

PLACEMENT CILOGER³

RAPPORT DE GESTION ANNUEL - EXERCICE 2017

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 16 MAI 2018

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
A CAPITAL VARIABLE
SIEGE SOCIAL : 22 RUE DU DOCTEUR LANCEREAUX – 75008 PARIS
524.184.066 RCS PARIS

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION AEW CILOGER

Société par actions simplifiée

Siège social : 22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Agrément AIFM 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 PLACEMENT CILOGER 3

▪ **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : Madame Virginie DUCABLE

Membres du conseil

- MALAKOFF MEDERIC MUTUELLE représentée par M Laurent DEGIOANNI
- CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Mme Nathalie ROBIN
- CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE France, représentée par M Eric MICHEL
- CARAC, représentée par M Fabrice HAMMOUCHE
- CAISSE D'ASSURANCE VIEILLESSE DES PHARMACIENS, représentée par M Marc LEGAUX
- OPPORTUNITE PLACEMENT CILOGER 1, représenté par M Sylvain HERVY

▪ **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

KPMG Audit FS1

Immeuble le Palatin – 3 cours du triangle 92939 paris La Défense Cedex

▪ **EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE**

CB Richard Ellis Valuation

▪ **DEPOSITAIRE**

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire conformément aux dispositions légales et statutaires afin de soumettre à votre approbation les comptes clos le 31 décembre 2017, de vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de cet exercice social et de vous une réduction du capital

Nous vous rappelons l'ordre du jour de la présente Assemblée :

A TITRE ORDINAIRE

- Lecture :
 - du rapport de la société de gestion
 - du rapport du Conseil de surveillance
 - des rapports du Commissaire aux comptes
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la société de gestion ;
- Approbation des conventions réglementées ;
- Approbation de la valeur comptable,
- Présentation de la valeur de réalisation
- Présentation de la valeur de reconstitution ;
- Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2017 ;
- Affectation du résultat ;
- Renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance ;
- Distribution exceptionnelle de sommes prélevées sur le compte « prime d'émission » ;
- Distribution exceptionnelle de réserves.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Regroupement des parts sociales de 200 euros en 1.963 parts sociales de 55.000 euros ; attribution des parts sociales nouvelles et remboursement des parts sociales anciennes formant rompus ;
- Réduction de capital d'un montant de 94.333.790 euros par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales ;
- Constatation de la réalisation définitive des réductions de capital ;
- Modification de l'article 6 des statuts ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Pour votre information, nous vous avons envoyé ou tenu à votre disposition dans les conditions légales, tous les documents prescrits par la loi, à savoir :

l'inventaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
le présent rapport de gestion ;
les rapports sur les comptes annuels et sur les conventions règlementées du commissaire aux comptes ;
le texte des résolutions soumises à votre approbation.

INFORMATIONS GENERALES

■ Evolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice

Economie Allemande

L'Allemagne enregistre la croissance économique la plus importante depuis 2011, avec un PIB qui s'établit à 2.5% pour l'année 2017, bien au-dessus des prévisions de 2.1%. Le rythme de la croissance allemande devrait légèrement ralentir et atteindre un PIB de 2.4% en 2018 et de 1.8% en 2019.

Malgré l'appréciation de l'euro, la demande extérieure reste élevée et devrait croître de plus de 5% en 2018 grâce à un environnement du commerce mondial favorable. Les exportations ont progressé de 4.7%, et les importations de 5.3%. Une croissance de 5% de l'investissement des entreprises est attendue en 2018, et permettra notamment de financer les besoins de production liées aux exportations.

Le taux de chômage est au plus bas depuis la réunification de l'Allemagne avec un taux de 5.7% fin 2017. Une croissance moyenne des salaires de 3.0% est attendue pour 2018, ce qui devrait soutenir les dépenses de consommation. Les mesures de réduction d'impôt sur le revenu ainsi que le niveau d'endettement bas des consommateurs permettront à l'Allemagne de maintenir sa dynamique économique en 2018.

MARCHE DES COMMERCES

Marché locatif

- La dynamique de l'économie allemande reste très favorable au marché du commerce. Les consommateurs continuent d'exprimer des intentions d'achats élevées, soutenue par une hausse des revenus.
- De nombreuses enseignes internationales ont fait leur entrée sur le marché allemand dont notamment la marque japonaise *Miniso* ou l'enseigne italienne *Italian Reflex* à Berlin. Le constructeur automobile Opel ouvre son premier showroom au sein du *Milaneo Shopping Centre* à Stuttgart, pendant que *Tesla* ouvre son deuxième magasin à Hambourg.
- Le nombre croissant de commerçants en ligne souhaitant ouvrir des magasins dans les emplacements centraux attractifs contribue fortement à la croissance du marché des commerces en Allemagne.

Investissement

- L'investissement en commerce allemand clôture l'année 2017 avec un quatrième trimestre record portant le volume total d'investissement à €14.1 milliards d'euros (+10% comparé à 2016), ce qui compte pour 20% du volume d'investissement total.
- Le volume investi dans les centres commerciaux a augmenté de 71% en 2017 pour atteindre €4 milliards d'euros. Les retail parks et les commerces de pied d'immeuble représentent la part la plus importante et comptent pour 44% du volume total, soit €6.3 milliards d'euros en 2017.
- La demande soutenue en immobilier de commerce ainsi que le manque d'offre exercent une pression à la baisse sur les rendements. Les rendements prime en commerce de pied d'immeuble passent à 3.14%. Munich reste la ville la plus chère avec un rendement initial de 2.7%. Les rendements initiaux passent à 4.6% pour les retail parks, 5% pour les commerces de périphérie, et restent stable pour les centres commerciaux.

Sources : AEW Europe, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Oxford Economics

DONNEES ESSENTIELLES AU 31 DECEMBRE 2017

Chiffres clés

Date de création :	30 juillet 2010
Terme statutaire :	2 août 2020
Nombre d'associés :	11
Nombre de parts :	541 512
Capital social :	108 302 400 €
Capitaux propres :	124 161 707 €
Capitaux collectés :	135 378 000 €
Prix de souscription de la part :	250,00 €
Capitalisation au prix de souscription :	135 378 000 €
Prix de retrait de la part :	248,63 €
Parts en attente de retrait :	Néant

Patrimoine

Nombre de sites :	10
Nombre de baux :	115
Surface :	100 925 m ²
Taux d'occupation financier au 31/12/2017 :	96,11%
Taux d'occupation physique au 31/12/2017 :	97,08%

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière en 2017 :	16 633 167 €
- dont loyers :	13 842 341 €
Résultat de l'exercice :	6 505 970 €
	soit 12,01 € par part
Revenu distribué :	5 328 478 €
	soit 9,84 € par part
	(pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2017)

Indicateurs de performance

Taux de distribution sur valeur de marché 2017 :	3,94%
Variation du prix acquéreur moyen 2016 :	-
Taux de rendement interne 5 ans (2012-2017):	4,81%

Valeurs significatives

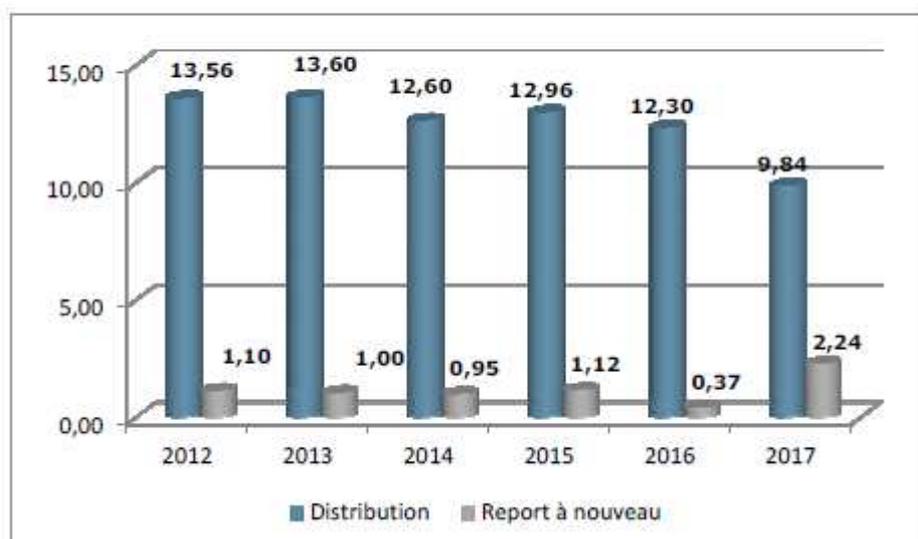
	Global	Par part
Valeur comptable	124 161 707 €	229,29 €
Valeur vénale / expertise	230 732 000 €	426,09 €
Valeur de réalisation	151 251 146 €	279,31 €
Valeur de reconstitution	167 746 312 €	309,77 €

Répartition géographique du patrimoine



■ Allemagne	230 732 000 €
TOTAL	230 732 000 €

Revenu distribué et Report à nouveau (par part)



■ Apports

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraires effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante mille euros (760 000 €) minimum.

