

CILOGER HABITAT 3

RAPPORT ANNUEL
2015

CILOGER

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE « SCELLIER BBC »



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE ■

Société de Gestion CILOGER

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

Directoire

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY
Membres du Conseil :
Madame Elisabeth SABBAH
Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
Monsieur Vincent PENIN
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI CILOGER HABITAT 3

Conseil de Surveillance

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

Commissaires aux comptes

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

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Chiffres clés page 3
Le patrimoine immobilier page 3
Les résultats et la distribution page 7
Le marché des parts page 8

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 9
L'annexe aux comptes annuels page 12

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 15
Informations complémentaires issues
de la directive européenne AIFM page 16

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 17

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 18

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 20
Le rapport spécial page 21

LES RÉOLUTIONS

page 22



ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du quatrième exercice de CILOGER HABITAT 3, qui s'est clos le 31 décembre 2015.

- Le volume des ventes de logements anciens s'est fortement repris en 2015 et plus particulièrement au second semestre, avec près de 800 000 logements vendus durant l'année. Soit une progression de l'ordre de 15% par rapport à 2014, et un chiffre qui se rapproche du record de 821 000 atteint en 2006.

Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt qui perdure, en moyenne 2,2% au 4^{ème} trimestre pour un emprunt sur 20 ans, a procuré un surcroît de pouvoir d'achat de l'ordre de 14% qui a largement contribué à soutenir le marché. De fait, les acheteurs ont cessé d'anticiper des baisses de prix et semblent ne plus être enclins à attendre pour réaliser un projet d'achat, et ce en dépit du niveau élevé du chômage qui pourrait constituer un frein.

Quant au prix des appartements, même si un frémissement de retournement de tendance a été enregistré au second semestre 2015, ils ont continué leur consolidation sur l'année : - 0,8% en France, - 0,6% en province et - 1% en Ile-de-France. Concernant cette dernière région, si à Paris les prix des appartements sont en légère progression (+ 0,4%), la baisse des prix est légèrement plus accentuée en grande couronne (- 2,4%) qu'en petite couronne (- 2%).

Toutefois, des disparités géographiques subsistent, et si la région parisienne et les grandes villes sont en règle générale plus résistantes, la baisse des prix n'est probablement pas achevée dans les zones plus rurales.

Pour 2016, l'activité devrait continuer à être soutenue notamment par les taux de crédits faibles, entraînant une motivation des demandes d'achat. Toutefois, bémol de taille, le contexte économique et social reste incertain. Il influe sur la confiance des ménages et rend persistantes les fragilités du marché.

Ainsi, les prévisions d'évolutions des prix divergent selon les spécialistes, notamment sur l'Ile-de-France, certains anticipant une hausse de 3% et d'autres une poursuite modérée de la baisse de 0,8%.

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.

- Si l'activité locative est repartie en 2015, les loyers de marché ont a contrario d'une manière générale fortement baissé, pour s'adapter à une demande dont le pouvoir d'achat s'est détérioré et pour sécuriser la location des logements. Cette contraction, d'une ampleur inédite depuis 1998, touche plus particulièrement les petites surfaces (studios et deux pièces).

De plus, la vacance locative continue en moyenne à s'accroître, notamment en raison de l'application de la réduction du délai de préavis à un mois, contre trois mois auparavant, dans les communes de plus de 50 000 habitants répertoriées dans 28 agglomérations hexagonales.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.





ÉDITORIAL ■

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge.

L'année 2015 marque ainsi un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant.

Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+ 49% par rapport à 2014). Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 215 M€ (+ 9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

- Au cours de ce quatrième exercice, CILOGER HABITAT 3 a procédé aux dernières réceptions des logements acquis en VEFA, et a poursuivi les mises en location.

- Huit programmes représentant 71 logements ont été réceptionnés dans de bonnes conditions. Au 19 novembre 2015, les 78 logements constituant le patrimoine de la SCPI sont tous livrés.

