03	- 2,15%	1,04	11,12%	1,78	8,23%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,90	49,01%	0,45	35,88%	2,25	23,98%	12,00	55,47%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,71	38,66%	0,14	11,16%	2,24	23,87%	12,00	55,47%



LES AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

CILOGER dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. L'investissement dans une SCPI fiscale permet de bénéficier d'avantage fiscal en contrepartie d'une période de détention déterminée dans la note d'information. Du fait d'un marché secondaire très limité, le souscripteur est informé qu'il ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la SCPI. Ce type de SCPI est considéré par la réglementation comme étant un fond fermé. A ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité (« Stress test ») n'est réalisé.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

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

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), CILOGER a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de CILOGER, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de CILOGER, à première demande.

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	=	97%
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 : 20 M€ maximum



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

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

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et 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 globale 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 ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

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

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Depuis le début de l'exercice 2016, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé.

CILOGER devient AEW CILOGER mais les équipes s'occupant de nos SCPI restent les mêmes ce qui nous satisfait.

Ce sujet sera plus explicité dans notre rapport annuel extraordinaire.

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

• Evaluation du patrimoine

Encore soutenu par des taux d'intérêt très bas, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a enregistré en 2016 un nombre de transactions en hausse de 8% par rapport à 2015. Si la progression est moins importante que celle observée entre 2015 et 2014 (+ 15%), le volume des ventes a toutefois atteint un record à 845 000 transactions. Dans ce marché acheteur les prix ont gagné 1,8% en moyenne nationale sur l'ensemble de l'année.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2016 font ressortir une valorisation en augmentation de 2,8% par rapport à l'année 2015.

Leur valeur vénale (ou de revente) est encore globalement inférieure de 2,4% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, la grande majorité du patrimoine ayant été livrée au cours de l'année 2015.

• Gestion immobilière

Au 31 décembre 2016, le nombre d'appartements loués est de 77 sur 78, soit 99% du nombre de logements, chiffre en progression par rapport à la fin de l'année 2015 (95%).

Si à l'échelon national un tiers des locataires ont déménagé en cours d'année, le taux de notre SCPI se situe à 21%, ce qui est plutôt bon signe quant à la stabilité de nos locataires.

C'est le 5 février 2016 que le dernier appartement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail. L'engagement de conservation de parts de 9 ans de chaque associé, pour éviter un redressement fiscal, sera donc effectif jusqu'au 5 février 2025.

Les loyers facturés en 2016 s'établissent à 878 313 euros, en progression de 133% par rapport à 2015 (+ 500 727 €). Ces deux exercices ne sont toutefois pas comparables car il ne faut pas oublier que 8 programmes de logements sur 9 ont été livrés durant l'année 2015. De fait, l'année 2016 est donc la première année complète de mise en location de tous nos logements.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 35 dossiers locataires représentant près de la moitié du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, deux dossiers représentant 2 942 euros ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations 10 703 euros).





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

• Résultat de l'exercice

Pour son cinquième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 559 530 euros, soit 13,78 euros par part (+ 318% par rapport à 2015).

Les produits de l'activité immobilière sont très largement prépondérants dans la constitution de ce résultat.

Le revenu distribué en 2016 a donc été augmenté en conséquence, et porté au total à 12 euros (+ 433%).

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été consolidé et représente 2,86 euros par part, soit près de trois mois de distribution.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2%, taux satisfaisant 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 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 euros multipliés par le nombre de parts souscrites.

Cet 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.

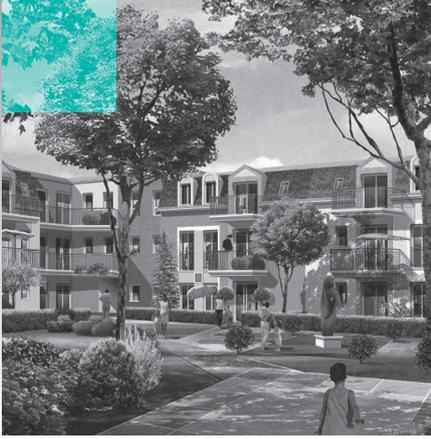
Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une reconvoque de l'assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. CILOGER HABITAT 3, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, expert indépendant, nommé par votre assemblée générale du 21 juin 2016. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des S.C.P.I. (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- L'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des immeubles dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 10 mai 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I. 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, 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 certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre 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 CILOGER S.A.

Conformément à l'article 17 des statuts, votre société verse à la société de gestion CILOGER S.A. les rémunérations suivantes :

- une commission de souscription, fixée à 8% hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer 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.

A ce titre, aucune commission n'a été comptabilisée en 2016.

- une commission de gestion fixée à 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2016 s'élève à 116 291 €.

Paris La Défense, le 10 mai 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2017

Première résolution

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 2016 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

L'Assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2016 à :

- valeur comptable : 22 148 184 euros, soit 545,45 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 21 628 458 euros, soit 532,66 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 25 591 006 euros, soit 630,24 euros pour une part.

Quatrième résolution

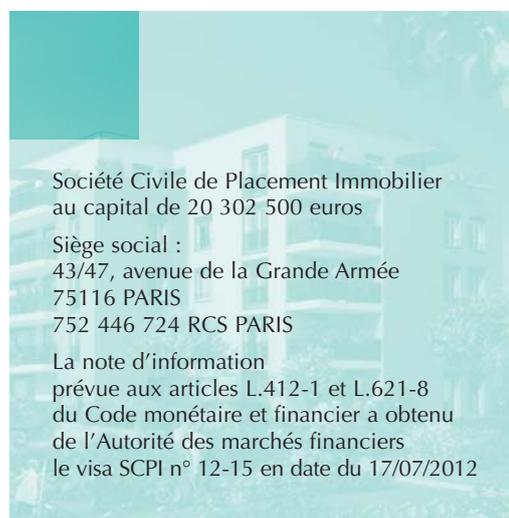
L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 559 530,40 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 43 965,26 euros, forme un revenu distribuable de 603 495,66 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 487 260,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 116 235,66 euros.

Cinquième résolution

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

CILOGER HABITAT 3



Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 20 302 500 euros

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
752 446 724 RCS PARIS

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

CILOGER

Société de gestion de portefeuille

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

Siège social et bureaux :
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 78 40 53 00
www.ciloger.fr

Signatory of:
 Principles for
Responsible
Investment