Lesdits associés ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission d'un montant de cinquante euros (50 €).

ACTIVITE DE LA SOCIETE

■ La situation de la société et son activité au cours de l'exercice écoulé et événements significatifs survenus au cours de l'exercice

La société a poursuivi la gestion de ces actifs détenus en direct et indirect au cours de l'exercice.

La SCPI a transféré son siège social au 22 rue du Docteur Lancereaux, Paris (8^e) au cours de l'exercice écoulé.

■ Les activités de la société en matière de recherche et de développement

Du fait de son objet social, aucune activité en matière de recherche et de développement n'a été réalisée au cours de l'exercice.

■ Evolution prévisible de l'activité de l'organisme au regard de l'évolution des marchés immobiliers et des marchés financiers et objectif de gestion de la SPPICAV

En 2018, la cession des dix actifs immobiliers a été réalisée en date du 15/02/2018.

■ Les événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice.

Le 15/02/2018, l'ensemble des actifs du portefeuille a été cédé.

L'emprunt bancaire a été remboursé.

GESTION IMMOBILIERE, ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

■ Informations concernant les actifs immobiliers

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de PLACEMENT CILOGER 3 est constitué de 10 centres commerciaux pour une superficie de 100 925 m². Le patrimoine est intégralement localisé en Allemagne, sur 10 sites différents.



Les dix actifs sont occupés par des enseignes allemandes de premier plan telles qu'Edeka, Metro, REWE, Lidl, Aldi ou C&A.

Ces enseignes génèrent environ 80% des loyers de la SCPI, pour une durée résiduelle des baux proche de six ans sur l'ensemble du portefeuille.

Les loyers quittancés se sont élevés sur l'exercice à 13 842 341,37 €, en légère augmentation de 0,2% par rapport à l'exercice précédent (13 814 331,42 €).

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 exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage. Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier se maintient à un niveau très élevé pour 112 locataires, à 96,11%, restant stable par rapport à la fin de l'exercice précédent (96,11%).

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Au 31 décembre 2017, il s'établit à 97,08%, en légère augmentation par rapport au 31 décembre 2016 (97,72%). Toujours à la fin de l'exercice 2017, le total des surfaces vacantes (2 952 m² et 18 lots) représente 2,9% des surfaces du patrimoine (100 925 m²).

Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers au dernier trimestre (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés) se situe également à un niveau élevé, à 98,70%.

Au 31 décembre 2017, les provisions pour créances douteuses s'élèvent à 651 204,42 € contre 332 655,55 € à la clôture de l'exercice précédent.

Notre SCPI a versé 1 032 666,00 € sur un compte séquestre chez le notaire concernant des travaux devant être effectués par le vendeur, sous le contrôle d'un expert indépendant. En cas d'inexécution par celui-ci, les fonds seront restitués et le prix de revient diminué à due concurrence.

Au 31 Décembre 2017, il reste toujours 809 189,00 € sur le compte séquestre chez le notaire.

Acquisitions et cessions

Aucunes cessions ou acquisitions n'ont été réalisées au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2017.

■ Informations concernant l'endettement et la liquidité de la société :

La dette bancaire a été intégralement remboursée en date du 15 février 2018.

L'EMPLOI DES FONDS

En fin d'année 2017, PLACEMENT CILOGER 3 est en situation de surinvestissement à hauteur de 80 694 778 €, identique au montant au 1er janvier 2017.

L'assemblée générale du 8 novembre 2010 a autorisé la société de gestion à recourir à un emprunt bancaire à hauteur de 50% du montant des acquisitions. A la clôture de l'exercice, le montant de l'emprunt s'élève à 81 000 000 €, et les intérêts courus à 930 805 €.

	Total Ouverture	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
FONDS COLLECTES	135 378 000	-	135 378 000
+ Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 890 517	-	- 890 517
- Achat d'immeubles	- 203 642 561	-	- 203 642 561
- Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 11 538 086	-	- 11 538 086
- Divers ⁽¹⁾	- 1 614	-	- 1 614
TOTAL GENERAL	- 80 694 778	-	- 80 694 778

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

VALEURS ESTIMEES DE LA SOCIETE AU 31/12/2017

La société CBRE Valuation, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 26 juin 2014, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), 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 PLACEMENT CILOGER 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).

VALEURS DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE AU 31 DÉCEMBRE 2017

BASE : Expertises immobilières de fin 2017

SCPI OUVERTE Distribution réalisée: 9,84 euros pour 541 512 parts en pleine jouissance

	31.12.2017 Global €	31.12.2017 Par part €	31.12.2016 Par part €	Ecart 2017 / 2016 en %
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	124 161 707 €	229 €	227 €	0,82%
Non valeurs	- €			
Provisions pour gros entretiens	- €			
Valeur comptable des immeubles	203 642 561 €			
Valeur de réalisation des immeubles	230 732 000 €			
Ecart de réévaluation	27 089 439 €			
VALEUR DE REALISATION	151 251 146 €	279 €	245 €	14,10%
Frais d'acquisition des immeubles	15 388 041 €			
Frais de collecte	1 107 126 €			
VALEUR DE RECONSTITUTION BRUTE	167 746 312 €	310 €	274 €	13,17%
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
VALEUR DE RECONSTITUTION NETTE	167 746 312 €	310 €	274 €	13,17%

Nombre de parts émises : 541 512

Prix actuel de la part : Euros 309,77

Les valeurs d'expertises Hors Droits et Droits Inclus 2017 indiquées ci-dessus correspondent respectivement au prix de vente des immeubles diminué de l'impôt sur la plus-value allemand HD et au prix de vente des immeubles diminué de l'impôt sur la plus-value allemand DI.

La valeur de reconstitution par part, à 309,77 €, est supérieure de 23,1% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2017 (250,00 €).

L'assemblée générale ordinaire du 26 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.

EVALUATION DES ACTIFS

Au 31 décembre 2017, le patrimoine est constitué de 10 centres commerciaux localisé en Allemagne, sur 10 sites différents.

Le prix de revient de l'ensemble des actifs est de 203 642 560,89 € pour un prix de cession estimé net d'impôt et hors droits à 230 732 000,00 €, en augmentation de 8,4% (+17 832 000,00 €) par rapport à la valeur d'expertise de l'exercice précédent.

Le prix de cession estimé hors impôt et hors droits est supérieur de 13,3% au prix de revient des immeubles.

INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2017

Adresses		m ² pondérés	Année d'acqui- sition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Expertises HD 2017	Expertises DI 2017	Expertises HD 2016	Variation valeur HD/2017- 2016
Heiligenhaus	Centre commercial Selbeck	4 457	2010	9 649 697		9 649 697	9 673 832	10 392 588	10 100 000	-4,22%
Mülheim	Centre commercial Heifeskamp	18 720	2010	35 440 750		35 440 750	42 908 904	47 248 753	40 200 000	6,74%
Peine	Centre commercial City Galerie	6 693	2010	15 434 894	115 000	15 549 894	15 414 347	16 357 932	13 200 000	16,78%
Soltau	Centre commercial Am Stadtgraben	4 349	2010	8 945 542	9 000	8 954 542	10 152 208	10 772 264	10 100 000	0,52%
Wolfsburg	Centre commercial Brandhaegen	11 141	2010	18 005 800	1 500	18 007 300	18 965 929	20 118 189	19 400 000	-2,24%
Hanau	Centre commercial Post Carree	16 903	2011	36 630 425	95 000	36 725 425	42 715 621	44 530 715	40 200 000	6,26%
Kehl	Centre commercial City Center	13 920	2011	33 249 751	109 000	33 358 751	39 845 363	42 270 657	33 700 000	18,24%
Idstein	Centre commercial E-Center	5 365	2011	10 473 021		10 473 021	11 113 793	11 891 988	11 400 000	-2,51%
Büdelndorf	Centre commercial E-Center	4 233	2011	7 139 552		7 139 552	8 142 061	8 804 163	7 700 000	5,74%
Mannheim	Centre commercial Seilwolf Center	15 144	2011	28 275 629	68 000	28 343 629	31 799 943	33 732 792	26 900 000	18,22%
TOTAL Allemagne		100 925		203 245 061	397 500	203 642 561	230 732 000	246 120 041	212 900 000	8,38%
TOTAL GENERAL		100 925		203 245 061	397 500	203 642 561	230 732 000	246 120 041	212 900 000	8,38%

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date et le prix d'acquisition, le coût des travaux d'aménagement effectués par la société.
L'inventaire détaillé des placements immobiliers est tenu à disposition des associés conformément à l'article R214-150 du Code Monétaire et Financier.

Les valeurs d'expertises Hors Droits et Droits Inclus 2017 indiquées ci-dessus correspondent respectivement au prix de vente des immeubles diminué de l'impôt sur la plus-value allemand HD et au prix de vente des immeubles diminué de l'impôt sur la plus-value allemand DI

LES RESULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 6 505 969,87 €, en hausse de 4,00% par rapport à l'exercice précédent.

En conséquence, le revenu brut semestriel distribué par part a été abaissé à 4,92 € par part au titre du 2^{ème} semestre 2017 (contre 6,18 € au 2^{ème} semestre 2016).

Au total, le revenu distribué en 2017 pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, soit 9,84 €, est à rapprocher d'un résultat par part de 12,01 €. Le report à nouveau a donc été augmenté à hauteur de 2,27 € par part (18,55% du montant distribué).

Le compte « Report à Nouveau » se trouve ainsi porté de 36 431,68 € à 1 231 923,47 €, soit 2,27 € par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2017.

Cela représente une réserve équivalente à 2,24 mois de distribution courante, contre 0,4 mois à la clôture de l'exercice 2016.

Le prix d'achat moyen de l'exercice (250,00 €), calculé de manière pondérée au cours des souscriptions successives, correspond au prix de souscription en vigueur.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Le taux de distribution 2017 de PLACEMENT CILOGER 3 diminue à 3,94% (4,92% en 2016), conséquence de la diminution du montant distribué.

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas de PLACEMENT CILOGER 3 ce taux est calculé après la charge d'impôt allemand comptabilisée sur les revenus fonciers.

Sur une plus longue période, le taux de rentabilité interne de PLACEMENT CILOGER 3 s'établit à 4,81% sur cinq ans.

L'EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1er 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⁾	Report à nouveau cumulé par part
2012	250,00	13,56	250,00	5,42%	1,10
2013	250,00	13,60	250,00	5,44%	1,00
2014	250,00	12,60	250,00	5,04%	0,95
2015	250,00	12,96	250,00	5,18%	1,12
2016	250,00	12,30	250,00	4,92%	0,37
2017	250,00	9,84	250,00	3,94%	2,24

⁽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 primaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

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

■ Résultats financiers et ventilation par action au cours des cinq derniers exercices

EN EUROS	2013		2014		2015		2016		2017	
	C. H.T.	% du total des revenus	C. H.T.	% du total des revenus	C. H.T.	% du total des revenus	C. H.T.	% du total des revenus	C. H.T.	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	26,96	98,12%	26,63	99,94%	28,13	99,98%	26,21	99,97%	26,51	99,99%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,02	0,09%	0,02	0,06%	0,01	0,02%	0,01	0,03%	0,00	0,00%
Produits divers	0,49	1,80%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
Total des produits	27,48	100,00%	26,65	100,00%	28,14	100,00%	26,22	100,00%	26,51	100,00%
Charges										
Commission de gestion	2,78	10,36%	2,60	9,70%	2,58	9,63%	2,68	10,21%	2,81	10,60%
Autres frais de gestion	7,60	28,37%	6,84	25,51%	7,10	26,50%	6,73	25,70%	7,48	28,21%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1,03	3,84%	0,81	3,01%	1,76	6,57%	1,46	5,55%	0,96	3,64%
Charges locatives non récupérées	2,43	9,07%	2,92	10,92%	3,48	13,01%	4,03	15,37%	3,89	14,68%
Sous-total charges externes	13,84	51,64%	13,17	49,14%	14,93	55,70%	14,90	56,83%	15,15	57,13%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,36	1,36%	0,03	0,12%	-0,12	-0,46%	-0,58	-2,19%
Autres provisions nettes	0,14	0,51%	0,56	2,10%	0,06	0,21%	-0,11	-0,42%	-0,07	-0,26%
Sous-total charges internes	0,14	0,51%	0,93	3,46%	0,09	0,34%	-0,24	-0,91%	-0,65	-2,45%
Total des charges	13,97	52,15%	14,09	52,59%	15,02	56,04%	14,66	55,92%	14,50	54,68%
RESULTAT	13,51	47,85%	12,55	47,41%	13,12	43,96%	11,56	44,08%	12,02	45,32%
Variation report à nouveau	-0,09	-0,35%	-0,05	-0,17%	0,16	0,60%	-0,74	-2,81%	2,17	8,18%
Revenus distribués avant prélèvements à la source et soc	13,60	50,76%	12,60	47,02%	12,96	48,37%	12,30	44,76%	9,84	37,11%
Revenus distribués après prélèvements à la source et soc	13,60	50,76%	12,60	47,02%	12,96	48,37%	12,30	44,76%	9,84	37,11%

LE MARCHE DES PARTS

■ L'activité du marché primaire

PLACEMENT CILOGER 3, constituée à l'initiative d'investisseurs institutionnels, a ouvert son capital le 5 novembre 2010, pour un montant de capital statuaire de 110 400 400,00 €.

Durant l'exercice 2017, aucune part n'a été souscrite.

Au 31 décembre 2017, le capital social, réparti entre 11 associés, est de 108 302 400,00 €.

Le prix de souscription initial fixé à 250,00 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année a une signification relative.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, variable dans le cas de PLACEMENT CILOGER 3, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

LE DETAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2012	Société ouverte	541 512	108 302 400	135 378 000
Au 31/12/2013	Société ouverte	541 512	108 302 400	135 378 000
Au 31/12/2014	Société ouverte	541 512	108 302 400	135 378 000
Au 31/12/2015	Société ouverte	541 512	108 302 400	135 378 000
Au 31/12/2016	Société ouverte	541 512	108 302 400	135 378 000
Au 31/12/2017	Société ouverte	541 512	108 302 400	135 378 000

L'EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 30 juillet 2010

Capital initial : 760 000 euros

Nominal de la part : 200,00 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
2012	108 302 400	135 378 000	541 512	10	51 807	250,00
2013	108 302 400	135 378 000	541 512	11	0	250,00
2014	108 302 400	135 378 000	541 512	11	0	250,00
2015	108 302 400	135 378 000	541 512	11	0	250,00
2016	108 302 400	135 378 000	541 512	11	0	250,00
2017	108 302 400	135 378 000	541 512	11	0	250,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits réalisés.

