



RAPPORT ANNUEL



EXERCICE

20
17

**CILOGER
HABITAT 3**

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « SCELLIER BBC »

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 €

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date
du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite « 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 :
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

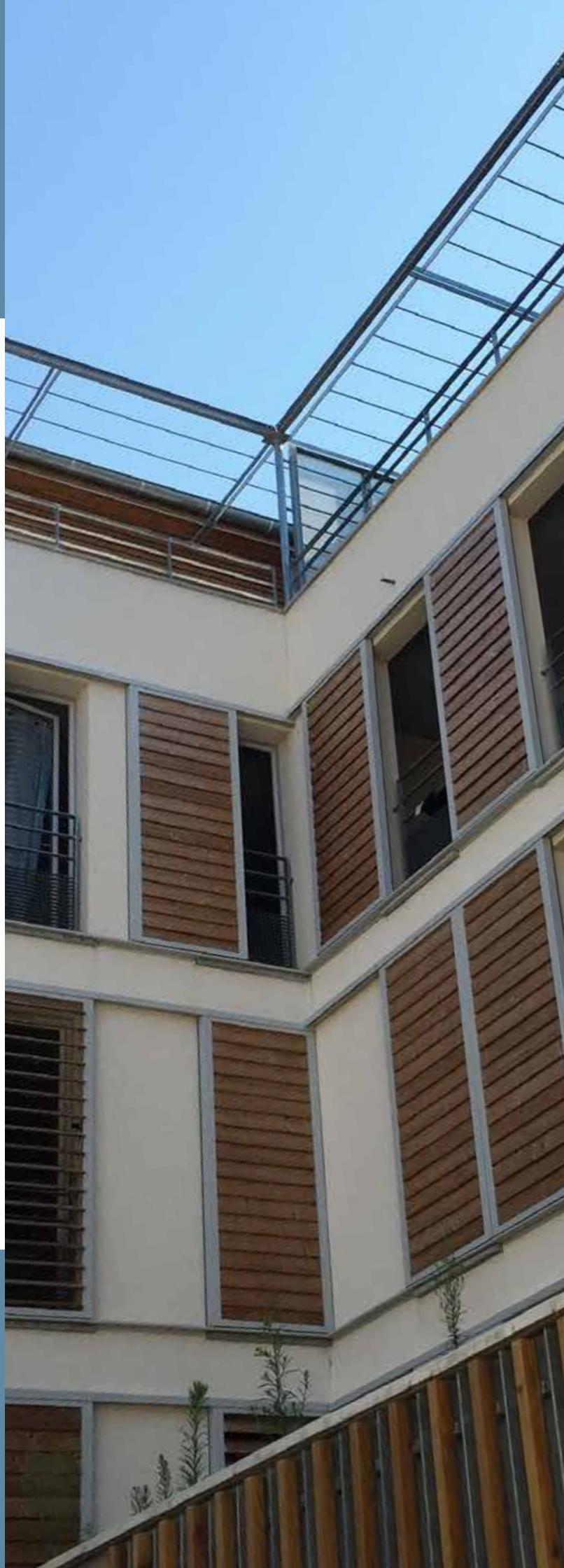
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

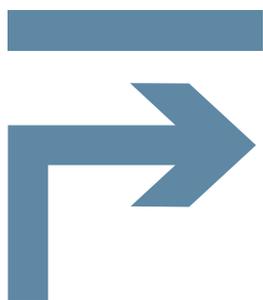
DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Les chiffres clés	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	20
Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM	21
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	25
Le rapport spécial	26
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2018	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27





ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT 3, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2017.

• L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel ancien avec un chiffre de 968 000 logements échangés (+16% par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue tout au long de l'année par des taux d'intérêts toujours très bas (1,5% en moyenne en décembre 2017). Il faut par ailleurs noter en fin d'année 2017, la résurgence des prêts sur des longues durées (25 ans et plus) plutôt favorables aux primo-accédants.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% (+8,6% pour Paris, +5,9% pour la région parisienne, +3,5% pour la province). Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4^e trimestre.