- Le programme de Chatenay-Malabry livré en juillet 2014 a très bien résisté à la consolidation observée au niveau national, avec une évaluation stable d'un exercice à l'autre.

- Les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location. A la clôture de l'exercice, seuls 4 appartements sont disponibles à la location, dont trois à louer une première fois, qui seront loués en janvier et février 2016.

- Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation physique s'élève à 92,46%, et le taux d'occupation financier est de 82,32%, contre respectivement 100% et 79,97% à la clôture de l'exercice précédent.

- Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice progresse à 97,73% (92,06% en 2014).

- Reflet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, les produits de l'activité immobilière représentent désormais 99% des produits, et le résultat net de l'exercice progresse fortement à 133 744 €. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 2,25 € par part. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 1,04 € par part.

- La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2015, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt par part de 78 euros répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2015

- Date de création :	20 juin 2012
- Terme statutaire :	27 juin 2026
- Capitaux collectés :	24 363 000 €
- Valeur de réalisation :	20 976 188 €
	soit 516,59 € par part
- Nombre d'associés :	510
- Nombre de parts :	40 605
- Patrimoine :	78 logements

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	22 075 913	543,67
Valeur vénale / expertise	20 800 000	512,25
Valeur de réalisation	20 976 188	516,59
Valeur de reconstitution	24 752 508	609,59

LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Livraisons de l'exercice

A la clôture de l'exercice 2014, tous les fonds collectés étaient investis avec près de 6 mois d'avance sur le planning fiscal, et un programme de 7 appartements était livré. Au cours de l'exercice 2015, les livraisons des programmes labellisés BBC acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies, et achevées en novembre.

Au début de l'exercice, le programme de Chatenay-Malabry (92 - Zone A bis), représentant 7 appartements, était livré (juillet 2014) et intégralement loué.

Au cours de l'exercice, les huit autres programmes de la SCPI, représentant 71 appartements (91% des logements acquis), ont été livrés dans de bonnes conditions et très peu de réserves.

- **Chaville (92 - Zone A bis)** : 7 appartements livrés le 20/01/2015,
- **Toulouse (31 - Zone B1)** : 10 appartements livrés le 27/03/2015,

- **Eaubonne (95 - Zone A)** : 6 appartements livrés le 29/04/2015,
- **Saint-Maurice (94 - Zone A bis)** : 9 appartements livrés le 27/05/2015,
- **Cergy-Pontoise (95 - Zone A)** : 16 appartements livrés le 3/06/2015,
- **Vanves (92 - Zone A bis)** : 7 appartements livrés le 9/06/2015,
- **Sartrouville (78 - Zone A bis)** : 7 appartements livrés le 16/07/2015,
- **Levallois-Perret (92 - Zone A bis)** : 9 appartements livrés le 19/11/2015, avec trois mois d'avance sur le planning initial.

Au 19 novembre 2015, les 78 logements constituant le patrimoine de la SCPI sont donc tous livrés.



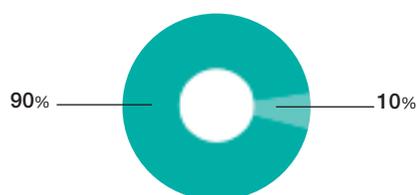
LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

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).

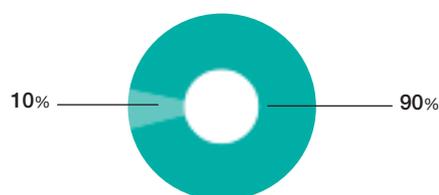
En termes de zonage, toujours en valeur vénale, le patrimoine est réparti à 90% en zones A et A bis Scellier BBC et à 10% en zone B1 Scellier BBC. Il totalise 4 499 m², localisés à 86% en région parisienne et 14% en province.

en % de la valeur vénale



● Ile-de-France (hors Paris)	18 680 000 €
● Province	2 120 000 €
TOTAL	20 800 000 €

en % de la valeur vénale



● Zones A/A bis « Scellier BBC »	18 680 000 €
● Zone B1 « Scellier BBC »	2 120 000 €
TOTAL	20 800 000 €

Le patrimoine est composé de 78 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 9 sites, soit :

- 78 appartements ;
- 6 T1, 26 T2, 38 T3, 7 T4, et 1 T5.

