



Analyse : du 1^{er} avril au 30 juin 2017

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/06/2017

Prix de souscription : **250,00 €**

11 associés

541 512 parts

Valeur de réalisation 2016 :
132 555 454 € (244,79 €/part)

Capitalisation : **135 378 000 €**
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : **0**

Distribution brute 2016 : **12,30 €**

Taux de distribution sur valeur de
marché (DVM) 2016 : 4,92%
(Distribution 2016 /
prix acquéreur moyen 2016)

Taux d'occupation financier
2^{ème} trimestre 2017 : **97,52%**

Taux d'occupation physique
30/06/2017 : **97,64%**



Société de gestion



43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Tél : 01 78 40 53 00

www.AEWciloger.fr

Agrément AMF en qualité de société de gestion de
portefeuille du 10 juillet 2007 sous le numéro GP-
07000043

Agrément au titre de la directive 2011/61/UE dite «
Directive AIFM » en date du 24 juin 2014

Signatory of



Pour tous renseignements :

Sophia PACHOT - AEW CILOGER
8/12, rue des pirogues de Bercy - 75012 PARIS
Tél : 01 78 40 93 21
Email : sophia.pachot@eu.aew.com

Mesdames, Messieurs,

L'économie allemande a progressivement augmenté au cours de l'année 2016. On estime que le PIB a progressé de 1,9%, soit environ 0,5% supérieur à la moyenne sur dix ans. L'impulsion positive au cours de la dernière année a été générée par des hausses importantes des dépenses privées et publiques, respectivement 2,0% et 4,2% supérieures au niveau de 2015. Selon les estimations de Destatis, les ventes au détail en Allemagne en 2016 sont entre 1,8% et 2,1% supérieur à 2015. Dans le segment de détail non alimentaire, les chiffres d'affaires en novembre ont augmenté de 3,0% en termes réels par rapport au même mois de l'année précédente.

Le taux de chômage a de nouveau diminué au cours de l'année. En décembre 2016, ce chiffre était de 5,8% pour l'ensemble de l'Allemagne, soit 0,3% de moins que le même mois de l'année précédente. Selon l'indice GfK Consumer Climate, la confiance des consommateurs en Allemagne a continué à s'améliorer au cours des 12 derniers mois. La plus grande amélioration était dans les attentes des entreprises, mais il y avait également une amélioration des attentes de revenus. Ce n'est que la propension à investir qui a diminué légèrement.

Au 30 juin 2017, le taux d'occupation financier de votre SCPI se maintient à un niveau élevé, à 97,52% pour 113 locataires. Le total des surfaces vacantes représente 2,4% des surfaces du patrimoine (17 lots). Le taux d'encaissement des loyers du trimestre s'élève à 98,70% sur le trimestre.

Pour rappel, l'assemblée générale mixte du 31 mars 2017 a approuvé la cession du patrimoine. Un mandat de recherche d'acquéreur a été octroyé à JLL pour l'ensemble du portefeuille. 11 offres ont été reçues, dont 8 au-dessus du prix plancher de €230mn. Après une phase de revue des rapports d'audit préparés par le vendeur, un acheteur s'est différencié de autres candidats en étant le mieux disant mais aussi en proposant un term sheet de contrat de vente pro vendeur. L'exclusivité leur a été accordée. La signature du contrat est anticipé pour Septembre 2017 et le transfert des actifs courant Q4 2017.

D'une manière générale, le résultat d'exploitation de l'exercice 2017, et donc le revenu distribuable, sera impacté par la cession du patrimoine décidée par l'assemblée générale du 31 mars 2017.

Arabella Edwards
Fund Manager- AEW CILOGER



■ Evolution du capital

Evolution du capital	1 ^{er} trimestre 2017	2 ^{ème} trimestre 2017
Nombre d'associés	11	11
Nombre de parts	541512	541512
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	0	0
Capital social en euros	108 302 400	108 302 400
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	135 378 000	135 378 000

■ Evolution du patrimoine

Investissements : néant. Arbitrages : néant.

Surface totale du patrimoine : **100 928 m²** - Surfaces vacantes : **2 384 m²**

Mouvements locatifs : Location: 95 m² à Hanau – Libération: Néant.

Taux d'occupation financier (Trimestriel) : 97,52%

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 acquis, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

■ Revenus distribués

Un acompte de 4,92 euros par part au titre du premier semestre 2016 a été mis en paiement le 28 juillet 2017.

■ Indicateurs de performance

Taux de rendement interne : 5 ans (2011-2016) 5,09%

Prix acquéreur moyen de la part - 2015: 250,00 € - 2016 : 250,00 €.

Taux de distribution sur valeur de marché - DVM 2015: 5,18% - DVM 2016 : 4,92%.

■ Conditions de souscription et retrait des parts

Conditions de souscription

Les souscriptions sont effectuées directement auprès de AEW CILOGER. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum une part. Les souscriptions, quel qu'en soit le montant, réalisées par des tiers non encore associés, sont soumises à l'agrément de la société de gestion. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur. L'associé se retirant perçoit la somme de 248,63 euros par part. La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW CILOGER. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception, dans la mesure où il existe des demandes de souscription agréées conformément aux dispositions statutaires pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré. Aucune part n'a bénéficié du mécanisme de retrait sur le deuxième trimestre.

■ Cessions directes entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts ("marché de gré à gré"). Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant, les parts ne peuvent être cédées, apportées ou transférées de quelque manière que ce soit à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la société de gestion. Les conditions de cessions sont détaillées dans la note d'information de la Société. L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date. Aucun frais de mutation n'est demandé par la société de gestion. Aucune part n'a été cédée durant le deuxième trimestre 2017.

■ AEW CILOGER et la directive européenne MIF « Marchés d'Instruments Financiers »

La directive « MIF » vise à offrir une plus grande transparence sur les marchés financiers et une plus grande protection pour l'ensemble des investisseurs. Dans le cadre de votre souscription initiale au capital de la SCPI PC3, AEW CILOGER vous a classé en « client professionnel », seul ce type d'investisseur étant autorisé à investir dans ce type de SCPI.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet (www.aewciloger.fr).

■ AEW CILOGER et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, CILOGER est amené à demander une fiche « Attestation d'origine des fonds » à ses clients lors des souscriptions de parts. Ce questionnaire a pour objet principal de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

■ Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI PLACEMENT CILOGER 3 n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à CILOGER des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI PLACEMENT CILOGER 3 publiées par CILOGER ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les Etats-Unis d'Amérique.