Concernant le marché résidentiel neuf, l'année 2017 fait état de 158 000 transactions en progression de près de 6% en un an, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter, de 1,8% sur un an pour une inflation estimée à 1%.

Ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, plus particulièrement où l'activité économique est atone, voire sur certains marchés franciliens.

Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7% dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8% dans le neuf.

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, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7% en glissement annuel (-7,2% depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30% en 2016, s'est contracté à 28,4% en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1%, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2% sur un an.

• Concernant CILOGER HABITAT 3 :

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 21,35 M€, quasiment stable par rapport à 2016 (-0,14%). Depuis 2015, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 2,6%. L'essentiel du patrimoine ayant été livré en 2015, la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 2,5% à son prix de revient.



- En 2017, seconde année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a très légèrement régressé de 0,4%. Le taux de rotation des locataires s'établit à 20,5% (28% en 2016). Ainsi, 16 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 13 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2017, 5 logements sont à relouer contre 1 en début d'année.

- À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier est de 98,48% contre 96,27% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 97,8% sur l'exercice (97,9% en 2016).

- Le résultat de l'exercice 2017, en augmentation de près de 6%, a permis une distribution annuelle de 15,00 € par part, supérieure de 25% à celle de

l'exercice précédent. Toutefois, le report à nouveau (réserves) a été sollicité à hauteur de 0,42 € par part. Il avoisine encore en fin d'exercice 2 mois et demi de distribution courante qui permettra si nécessaire de lisser les distributions futures.

- La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2017, 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
Directeur Général Délégué
de AEW Ciloger



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

DATE DE CRÉATION	20 juin 2012
TERME STATUTAIRE	27 juin 2026
CAPITAUX COLLECTÉS	24 363 000 €
VALEUR DE RÉALISATION	21 581 296 € (soit 531,49 € par part)
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART	15 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	513
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

GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	
22 131 022 €	545,03 €
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	
21 350 000 €	525,80 €
VALEUR DE RÉALISATION	
21 581 296 €	531,49 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	
25 488 159 €	627,71 €

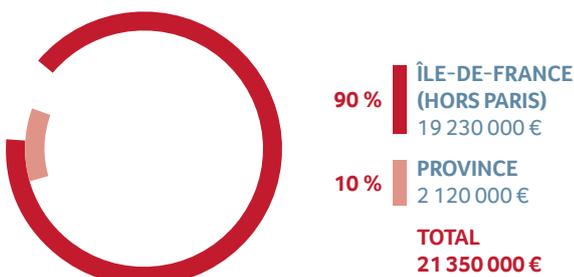
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

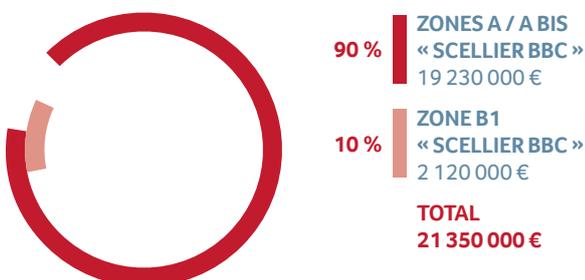
Le patrimoine de CILOGER HABITAT 3 est réparti en valeur vénale à 90% en région parisienne (zones A et A bis Scellier BBC) et 10% en province (zone B1 Scellier BBC).

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

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE



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.

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
= 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 2017, 99,4 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée générale du 21 juin 2016, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 3, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels. Tout le patrimoine a fait l'objet d'une actualisation d'expertise. Sur la base de ces expertises, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

• **LA VALEUR COMPTABLE** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

• **LA VALEUR DE RÉALISATION** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait CILOGER HABITAT 3 de la vente de la totalité des actifs ;

• **LA VALEUR DE RECONSTITUTION** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	21 899 726 €
VALEUR COMPTABLE NETTE	21 899 726 €
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	21 350 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	21 899 726 €		
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	231 296 €	231 296 €	231 296 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		21 350 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			22 810 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			2 446 863 €
TOTAL GLOBAL	22 131 022 €	21 581 296 €	25 488 159 €
NOMBRE DE PARTS	40 605	40 605	40 605
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	545,03 €	531,49 €	627,71 €