⁽²⁾ Prix de souscription de l'augmentation de capital.

■ L'activité du marché secondaire

Durant l'exercice, aucune part n'a fait l'objet d'un retrait.

Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de retrait.

Aucune transaction de gré à gré n'a par ailleurs été réalisée.

L'EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS OU DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2012	0	0%	0	0
2013	0	0%	0	0
2014	0	0%	0	0
2015	0	0%	0	0
2016	0	0%	0	0
2017	0	0%	0	0

EXAMEN DES COMPTES ET COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX

■ Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Ils sont présentés en application de la Loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices, et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine, est celle des coûts historiques.

L'état du patrimoine fait apparaître les valeurs bilantielles des différents éléments d'actif et de passif aux côtés de valeurs estimées de ces mêmes éléments, la totalisation des valeurs bilantielles correspondant aux capitaux propres comptables et la totalisation des valeurs estimées à la valeur d'expertise de ce même patrimoine.

Les comptes au 31 décembre 2017 correspondent à l'activité de la SCPI sur l'année civile 2017 (soit 12 mois) et les apports immobiliers. Ils font ressortir un résultat de l'exercice à 6 505 969,87 €, soit 12,01 € par action, contre 6 255 450,96 € sur l'exercice 2016. La hausse ainsi constaté de 250 518,81 € s'explique principalement par l'effet combiné de :

- la hausse des produits de l'activité immobilière de 425 217,47 €, ou + 2,54% ;
- la hausse des autres produits d'exploitation (reprises de provision d'exploitation) de 513 536,10, ou + 196,61% ;
- la baisse des charges immobilières de 172 352,74 €, ou - 3,14% ;
- la hausse des charges d'exploitation de 696 399,47 €, ou + 34,46%.

Détail des frais de fonctionnement de la SCPI

Les frais de fonctionnement supportés par la SCPI se décomposent de la manière suivante :

EN EUROS	2017	2016
- Honoraires Commissaires aux comptes	11 686	11 566
- Honoraires Experts immobiliers	30 000	71 606
- Honoraires Dépositaire	21 056	22 861
- Cotisations AMF	1 054	1 500
- Autres frais	364 812	92 157
- Impôt sur les revenus allemands	238 946	225 872
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	667 555	425 561

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- de souscription, fixée à 0,55% hors taxes (soit 0,66% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Cette commission de souscription est prélevée sur la prime d'émission ;
- de gestion, fixée au maximum à :

- 1,16% hors taxes (soit 1,39% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour son administration et la gestion de la vie sociale de la société et ;
- 9,70% hors taxes (soit 11,60% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour la gestion du patrimoine de la SCPI.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la société et notamment :

- les frais de distribution des revenus ;
- les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires ;
- les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associé, de bureau et de secrétariat ;
- les frais de gestion locative du patrimoine, y compris les honoraires de property management.

Demeurent à la charge de la SCPI les frais liés à l'existence de la société, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles ;
- les frais de mise en place des financements ;
- les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents ;
- les primes d'assurance des immeubles ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance;
- les frais de mission du Commissaire aux comptes ;
- les frais et la rémunération du Dépositaire ;
- les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

La société de gestion ne perçoit aucune rémunération sur les cessions ou retraits de parts.

Conformément aux statuts, la prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CONTRÔLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Vous allez prendre connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels.

Par ailleurs, vous aurez à approuver le rapport spécial du Commissaire sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CAPITAL DE LA SOCIETE

Le capital de la SCPI PLACEMENT CILOGER 3, composé de 541 512 parts, est détenu au 31 décembre 2017 par :

ASSOCIES	NBRE DE PARTS	DETENTION
CNP ASSURANCES	98 100	18,12%
ECUREUIL VIE	98 101	18,12%
CARMF	39 238	7,25%
OPC 1	690	0,13%
CARDIF	98 100	18,12%
MALAKOFF MEDERIC MUTUELLE	275	0,05%
CAVP	39 238	7,25%
OPCI VIVALDI	38 963	7,20%
MUTAVIE	77 930	14,39%
MACIF	19 483	3,60%
CARAC	31 394	5,80%
TOTAL	541 512	100%

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE AEW CILOGER

La gérance de la SCPI PLACEMENT CILOGER 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 (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 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)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.

DISTRIBUTIONS EXCEPTIONNELLES LIEES A LA CESSIION DES ACTIFS IMMOBILIERS

I) Proposition de distribution exceptionnelle de sommes prélevées sur le compte « prime d'émission »

Nous vous proposons de décider par votre vote une distribution exceptionnelle de prime d'émission d'un montant de 12.796.318,00 euros.

Si vous décidez cette distribution, le compte « Prime d'émission » serait ramené de 14.645.383,32 euros à 1.849.065,32 euros. Le montant de cette distribution revenant à chaque associé serait déterminé au prorata de la participation de chaque associé au capital de la Société.

Nous vous demandons de déléguer tous pouvoirs à votre Société de Gestion pour prendre toutes dispositions nécessaires en vue de la réalisation et de la mise en paiement de cette distribution exceptionnelle de prime d'émission.

II) Distribution exceptionnelle de réserves

Au vu d'une situation comptable arrêtée au 31 mars 2018, nous vous proposons de décider par votre vote une distribution exceptionnelle de réserves d'un montant de 17.869.896,00 euros, par prélèvement sur le compte « plus et moins-value sur cession d'immeubles ».

Le montant revenant à chaque associé serait déterminé au prorata de la participation de chaque associé au capital de la Société.

Nous vous demandons de déléguer tous pouvoirs à votre Société de Gestion pour prendre toutes dispositions nécessaires en vue de la réalisation et de la mise en paiement de cette distribution exceptionnelle de réserves.

III) Regroupement des parts sociales et remboursement des parts sociales anciennes formant rompus

Nous vous proposons de décider par votre vote un regroupement des parts sociales de la Société. Cette opération serait réalisée par le remplacement des 541.512 parts sociales anciennes de 200 euros par 1.963 parts sociales nouvelles de 55.000 euros, attribuées aux associés à raison de 1 part sociale nouvelle pour 275 parts sociales anciennes, les rompus étant remboursés aux associés comme il est décidé ci-après.

Le capital social serait désormais réparti entre les associés de la façon suivante :

- la société CNP ASSURANCES aurait droit à l'attribution de 356 parts sociales nouvelles et resterait titulaire de 200 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société ECUREUIL VIE aurait droit à l'attribution de 356 parts sociales nouvelles et resterait titulaire de 201 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société CARMF aurait droit à l'attribution de 142 parts sociales nouvelles et resterait titulaire de 188 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société OPC 1 aurait droit à l'attribution de 2 parts sociales nouvelles et resterait titulaire de 140 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société CARDIF aurait droit à l'attribution de 356 parts sociales nouvelles et resterait titulaire de 200 parts sociales anciennes formant rompus ;

- la société MALAKOFF MEDERIC MUTUELLE aurait droit à l'attribution de 1 part sociale nouvelle ;
- la société CAVP aurait droit à l'attribution de 142 parts sociales nouvelles et resterait titulaire de 188 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société OPCI VIVALDI aurait droit à l'attribution de 141 parts sociales nouvelles et resterait titulaire de 188 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société MUTAVIE aurait droit à l'attribution de 283 parts sociales nouvelles et resterait titulaire de 105 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société MACIF aurait droit à l'attribution de 70 parts sociales nouvelles et resterait titulaire de 233 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société CARAC aurait droit à l'attribution de 114 parts sociales nouvelles et resterait titulaire de 44 parts sociales anciennes formant rompus.

Nous vous proposons de décider le remboursement aux associés des parts sociales anciennes formant rompus, soit 1.687 parts. Ce remboursement des rompus serait réalisé à la valeur réelle des parts sociales anciennes au 31 décembre 2017, soit 279,31 euros.