L'emploi des fonds En euros

	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	24 363 000		24 363 000
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 331 052	-	- 2 331 052
- Achat d'immeubles	- 17 340 834	- 4 558 892	- 21 899 726
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	4 691 115	- 4 558 892	132 223

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

CILOGER HABITAT 3 disposait au 31 décembre 2014 d'un solde à investir de 4 691 115 €.

Compte tenu des derniers décaissements relatifs aux investissements engagés, et opérés en 2015, le solde au 31 décembre 2015 est de 132 223 €.

99,40% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont donc été investis dans des achats d'immeubles.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Valeurs significatives du patrimoine

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et pour quatre ans par l'Assemblée générale constitutive du 15 juin 2012, 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.

Le programme livré en 2014 a fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Les programmes livrés en 2015 ont fait l'objet d'une première expertise.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou premières 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 actuelle (valeur vénale hors droits)	20 800 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	21 899 726		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	176 188	176 188	176 188
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		20 800 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			22 208 000
- Commission de souscription théorique			2 368 320
TOTAL GLOBAL	22 075 913	20 976 188	24 752 508
NOMBRE DE PARTS	40 605	40 605	40 605
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	543,67	516,59	609,59

La valeur de reconstitution s'établit à 609,59 € par part, supérieure de 1,6% 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.

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2015

	Prix de revient au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation hors droits 2015/2014 en %
Ile-de-France (hors Paris)	19 734 604	18 680 000	- 5,34	19 938 000	15 572 396	19,96
Province	2 165 122	2 120 000	- 2,08	2 270 000	1 732 097	22,39
TOTAUX	21 899 726	20 800 000	- 5,02	22 208 000	17 304 494	20,20

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 20 800 000 €. La majeure partie du patrimoine expertisé ayant été livré en 2015 (71 appartements sur 78), la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 5% à son prix de revient.

Toutefois, le programme de Chatenay-Malabry livré en juillet 2014 a très bien résisté à la consolidation observée au niveau national, avec une évaluation stable d'un exercice à l'autre. Elle est inférieure de 1,6% à son prix de revient.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

La gestion immobilière

Tous les logements acquis ont été livrés, et 70 baux ont été signés durant l'année. A la clôture de l'exercice, 4 logements, sur les 78 que compte la SCPI, sont disponibles à la location. Trois logements restent à louer une première fois, et feront l'objet de baux en janvier et février 2016.

Fait marquant de l'année, la mobilité des locataires s'est nettement accentuée en France. Près d'un locataire sur trois a déménagé durant l'année, soit un bond de 10% sur un an, note l'observatoire « Clameur ». Les raisons sont multiples : l'amélioration du moral des Français, une démographie dynamique et une reprise économique qui se dessine.

Le phénomène a impacté la plupart des régions de l'Hexagone. Seule exception l'Île-de-France (- 0,3%), qui souffre d'un déficit de logements locatifs n'incitant guère les locataires à déménager.

Parallèlement, les bailleurs ont consenti des diminutions de loyers pour sécuriser la location de leurs biens et limiter le risque d'impayés. Ainsi, les loyers ont baissé notablement de 1,1% de janvier à décembre 2015, après des hausses annuelles atteignant 4% de 1998 à 2006. Les loyers de marché continuent de s'effriter depuis plusieurs années, ce qui n'avait pas été observé depuis 1998. Cette baisse de loyers s'explique avant tout par la crise économique, et la progression du chômage qui a dégradé le pouvoir d'achat de nombreux candidats à la location.