La valeur de reconstitution s'établit à 627,71 € par part, supérieure de 4,6% 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 2017

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	19 734 604 €	19 230 000 €	-2,56 %	20 550 000 €	19 260 000 €	-0,16 %
PROVINCE	2 165 122 €	2 120 000 €	-2,08 %	2 260 000 €	2 120 000 €	0 %
TOTAUX	21 899 726 €	21 350 000 €	-2,51 %	22 810 000 €	21 380 000 €	-0,14 %

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 21 350 000 €, quasi-stable par rapport à l'exercice précédent (-0,14%).

L'essentiel du patrimoine expertisé (90%) ayant été livré en 2015, la valeur d'expertise totale est encore inférieure de 2,5% à son prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 4,2% 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 2,6%.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2017, seconde année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a très légèrement régressé de 0,4 %. Le taux de rotation des locataires s'établit à 20,5 % (28 % en 2016). Ainsi, 16 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 13 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2017, 5 logements sont à relouer contre 1 en début d'année.

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

• Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7% en glissement annuel (-7,2% depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30% en 2016, s'est contracté à 28,4% à fin novembre 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1%, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2% sur un an. C'est la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse.

Dans 75% des 20 premières villes les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année 2017.

De plus depuis 2013, dans 70% des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1% dans la plupart des cas.

• Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires diminue à 28,6% contre près de 32% en 2016, votre SCPI suit cette tendance avec un taux qui s'établit à 20,5% en 2017 contre 28% en 2016. Ainsi, 16 logements de CILOGER HABITAT 3 ont été libérés durant l'année 2017, et 13 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2017, 5 logements sont à relouer, contre 1 en début d'année.

Il faut noter qu'un appartement a subi d'importantes infiltrations d'eau. Les déclarations et procédures auprès des assurances sont en cours de traitement.

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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique s'élève à 93,67% contre 97,34% à la clôture de l'exercice

précédent. Il est en moyenne de 96,3% sur l'exercice, ayant même atteint 100% au 30 septembre 2017.

Toujours au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier est de 98,48% contre 96,27% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 97,8% sur l'exercice (97,9% en 2016).

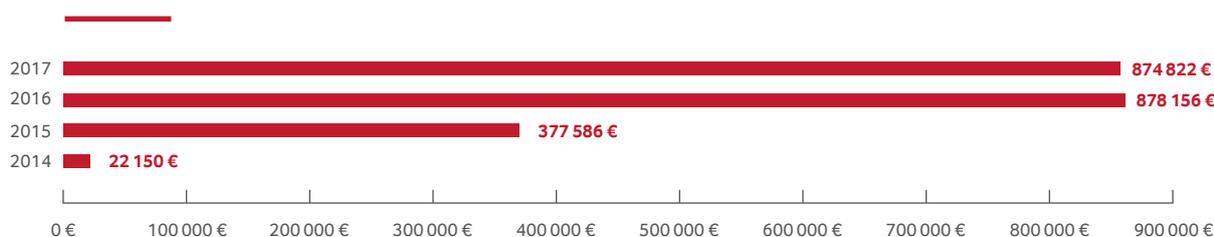
Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 99,45% (95,88% en 2016). À ce sujet, il convient

de noter que près d'un quart des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 2 mois (1,4 en 2016).

Les loyers facturés sur l'exercice 2017 s'établissent à 874 822 € (878 156 € en 2016), en légère régression de 0,4%.

ÉVOLUTION DES LOYERS



Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2017 est le second exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

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

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de trois mois.

Des demandes ont été effectuées en fin d'exercice pour obtenir des dégrèvements sur 3 appartements.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2016 pour 10 017 €, diminue au 31 décembre 2017 de 3 036 € en valeur nette, pour se fixer à 6 980 €. Dans ce montant, 8 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés.

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

Au 31 décembre 2017, 38 baux en cours, représentant 46% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 12 697 €, soit 1,45% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 2 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 5 388 €.