A l'issue de cette opération, le capital social effectif s'élèverait à 107.965.000,00 euros, divisé en 1.963 parts sociales nominatives d'une valeur nominale de 55.000,00 euros.

IV) Réduction de capital d'un montant de 94.333.790 euros par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales

En application du dernier paragraphe de l'article 7 des statuts de la Société qui stipule qu' « en dehors des retraits, le capital social effectif peut être réduit en une ou plusieurs fois par décision extraordinaire des associés, sans pour autant être ramené à un montant inférieur au minimum légal », nous vous proposons de réduire le capital social d'un montant de 94.333.790,00 euros.

Cette réduction de capital serait réalisée par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des 1.963 parts sociales composant le capital, qui serait ramenée de 55.000,00 euros, son montant suite au regroupement de parts sociales exposé ci-dessus, à 6.944,0703 euros.

A l'issue de cette réduction de capital, le capital social effectif serait ramené de 107.965.000 à 13.631.210 euros, divisé en 1.963 parts sociales de 6.944,0703 euros.

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions de l'article L.214-96 du Code monétaire et financier, que la réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

Si vous approuvez par votre vote les résolutions qui vous seront proposées, les statuts et la note d'information de la Société devront être modifiés pour les mettre à jour de la valeur nominale de la part sociale.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter la décision qui vous est soumise.

Nous sommes à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

La Société de Gestion

PLACEMENT CILOGER 3

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

A CAPITAL VARIABLE

COMPTES ANNUELS
DATE 31/12/2017

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées (1)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées (1)
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes..	+	- €	- €	- €
Amortissements droits réels	-	- €	- €	- €
Concessions	+	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	+	- €	- €	- €
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	- €	- €	- €
Terrains et constructions locatives	+	203 642 561 €	203 642 561 €	212 900 000 €
Immobilisations en cours	+	- €	- €	- €
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	- €	- €	- €
Gros entretiens	-	- €	148 847 €	- €
Provisions pour risques et charges	-	- €	- €	- €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlés	+	- €	- €	- €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlés	-	- €	- €	- €
Provisions pour risques et charges	-	- €	- €	- €
TOTAL I (Placements Immobiliers)		203 642 561 €	203 493 714 €	212 900 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	+	- €	- €	- €
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	- €	- €	- €
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	+	- €	- €	- €
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	+	- €	- €	- €
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	- €	- €	- €
TOTAL II (Immobilisations Financières)		- €	- €	- €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	+	- €	- €	- €
Associés capital souscrit non appelé	+	- €	- €	- €
Immobilisations incorporelles	+	- €	- €	- €
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	- €	- €	- €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	- €	- €	- €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	1 192 238 €	1 118 544 €	1 118 544 €
Autres créances	+	14 582 982 €	19 711 215 €	19 711 215 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	651 204 €	332 656 €	332 656 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	- €	- €	- €
Fonds de remboursement	+	- €	- €	- €
Autres disponibilités	+	3 912 158 €	4 076 608 €	4 076 608 €
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)		19 036 174 €	24 573 711 €	24 573 711 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
	-	- €	355 962 €	355 962 €
Dettes				
Dettes financières	-	81 937 142 €	81 930 805 €	81 930 805 €
Dettes d'exploitation	-	8 611 120 €	11 745 721 €	11 745 721 €
Dettes diverses	-	7 747 267 €	10 664 270 €	10 664 270 €
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)		- 98 295 530 €	- 104 696 758 €	- 104 696 758 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+	- €	- €	- €
Produits constatés d'avance	-	221 499 €	221 499 €	221 499 €
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	-	-	-
TOTAL V (Comptes de Régularisation Actif et Passif)		- 221 499 €	- 221 499 €	- 221 499 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		124 161 707 €	123 149 168 €	132 555 454 €
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (2)		151 251 146 €		132 555 454 €

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2017

EN EUROS		Situation de clôture 2016	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture 2017
Capital					
	Capital souscrit	+ 108 302 400 €		- €	108 302 400 €
	Capital en cours de souscription	+ - €		- €	- €
Primes d'émission et de fusion					
	Primes d'émission et/ou de fusion	+ 27 075 600 €		- €	27 075 600 €
	Primes d'émission en cours de souscription	+ - €		- €	- €
	Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	- - 12 430 217 €		- €	- 12 430 217 €
Ecarts de réévaluation					
	Ecarts de réévaluation	- €			- €
	Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	- €			- €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable					
		- €			- €
		- €			- €
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés					
		- €			- €
		+ - €		- €	- €
Réserves					
		+ - €			- €
	Report à nouveau (2)	+ 606 531 €	- 405 147 €	- 164 953 €	36 432 €
Résultat en instance d'affectation					
		- €	- €	- €	- €
	Résultat de l'exercice	+ 6 255 451 €	- 6 255 451 €	6 505 970 €	6 505 970 €
	Acomptes sur distribution (1)	- - 6 660 598 €	6 660 598 €	- 5 328 478 €	- 5 328 478 €
TOTAL GENERAL		123 149 168 €	- €	1 012 539 €	124 161 707 €

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2018

(2) L'impact du passage de la PGR à la PGE sur le report à nouveau s'élève à -164 953,00 €

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2017

EN EUROS		EXERCICE 2017 31/12/2017	EXERCICE 2016 31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS			
Produits de l'activité immobilière			
Loyers	+	13 842 341 €	13 723 150 €
Charges facturées	+	2 790 826 €	2 527 739 €
Produit des participations contrôlées	+	- €	- €
Produits annexes	+	512 807 €	469 867 €
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	313 800 €	86 556 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	104 966 €	174 636 €
Transferts de charges immobilières	+	- €	- €
TOTAL I : Produits immobiliers		17 564 740 €	16 981 949 €
CHARGES IMMOBILIERES			
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	2 790 826 €	2 527 739 €
Travaux de gros entretiens	-	- €	33 715 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	521 915 €	755 424 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	- €	20 000 €
Autres charges immobilières	-	2 108 016 €	2 182 527 €
Dépréciation des créances douteuses	-	423 515 €	110 575 €
Dépréciations des titres de participation contrôlés	-	-	-
TOTAL II : Charges immobilières		5 844 272 €	5 629 979 €
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		11 720 468 €	11 351 970 €
Produits d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	355 962 €	- €
Transferts de charges d'exploitation	+	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	- €	- €
TOTAL I : Produits d'exploitation		355 962 €	- €
Charges d'exploitation			
Commissions de la société de gestion	-	1 521 871 €	1 449 111 €
Charges d'exploitation de la société	-	667 555 €	425 561 €
Diverses charges d'exploitation	-	- €	- €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	- €	- €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	- €	5 000 €
Dépréciation des créances douteuses	-	- €	- €
TOTAL II : Charges d'exploitation		2 189 426 €	1 879 672 €
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		1 833 464 €	1 879 672 €
Produits financiers			
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	- €	- €
Autres produits financiers	+	- €	4 523 €
Reprises de provisions sur charges financières	+	-	-
TOTAL I : Produits financiers		- €	4 523 €
Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	-	3 221 507 €	3 221 370 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	- €	- €
TOTAL II : Charges financières		3 221 507 €	3 221 370 €
Résultat financier C = (I-II)		3 221 507 €	3 216 847 €
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	2 130 €	- €
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-
TOTAL I : Produits exceptionnels		2 130 €	- €
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-	161 658 €	- €
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	-	-	-
TOTAL II : Charges exceptionnelles		161 658 €	- €
Résultat exceptionnel D = (I-II)		159 528 €	- €
Résultat net (A+B+C+D)		6 505 970 €	6 255 451 €

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.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Une notification de contrôle fiscal a été reçue en octobre 2015. Le contrôle, visant les années 2010 à 2013, est désormais clôturé. Il s'est traduit par un impôt complémentaire de 23 K€ dans les comptes.

Une action en justice a été intentée par le vendeur des immeubles afin de trancher un désaccord entre lui et PLACEMENT CILOGER 3 relatif aux refacturations de charges sur les années 2010 et 2011. Un accord amiable a été trouvé : 115 000 euros ont été versés à HBB.