Sur les exercices 2015 à 2017, le montant des primes versées est de l'ordre de 28,4 K€, avec en contrepartie des indemnités perçues et une prise en charge de frais de procédure pour environ 8 K€.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2017, en augmentation de près de 6%, a permis une distribution annuelle de 15,00 € par part, supérieure de 25% à celle de l'exercice précédent. Toutefois, le report à nouveau (réserves) a été sollicité à hauteur de 0,42 € par part. Il avoisine encore en fin d'exercice 2 mois et demi de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 591 913 €, en nette progression de 5,8% (33 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait de la diminution des charges immobilières (-6,9% soit 17 K€ en valeur absolue).

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 69 € en 2016 à 0 € en 2017.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport au 3^e trimestre 2016, à 3,00 € par part. Par ailleurs, compte tenu de l'augmentation du résultat et du niveau des réserves, une distribution complémentaire de 3,00 € par part a été versée concomitamment à celle du 4^e trimestre 2017.

Au total, le revenu distribué en 2017, s'élève à 15,00 €, supérieur de 25% à celui de 2016.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 14,58 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,42 € par part (2,8% du montant distribué).

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 99 074 €, soit 2,44 € par part. Il représente ainsi une réserve de 2,4 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2017 calculé par rapport au prix de souscription initial est de 2,50%.

Cette mesure de la performance, notable pour une SCPI de type fiscal, 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. À 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.

→ 10

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	-	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	0,90 €	0,45 €	2,25 €	12 €	15 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	-	-	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	-	-	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	0,15 %	0,08 %	0,38 %	2,00 %	2,50 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,07€	0,04 €	1,08 €	2,86 €	2,44 €

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.

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

	AU 31/12/2013	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	40 605	40 605	40 605	40 605	40 605
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	24 363 000 €	24 363 000 €	24 363 000 €	24 363 000 €	24 363 000 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

	2013	2014	2015	2016	2017
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	40 605	40 605	40 605	40 605	40 605
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	507	507	510	513	513
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ①	-	-	-	-	-

① Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

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 2017 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2013	2014	2015	2016	2017
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	-	-	1	-	-
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	0	-	-
DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ❶	0	0	0	0	0
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT	81 €	-	179 €	338 €	338 €

❶ Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017	VALEURS BILAN- TIELLES 31/12/2016	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2016
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	21 899 726 €	21 350 000 €	21 899 726 €	21 380 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	21 899 726 €	21 350 000 €	21 899 726 €	21 380 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
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...)	12 465 €	12 465 €	11 114 €	11 114 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	16 858 €	16 858 €	13 011 €	13 011 €
AUTRES CRÉANCES	609 280 €	609 280 €	410 944 €	410 944 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-6 980 €	-6 980 €	-10 017 €	-10 017 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	644 255 €	644 255 €	593 194 €	593 194 €
TOTAL III	1 275 877 €	1 275 877 €	1 018 247 €	1 018 247 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DÉTTES				
DÉTTES FINANCIÈRES	-80 610 €	-80 610 €	-77 959 €	-77 959 €
DÉTTES D'EXPLOITATION	-431 739 €	-431 739 €	-325 369 €	-325 369 €
DÉTTES DIVERSES	-532 232 €	-532 232 €	-366 461 €	-366 461 €
TOTAL IV	-1 044 581 €	-1 044 581 €	-769 789 €	-769 789 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES COMPTE DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)				
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	22 131 022 €		22 148 184 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		21 581 296 €		21 628 458 €

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2016	AFFECTATION RÉSULTAT 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2017
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	20 302 500 €		0 €	20 302 500 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
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 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	43 965 €	72 270 €		116 236 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	559 530 €	-559 530 €	591 913 €	591 913 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-487 260 €	487 260 €	-609 075 €	-609 075 €
TOTAL GÉNÉRAL	22 148 184 €	0 €	-17 162 €	22 131 022 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	874 822 €	878 156 €
CHARGES FACTURÉES	99 108 €	92 513 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	2 762 €	157 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	6 373 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	983 065 €	970 826 €

CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-99 108 €	-92 513 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-2 327 €	-3 991 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-131 147 €	-153 264 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-3 336 €	-10 017 €
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-235 918 €	-259 785 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	747 147 €	711 041 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE D'AMORTISSEMENT D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-116 374 €	-116 291 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-32 860 €	-29 289 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-6 000 €	-6 001 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-155 234 €	-151 580 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-155 234 €	-151 580 €
PRODUITS FINANCIERS		
DIVIDENDES DES PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	69 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0 €	69 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	69 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	591 913 €	559 530 €

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.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1^{er} janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI doivent intégrer les éléments suivants :

- En remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble.

Seul le passage de la PGR à la PGE pourrait avoir un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet serait comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en report à nouveau.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée.

- Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

- Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément des placements immobiliers sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital, à défaut de celui-ci, il est réputé égal à son coût d'origine estimé.

- La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation ;
- les honoraires ou commissions ;
- les frais d'actes liés à l'acquisition ;
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Le passage de la PGR à la PGE n'a pas eu d'incidence dans les comptes annuels.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

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 2 546 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	21 899 726 €	-	-	21 899 726 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS EN COURS	-	-	-	-
TOTAL	21 899 726 €	-	-	21 899 726 €

17 ←

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	11 114 €			12 465 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	11 114 €	1 351 €	0 €	12 465 €
TOTAL	11 114 €	1 351 €	0 €	12 465 €

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir au 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 SCCELLIER ¹	TYPE ²	SURFACES M ²	NOMBRE LOGEMENTS	DATE ACQUISITION	DATE LIVRAISON	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	352	6	31/05/2013	29/04/2015	1 414 120 €	1 414 120 €
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 €
CERGY-PONTOISE (95) Rue Philéas Fogg	IDF - A	Ap	755	16	30/07/2013	03/06/2015	2 770 000 €	2 770 000 €
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A bis	Ap	408	7	30/07/2013	16/07/2015	1 966 560 €	1 966 560 €
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 €
CHÂTENAY-MALABRY (92) 19/21, avenue du Bois	IDF - A bis	Ap	511	7	25/11/2013	20/01/2015	2 336 340 €	2 336 340 €
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 €
VANVES (92) 19, rue de Châtillon	IDF - A bis	Ap	350	7	20/12/2013	09/06/2015	2 145 200 €	2 145 200 €
LEVALLOIS-PERRET (92) 3, rue Collange	IDF - A bis	Ap	571	9	07/01/2004	19/11/2015	3 982 000 €	3 982 000 €
TOTAL			4 502	78			21 899 726 €	21 899 726 €

¹ P : Paris IDF : Île-de-France hors Paris ² Ap : Appartements M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CRÉANCES	31/12/2017	31/12/2016	DETTES	31/12/2017	31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES	16 858 €	13 011 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	80 610 €	77 959 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	16 858 €	13 011 €	DETTES FINANCIÈRES	80 610 €	77 959 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	4 318 €	3 708 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	606 457 €	410 944 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	2 822 €	0 €	FOURNISSEURS	427 420 €	321 661 €
			DETTES FISCALES	0 €	0 €
			DETTES D'EXPLOITATION	431 739 €	325 369 €
AUTRES CRÉANCES	609 280 €	410 944 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	286 512 €	182 539 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-6 980 €	-10 017 €	ASSOCIÉS	245 720 €	183 922 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-6 980 €	-10 017 €	DETTES DIVERSES	532 232 €	366 461 €
TOTAL GÉNÉRAL	619 157 €	413 939 €	TOTAL GÉNÉRAL	1 044 581 €	769 789 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

PROVISIONS	AU 31/12/2016	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2017
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	10 017 €	3 336 €	6 373 €	0 €	6 980 €
TOTAL	10 017 €	3 336 €	6 373 €	0 €	6 980 €

	2017	2018
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	53 151 €	72 206 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION ^①	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	2 699 €	3 088 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	2 327 €	3 991 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	75 297 €	77 969 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	-	-
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	3 336 €	10 017 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	136 810 €	167 272 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	13 037 €	11 070 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	82 391 €	81 229 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	3 680 €	214 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	99 108 €	92 513 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	9 642 €	9 618 €
HONORAIRES EXPERTS IMMOBILIERS	4 881 €	-5 003 €
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	12 000 €	12 210 €
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	-1 074 €	1 500 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	7 411 €	10 964 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	32 860 €	29 289 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	6 000 €	6 000 €
CHARGES DIVERSES	-	1 €
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	6 000 €	6 001 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	116 374 €	116 252 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	39 €
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	116 374 €	116 291 €

① Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 2 762 € pour l'année 2017.

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	464 079 €	434 675 €

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	0 €	0 %	0,55 €	43,49 %	9,30 €	99,11 %	21,63 €	99,99 %	21,61 €	100,00 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	1,84 €	100 %	0,71 €	56,51 %	0,08 €	0,89 %	0 €	0,01 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
TOTAL	1,84 €	100,00 %	1,25 €	100,00 %	9,38 €	100,00 %	21,63 €	100,00 %	21,61 €	100,00 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	0,23 €	12,56 %	0,16 €	12,63 %	1,24 €	13,24 %	2,86 €	13,24 %	2,87 €	13,26 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	0,27 €	14,59 %	0,54 €	42,69 %	1,00 €	10,69 %	0,87 €	4,02 %	0,95 €	4,40 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0,05 %	0,02 €	0,24 %	0,10 €	0,45 %	0,06 €	0,27 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	0 €	0 %	0,14 €	10,89 %	3,82 €	40,71 %	3,77 €	17,45 %	3,23 €	14,95 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	0,50 €	27,15 %	0,83 €	66,27 %	6,09 €	64,89 %	7,61 €	35,16 %	7,10 €	32,87 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0,25 €	1,14 %	-0,07 €	-0,32 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0,25 €	1,14 %	-0,07 €	-0,32 %
TOTAL DES CHARGES	0,50 €	27,15 %	0,83 €	66,27 %	6,09 €	64,89 %	7,85 €	36,30 %	7,03 €	32,55 %
RÉSULTAT COURANT	1,34 €	72,85 %	0,42 €	33,73 %	3,29 €	35,11 %	13,78 €	63,70 %	14,58 €	67,45 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,44 €	23,85 %	-0,03 €	-2,15 %	1,04 €	11,12 %	1,78 €	8,23 %	-0,42 €	-1,96 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0,90 €	49,01 %	0,45 €	35,88 %	2,25 €	23,98 %	12,00 €	55,47 %	15,00 €	69,41 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0,71 €	38,66 %	0,14 €	11,16 %	2,24 €	23,87 %	12,00 €	55,47 %	15,00 €	69,41 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI CILOGER HABITAT 3 investit en immobilier d'habitation dans un marché immobilier concurrentiel, conséquence de la faible diversité des produits de 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), AEW 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 AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW 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 AEW Ciloger

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

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

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

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

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 3 au titre de l'exercice 2017.

Depuis le début de l'exercice 2017, 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.

La dernière réunion, en date du 2 mars 2018, avait pour objet de préparer cette assemblée générale.

Le 26 juin 2017, le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la Société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, notre satisfaction que les équipes qui s'occupent de notre SCPI restent les mêmes.

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

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2017 font ressortir une valorisation de 21,35 M€, en diminution de 0,14% par rapport à l'année 2016, ce qui à ce niveau de variation est peu significatif.

La grande majorité du patrimoine ayant été livrée au cours de l'année 2015, sa valeur vénale (ou de revente) est encore globalement inférieure de 2,5% à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

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.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore lointaine (le terme statutaire est en juin 2026), les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2017 est proche de 531 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

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

GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 16 logements se sont libérés et 13 ont été reloués. Au 31 décembre 2017, le nombre d'appartements loués est de 73 sur 78, soit 94% du nombre de logements, chiffre en diminution par rapport à la fin de l'année 2016 (99%).