Une seconde action en justice a été intentée par le vendeur à propos du séquestre de Peine (60 000 euros), qui nous avait été restitué en 2013, un accord amiable a été trouvé : versement de 40 000 euros à HBB.

Une promesse de vente portant sur l'intégralité des actifs immobiliers détenus par la SCPI PLACEMENT CILOGER 3 a été signée en date du 20 novembre 2017.

CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES

Au 1er janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI intègrent les éléments suivants :

En remplacement de la Provision pour grosses réparations, la Provision pour Gros Entretien, 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 nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et 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 et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables 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, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition les coûts d'emprunts.

Le règlement prévoit de plus que les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement sont comptabilisés à l'actif pour une valeur correspondant à leur coût d'acquisition. Dans ce cas une sortie d'actif comptabilisée en gains ou pertes en capital pour une valeur correspondant au coût de l'élément remplacé ou à défaut son coût d'origine estimé est constatée.

L'application du nouveau règlement sur les états financiers fait présenter un compte de résultat en liste et distinguer un Résultat Immobilier, un résultat d'exploitation autre qu'immobilier, un résultat financier et un résultat exceptionnel. Un détail de la Provision pour gros entretien est ajouté en tableau annexe.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le prix à l'acte de vente a été perçu mi-février sous déduction du remboursement intégral de l'emprunt.

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, sont inscrites à leur coût d'acquisition. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

METHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immobilisations locatives au 31/12/2017 correspond au prix de la promesse de vente, déduction faite de l'impôt calculé sur les plus-values allemand.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Gestion administrative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 1,16% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés au titre de la gestion de la SCPI en France.

Gestion locative : pour la gestion de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,70% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés au titre de la gestion du patrimoine de la SCPI en Allemagne.

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

DP = AL + AC

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

Provision pour risques et charges : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour PLACEMENT CILOGER 3 par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignations au tribunal.

Provision pour gros entretien : l'intégralité des immeubles étant vendus le 14 février 2018, la provision pour gros entretien a été intégralement reprise au 31/12/2017.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

EN EUROS	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	203 245 061	-	-	203 245 061
Rénovations, réfections, travaux immobiliers				-
Aménagements et installations	397 500	-	-	397 500
Aménagements et installations amortissable	-			-
Immobilisations en cours	-			-
TOTAL	203 642 561	-	-	203 642 561

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

EN EUROS	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	203 642 561	230 732 000	203 642 561	212 900 000
TOTAL	203 642 561	230 732 000	203 642 561	212 900 000
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	203 642 561	230 732 000	203 642 561	212 900 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2017

Le détail des valeurs vénales actif par actif est fourni au seul conseil de surveillance.

Cette information détaillée ne sera pas reprise dans le rapport annuel, car elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI à l'occasion d'arbitrages à venir ou d'acquisitions. Le tableau de la liste des immobilisations sera accompagné du texte ci-dessous.

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 des arbitrages en cours ou à venir.

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.

INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2017

Adresses		m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016
Heiligenhaus	Centre commercial Selbeck	4 457	2010	9 649 697		9 649 697	9 649 697
Mülheim	Centre commercial Heifeskamp	18 720	2010	35 440 750		35 440 750	35 440 750
Peine	Centre commercial City Galerie	6 693	2010	15 434 894	115 000	15 549 894	15 549 894
Soltau	Centre commercial Am Stadtgraben	4 349	2010	8 945 542	9 000	8 954 542	8 954 542
Wolfsburg	Centre commercial Brandhaegen	11 141	2010	18 005 800	1 500	18 007 300	18 007 300
Hanau	Centre commercial Post Carree	16 903	2011	36 630 425	95 000	36 725 425	36 725 425
Kehl	Centre commercial City Center	13 920	2011	33 249 751	109 000	33 358 751	33 358 751
Idstein	Centre commercial E-Center	5 365	2011	10 473 021		10 473 021	10 473 021
Büdelndorf	Centre commercial E-Center	4 233	2011	7 139 552		7 139 552	7 139 552
Mannheim	Centre commercial Seilwolf Center	15 144	2011	28 275 629	68 000	28 343 629	28 343 629
TOTAL Allemagne		100 925		203 245 061	397 500	203 642 561	203 642 561
TOTAL GENERAL		100 925		203 245 061	397 500	203 642 561	203 642 561

Expertises HD 2017	Expertises DI 2017	Expertises HD 2016	Variation valeur HD/2017- 2016
9 673 832	10 392 588	10 100 000	-4,22%
42 908 904	47 248 753	40 200 000	6,74%
15 414 347	16 357 932	13 200 000	16,78%
10 152 208	10 772 264	10 100 000	0,52%
18 965 929	20 118 189	19 400 000	-2,24%
42 715 621	44 530 715	40 200 000	6,26%
39 845 363	42 270 657	33 700 000	18,24%
11 113 793	11 891 988	11 400 000	-2,51%
8 142 061	8 804 163	7 700 000	5,74%
31 799 943	33 732 792	26 900 000	18,22%
230 732 000	246 120 041	212 900 000	8,38%
230 732 000	246 120 041	212 900 000	8,38%

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date et le prix d'acquisition, le coût des travaux d'aménagement effectués par la société.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers est tenu à disposition des associés conformément à l'article R214-150 du Code Monétaire et Financier.

Les valeurs d'expertises Hors Droits et Droits Inclus 2017 indiquées ci-dessus correspondent respectivement au prix de vente des immeubles diminué de l'impôt sur la plus-value allemand HD et au prix de vente des immeubles diminué de l'impôt sur la plus-value allemand DI

ETAT DES CREANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017	31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016
CREANCES			DETTES		
Créances locataires	1 192 238	1 118 544	Emprunt	81 000 000	81 000 000
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	805 343	805 343
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	131 800	125 463
			K non versé sur participations	0	0
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES	1 192 238	1 118 544	DETTES FINANCIERES	81 937 142	81 930 805
Créances fiscales	259 797	233 465	Locataires créditeurs	106 895	115 808
Fournisseurs débiteurs	1 254 855	1 264 276	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	12 938 077	17 912 257	Gérants	0	0
Autres débiteurs	130 252	301 217	Fournisseurs	6 871 452	9 409 012
			Dettes fiscales	1 632 773	2 220 901
AUTRES CREANCES	14 582 982	19 711 215	DETTES D'EXPLOITATION	8 611 120	11 745 721
Provisions pour locataires douteux	-651 204	-332 656	Autres dettes d'exploitation	5 083 028	7 350 217
			Associés	2 664 239	3 314 053
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CREANCES	-651 204	-332 656	DETTES DIVERSES	7 747 267	10 664 270
TOTAL GENERAL	15 124 016	20 497 103	TOTAL GENERAL	98 295 530	104 340 796

ETAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Au 31/12/2016	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2017
Provisions liées aux placements immobiliers						
Grosses réparations / Gros entretiens (1)	148 847	164 953	-	313 800	-	-
Risques et charges	355 962		-	200 962	155 000	-
Créances douteuses	332 656		423 515	632	104 334	651 204
TOTAL	837 465	164 953	423 515	515 394	259 334	651 204

(1) L'impact du changement de méthode de PGR à PGE passé en capitaux propres s'élève à 164 953,00

VENTILATION CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES

	2017	2016
Impôts & taxes non récupérables	125 609	45 345
Solde de charges de reddition (1)	429 756	522 502
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	521 915	755 424
Charges non récupérables	1 448 317	1 604 052
Pertes sur créances irrécouvrables	104 334	10 628
Dotations pour créances douteuses	423 515	110 575
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	3 053 446	3 048 525

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en produits des activités annexes est de 449 679,32 euros pour l'année 2017

VENTILATION CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES

	2017	2016
Impôts & taxes diverses	-	-
Charges immobilières refacturables	2 787 400	2 525 931
Autres charges refacturables	3 426	1 808
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	2 790 826	2 527 739

VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION

	2017	2016
Honoraires Commissaires aux comptes	11 686	11 566
Honoraires Experts immobiliers	30 000	71 606
Honoraires Dépositaire	21 056	22 861
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	1 054	1 500
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais sur cession immobilière	-	-
Autres frais	364 812	92 157
Contribution Economique Territoriales	-	-
Impôt sur les revenus allemands	238 946	225 872
Impôt sur les revenus espagnols	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	667 555	425 561

VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	2017	2016
Rémunération des conseils	-	-
Charges diverses	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	-	-

VENTILATION DES COMMISSIONS

	2017	2016
Commissions Gestion Immobilière	1 521 871	1 449 111
Commissions de souscription	-	-
Commissions sur arbitrages	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	1 521 871	1 449 111

Autres Informations

Evolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

EN EUROS	2013		2014		2015		2016		2017	
	C. H.T.	% du total des revenus	C. H.T.	% du total des revenus	C. H.T.	% du total des revenus	C. H.T.	% du total des revenus	C. H.T.	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	26,96	98,12%	26,63	99,94%	28,13	99,98%	26,21	99,97%	26,51	99,99%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,02	0,09%	0,02	0,06%	0,01	0,02%	0,01	0,03%	0,00	0,00%
Produits divers	0,49	1,80%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
Total des produits	27,48	100,00%	26,65	100,00%	28,14	100,00%	26,22	100,00%	26,51	100,00%
Charges										
Commission de gestion	2,78	10,36%	2,60	9,70%	2,58	9,63%	2,68	10,21%	2,81	10,60%
Autres frais de gestion	7,60	28,37%	6,84	25,51%	7,10	26,50%	6,73	25,70%	7,48	28,21%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1,03	3,84%	0,81	3,01%	1,76	6,57%	1,46	5,55%	0,96	3,64%
Charges locatives non récupérées	2,43	9,07%	2,92	10,92%	3,48	13,01%	4,03	15,37%	3,89	14,68%
Sous-total charges externes	13,84	51,64%	13,17	49,14%	14,93	55,70%	14,90	56,83%	15,15	57,13%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,36	1,36%	0,03	0,12%	-0,12	-0,46%	-0,58	-2,19%
Autres provisions nettes	0,14	0,51%	0,56	2,10%	0,06	0,21%	-0,11	-0,42%	-0,07	-0,26%
Sous-total charges internes	0,14	0,51%	0,93	3,46%	0,09	0,34%	-0,24	-0,91%	-0,65	-2,45%
Total des charges	13,97	52,15%	14,09	52,59%	15,02	56,04%	14,66	55,92%	14,50	54,68%
RESULTAT	13,51	47,85%	12,55	47,41%	13,12	43,96%	11,56	44,08%	12,02	45,32%
Variation report à nouveau	-0,09	-0,35%	-0,05	-0,17%	0,16	0,60%	-0,74	-2,81%	2,17	8,18%
Revenus distribués avant prélèvements à la source et soc	13,60	50,76%	12,60	47,02%	12,96	48,37%	12,30	44,76%	9,84	37,11%
Revenus distribués après prélèvements à la source et soc	13,60	50,76%	12,60	47,02%	12,96	48,37%	12,30	44,76%	9,84	37,11%

Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITE

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

AEW CIOGER dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

La SCPI PLACEMENT CIOGER 3 investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs

immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, 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 REMUNERATIONS (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 d'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 PLACEMENT CILOGER 3 peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. L'assemblée générale du 8 novembre 2010 a autorisé la société de gestion à recourir à un emprunt bancaire à hauteur de 50% du montant des acquisitions. A la clôture de l'exercice 2017, le montant de l'emprunt s'élève à 81 000 000,00 €, et les intérêts courus à 805 342,50 €.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	=	153%
Levier selon Méthode Engagement	=	155%

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux articles 19 et 23 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI PLACEMENT CILOGER 3 au titre de l'exercice 2017.

Le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner notamment l'activité de la société, la collecte, le patrimoine immobilier ainsi que les comptes 2017 qui vous sont présentés.

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

- Collecte de capitaux

Aucune part nouvelle n'a été créée durant l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2017, le capital social est donc inchangé par rapport au début de l'exercice, à 108 302 400 euros. Il est détenu par 11 associés.

- Gestion immobilière

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier de notre SCPI se maintient à un niveau très élevé, à 96,11% (96,11% au 31 décembre 2016).

- Résultat de l'exercice

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2017, PLACEMENT CILOGER 3 dégage un bénéfice de 6 505 969,87 € euros.

La distribution au titre de l'exercice s'élève à 9,84 euros pour une part portant jouissance sur l'intégralité de l'exercice. Le report à nouveau a été sollicité dans cette distribution pour un montant de 2,24 euros par part.

- Arbitrage du patrimoine et remboursement de la dette bancaire sur 2018

La cession des dix actifs immobiliers composant le patrimoine de la SCPI a été réalisée en date du 15/02/2018.

Par ailleurs, la dette bancaire a été intégralement remboursée en date du 15 février 2018.

- Distribution de prime d'émission

Il est proposé à l'assemblée générale ordinaire de décider une distribution de prime d'émission d'un montant de 12.796.318,00 euros. Le solde du compte « Prime d'émission » sera ramené, suite à cette distribution, de 14.645.383,32 euros à 1.849.065,32 euros. Le montant de cette distribution revenant à chaque associé sera déterminé au prorata de la participation de chaque associé au capital de la Société.

- Distribution exceptionnelle de réserves

Il est proposé à l'assemblée générale ordinaire de décider une distribution exceptionnelle de réserves d'un montant de 17.869.896,00 euros, par prélèvement sur le compte « plus et moins-value sur cession d'immeubles ». Cette distribution serait réalisée sur la base d'une situation comptable intermédiaire arrêtée au 31 mars 2018. Le montant revenant à chaque associé serait déterminé au prorata de la participation de chaque associé au capital de la Société.

- Regroupement des parts sociales et remboursement des parts sociales anciennes formant rompus

Il est proposé à l'assemblée générale extraordinaire de décider un regroupement des parts sociales de la Société. Cette opération sera réalisée par le remplacement des 541.512 parts sociales anciennes de 200 euros par 1.963 parts sociales nouvelles de 55.000 euros, attribuées aux associés à raison de 1 part sociale nouvelle pour 275 parts sociales anciennes. A l'issue de cette opération, le capital social effectif s'élèvera à 107.965.000,00 euros, divisé en 1.963 parts sociales nominatives d'une valeur nominale de 55.000,00 euros. Les rompus seront remboursés à la valeur réelle des parts sociales anciennes au 31 décembre 2017, soit 279,31 euros.

- Réduction de capital d'un montant de 94.333.790,00 euros par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales

Il est proposé à l'assemblée générale extraordinaire de décider, en application du dernier paragraphe de l'article 7 des statuts de la Société, une réduction du capital sociale réalisée par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des 1.963 parts sociales composant le capital, qui sera ramenée de 55.000,00 euros, son montant suite au regroupement de parts sociales exposé ci-dessus, à 6.944,0703 euros. A l'issue de cette réduction de capital, le capital social effectif sera ramené de 107.965.000 à 13.631.210 euros, divisé en 1.963 parts sociales de 6.944,0703 euros.

Il est rappelé, conformément aux dispositions de l'article L.214-96 du Code monétaire et financier, que la réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

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 invitons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Le Conseil de Surveillance

PROJET DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 16 MAI 2018

A TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

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.

DEUXIEME RESOLUTION

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.

TROISIEME RESOLUTION

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 nette comptable qui ressort à 124.161.706,79 euros, soit 229,29 euros pour une part.

QUATRIEME RESOLUTION

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 151.251.145,90 euros, soit 279,31 euros pour une part.

CINQUIEME RESOLUTION

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 167.746.312,41 euros, soit 309,77 euros pour une part.

SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2017 à la somme de 108.302.400 euros.

SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 6.505.969,87 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 36.431,68 euros, forme un revenu distribuable de 6.542.401,55 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 5.328.478,08 euros.
- au report à nouveau, une somme de : 1.213.923,47 euros.

HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'arrivée à échéance des mandats des membres du conseil de surveillance, décide de renouveler lesdits mandats pour une durée de 3 ans prenant effet à compter du 30 mars 2017.

NEUVIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et après avoir constaté que le compte « prime d'émission » figurant au bilan s'élève à 14.645.383,32 euros, décide de distribuer à titre exceptionnel un montant de 12.796.318,00 euros. Le montant revenant à chaque associé sera déterminé au prorata de la participation de chaque associé au capital de la Société.

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion pour prendre toutes dispositions nécessaires en vue de la réalisation et de la mise en paiement de cette distribution exceptionnelle de prime d'émission.

Du fait de cette distribution, le compte « Prime d'émission » est ramené de 14.645.383,32 euros à 1.849.065,32 euros.

DIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et d'une situation comptable intermédiaire arrêtée au 31 mars 2018, décide de procéder à une distribution exceptionnelle de réserves d'un montant de 17.869.896,00 euros, par prélèvement sur le compte « plus et moins-value sur cession d'immeubles ». Le montant revenant à chaque associé sera déterminé au prorata de la participation de chaque associé au capital de la Société.

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion pour prendre toutes dispositions nécessaires en vue de la réalisation et de la mise en paiement de cette distribution exceptionnelle de plus-value.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide qu'à compter de ce jour le capital social de 108.302.400 euros, divisé en 541.512 parts sociales de 200 euros chacune, est divisé en 1.963 parts sociales de 55 000 euros.

Cette opération est réalisée par le remplacement des 541.512 parts sociales anciennes de 200 euros par 1.963 parts sociales nouvelles de 55.000 euros, attribuées aux associés à raison de 1 part sociale nouvelle pour 275 parts sociales anciennes, les rompus étant remboursés aux associés comme il est décidé ci-après.

L'assemblée générale constate que :

- la société CNP ASSURANCES, propriétaire de 98.100 parts sociales anciennes, a droit à l'attribution de 356 parts sociales nouvelles, ci 356 parts et reste titulaire de 200 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société ECUREUIL VIE, propriétaire de 98.101 parts sociales anciennes, a droit à l'attribution de 356 parts sociales nouvelles, ci 356 parts et reste titulaire de 201 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société CARMF, propriétaire de 39.238 parts sociales anciennes, a droit à l'attribution de 142 parts sociales nouvelles, ci 142 parts et reste titulaire de 188 parts sociales anciennes formant rompus ;

- la société OPC 1, propriétaire de 690 parts sociales anciennes, a droit à l'attribution de 2 parts sociales nouvelles, ci 2 parts et reste titulaire de 140 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société CARDIF, propriétaire de 98.100 parts sociales anciennes, a droit à l'attribution de 356 parts sociales nouvelles, ci 356 parts et reste titulaire de 200 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société MALAKOFF MEDERIC MUTUELLE, propriétaire de 275 parts sociales anciennes, correspondant exactement au rapport d'échange, a droit à l'attribution de 1 part sociale nouvelle, ci 1 part ;
- la société CAVP, propriétaire de 39.238 parts sociales anciennes, a droit à l'attribution de 142 parts sociales nouvelles, ci 142 parts et reste titulaire de 188 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société OPCI VIVALDI, propriétaire de 38.963 parts sociales anciennes, a droit à l'attribution de 141 parts sociales nouvelles, ci 141 parts et reste titulaire de 188 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société MUTAVIE, propriétaire de 77.930 parts sociales anciennes, a droit à l'attribution de 283 parts sociales nouvelles, ci 283 parts et reste titulaire de 105 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société MACIF, propriétaire de 19.483 parts sociales anciennes, a droit à l'attribution de 70 parts sociales nouvelles, ci 70 parts et reste titulaire de 233 parts sociales anciennes formant rompus ;
- la société CARAC, propriétaire de 31.394 parts sociales anciennes, a droit à l'attribution de 114 parts sociales nouvelles, ci 114 parts et reste titulaire de 44 parts sociales anciennes formant rompus.

Total des parts sociales nouvelles attribuées : 1.963 parts.

Total des parts sociales anciennes formant rompus et correspondant aux parts nouvelles attribuées : 1.687 parts.

L'assemblée générale décide de procéder au remboursement des rompus à la valeur réelle des parts sociales anciennes, soit 279,31 euros. Le montant versé par la Société à chaque associé en remboursement des parts sociales anciennes formant rompus sera respectivement de :

- pour la société CNP ASSURANCES, titulaire de 200 parts sociales anciennes formant rompus, le remboursement des rompus s'élèvera à 55.862,00 euros ;
- pour la société ECUREUIL VIE, titulaire de 201 parts sociales anciennes formant rompus, le remboursement des rompus s'élèvera à 56.141,31 euros ;
- pour la société CARMF, titulaire de 188 parts sociales anciennes formant rompus, le remboursement des rompus s'élèvera à 52.510,28 euros ;
- pour la société OPC 1, titulaire de 140 parts sociales anciennes formant rompus, le remboursement des rompus s'élèvera à 39.103,40 euros ;
- pour la société CARDIF, titulaire de 200 parts sociales anciennes formant rompus, le remboursement des rompus s'élèvera à 55.862,00 euros ;
- pour la société CAVP, titulaire de 188 parts sociales anciennes formant rompus, le remboursement des rompus s'élèvera à 52.510,28 euros ;
- pour la société OPCI VIVALDI, titulaire de 188 parts sociales anciennes formant rompus, le remboursement des rompus s'élèvera à 52.510,28 euros ;
- pour la société MUTAVIE, titulaire de 105 parts sociales anciennes formant rompus, le remboursement des rompus s'élèvera à 29.327,55 euros ;
- pour la société MACIF, titulaire de 233 parts sociales anciennes formant rompus, le remboursement des rompus s'élèvera à 65.079,23 euros ;
- pour la société CARAC, titulaire de 44 parts sociales anciennes formant rompus, le remboursement des rompus s'élèvera à 12.289,64 euros.

L'assemblée générale prend acte qu'à l'issue de cette opération, le capital social effectif s'élève à 107.965.000,00 euros, divisé en 1.963 parts sociales nominatives d'une valeur nominale de 55.000,00 euros.

DOUZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et du dernier paragraphe de l'article 7 des statuts de la Société qui stipule qu' « en dehors des retraits, le capital social effectif peut être réduit en une ou plusieurs fois par décision extraordinaire des associés, sans pour autant être ramené à un montant inférieur au minimum légal », décide de réduire le capital social d'un montant de 94.333.790,00 euros.

L'assemblée générale décide de réaliser cette réduction de capital par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des 1.963 parts sociales composant le capital, qui est ramenée de 55.000,00 euros, son montant suite au regroupement de parts sociales décidé à la troisième résolution, à 6.944,0703 euros.

Le capital social effectif est ainsi ramené de 107.965.000 à 13.631.210 euros, divisé en 1.963 parts sociales de 6.944,0703 euros.

TREIZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale constate la réalisation définitive du regroupement des parts sociales et des réductions de capital décidées aux résolutions précédentes.

L'assemblée générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article L.214-96 du Code monétaire et financier, que la réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

QUATORZIEME RESOLUTION

En conséquence des résolutions précédentes, l'assemblée générale décide de modifier l'article 6 des statuts de la Société.

L'article 6.1 est désormais rédigé de la façon suivante :

« ARTICLE 6. CAPITAL SOCIAL

1. Capital social initial

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraires effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante mille euros (760.000 €) minimum. »

Après le premier paragraphe de l'article 6.3 – Capital social effectif – il est ajouté le paragraphe suivant :

« La valeur nominale des parts sociales composant le capital social effectif est fixée à 6.944,0703 euros. »

QUINZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