Toutefois, il faut relever que parmi les 5 logements à relouer au 31 décembre 2017, 1 est bloqué pour cause de sinistre (dégâts des eaux) en cours de résolution.

Si à l'échelon national 29% des locataires ont déménagé en cours d'année, le taux de notre SCPI se situe à 20,5% (28% en 2016), soit très nettement en deçà.

Le taux d'occupation financier de l'exercice étant très légèrement inférieur à celui de l'année dernière (97,8% contre 97,9%), les loyers facturés en 2017 s'établissent à 874 822 €, en diminution de 4 K€ par rapport à 2016.

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 38 dossiers locataires représentant 46% du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, deux dossiers représentant 5 388 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 12 697 €).

Rappelons que 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.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Pour son sixième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 591 913 €, soit 14,58 € par part (+5,8% par rapport à 2016). En valeur absolue cela représente un résultat supérieur de 33 K€ à celui de 2016, principalement du fait de la diminution des charges immobilières (-17 K€).

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

Le résultat de l'exercice 2017 et le niveau des réserves le permettant, le revenu distribué a été augmenté, et porté au total à 15,00 € (+25%).

Si le report à nouveau (réserves) a été légèrement obéré, il représente encore 2,44 € par part, soit près de deux mois et demi 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 2,50%, taux très 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 € 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, soit jusqu'au 5 février 2025.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de l'Assemblée générale annuelle, vous devrez renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI pour des mandats de trois ans. Un appel à candidatures a donc été réalisé par la société de gestion dans le bulletin trimestriel du premier trimestre 2018.

Conformément à l'article 18 des statuts de CILOGER HABITAT 3, le Conseil de surveillance doit être composé de sept membres au moins et de douze au plus. Dans ce cadre, seront élus au Conseil de surveillance, les associés candidats qui obtiendront le plus grand nombre de voix.

Nous attirons votre attention sur le fait que lors du vote relatif à la nomination du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance. Il n'est donc pas possible, pour cette décision, de donner pouvoir.

Pour terminer, au terme de ces trois années de Conseil de surveillance, nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

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
Monsieur Jean-Luc BRONSART

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'Assemblée générale de la S.C.P.I.

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations

comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 14 mai 2018
KPMG Audit FS I

Pascal LAGAND
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'Assemblée générale de la S.C.P.I.,

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 autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion AEW Ciloger :

Conformément à l'article 17 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 8% hors taxe 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 2017, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

- Une commission de gestion, fixée à 10% hors taxe des produits locatifs hors taxe encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de 2017, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 116 374 €.

Paris La Défense, le 14 mai 2018
KPMG Audit FS I

Pascal LAGAND
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2018

ORDRE DU JOUR

1. Lecture :

- du rapport de la Société de gestion
- du rapport du Conseil de surveillance
- des rapports du Commissaire aux comptes

2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la Société de gestion

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. Affectation du résultat

8. Élection des membres du Conseil de surveillance

9. Pouvoirs en vue des formalités légales

10. Questions diverses.

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 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la Société de gestion AEW Ciloger.

DEUXIÈME 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.

TROISIÈME 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 22 131 021,78 €, soit 545,03 € pour une part.

QUATRIÈME 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 21 581 296,18 €, soit 531,49 € 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 reconstitution qui ressort à 25 488 159,49 €, soit 627,71 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 591 912,96 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 116 235,66 €, forme un revenu distribuable de 708 148,62 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 609 075,00 €,
- au report à nouveau, une somme de 99 073,62 €.

SEPTIÈME 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 12) 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 2020, les 5 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. JEAN-PIERRE BARBELIN (R)			
M. JEAN-LUC BRONSART (R)			
M. ALAIN GERBAULET (R)			
M. PASCAL PIRAULT (R)			
LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT (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.

HUITIÈME 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 €
752 446 724 RCS PARIS

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



Société de gestion de portefeuille
Société Par Actions Simplifiées au capital de 828 510 €
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 »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris

contact-associes@eu.aew.com

Tél. : 01 78 40 53 00

www.aewciloger.com