Ce sont surtout les petites surfaces qui ont été les plus touchées. Les studios ont ainsi vu leur loyer baisser de 2,7% et les deux pièces de 1,3% depuis le début de l'année. Ce mouvement a impacté une grande partie du territoire. Selon Clameur, dans 85% des villes comptant plus de 148 000 habitants, les loyers ont accusé une baisse en 2015, comme par exemple à Marseille (- 5,2%) ou Lyon (- 3,6%).

Cette baisse généralisée des loyers qui semble s'installer dans le paysage immobilier n'est pas sans conséquence sur l'état du parc locatif. Faute de pouvoir augmenter les loyers, les bailleurs ne sont pas enclins à rénover leur logement. Pour preuve : seuls 16% des logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration et d'entretien en 2015, un chiffre en baisse perpétuelle depuis les années 2008-2009 où plus d'un logement loué sur trois avait été rénové à l'époque. Le parc locatif continuera donc à se dégrader augmentant ainsi la vacance locative, les locataires étant de plus en plus exigeants sur l'état du logement qui leur est proposé.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

Huit programmes de CILOGER HABITAT 3 représentant 71 logements ont été livrés en 2015. Le 19 novembre, elle a pris livraison avec 3 mois d'avance du dernier programme qui était encore en construction. Ce programme, sis à Levallois-Perret, a rencontré une forte demande locative car les 9 logements réceptionnés ont été loués avant la fin de l'année.

Au 19 novembre 2015, les 78 logements constituant le patrimoine de la SCPI sont donc tous livrés.

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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation physique s'élève à 92,46%, et le taux d'occupation financier est de 82,32%, contre respectivement 100% et 79,97% à la clôture de l'exercice précédent.

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

Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice progresse à 97,73% (92,06% en 2014).

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. Des actions commerciales (honoraires locataires offerts, honoraires incitatifs aux commercialisateurs, ...), et l'ouverture de mandats de recherche de locataires à de nouveaux agents peuvent être opérées sur certains sites afin de dynamiser la demande. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Durant l'exercice, 70 logements ont été loués. Ainsi, au 31 décembre, seuls 4 appartements restent à louer, dont 3 une première fois. Ils feront l'objet de baux signés en janvier 2016 et le 5 février 2016 pour le dernier. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts de la SCPI pour une durée de 9 ans partira à compter de cette date.

Les loyers facturés sur l'exercice 2015 s'établissent à 377 586 € (22 150 € en 2014).

Compte tenu des dernières livraisons de logements effectuées en 2015, l'exercice 2016 sera le premier exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Aucune provision pour dépréciation de créances douteuses n'est comptabilisée au 31 décembre 2015.





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

Au 31 décembre 2015, 27 baux en cours, représentant 53% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 4 994 €, soit 1,32% de l'ensemble des loyers facturés. Les impayés d'un locataire ont été déclarés en sinistre à hauteur de 2 056 € et ont été pris en charge.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Reffet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, les produits de l'activité immobilière représentent désormais 99% des produits, et le résultat net de l'exercice progresse fortement à 133 744 €. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 2,25 € par part. Il sera stabilisé lorsque les mises en locations seront achevées. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 1,04 € par part.

Les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location. Les produits de l'activité immobilière représentent désormais 99% des produits.

Les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie sont devenus marginaux, l'assiette de placement se réduisant au fur et à mesure des paiements des acomptes sur les programmes acquis en état futur d'achèvement, et dans un contexte de taux très faibles. De fait, les produits financiers sont passés de 28 782 € en 2014 à 3 390 € en 2015.

Le résultat de l'exercice s'établit à 133 744 €, en forte augmentation par rapport à l'exercice précédent

(17 178 €), compte tenu de la mise en location progressive du patrimoine.

Un revenu trimestriel a ainsi pu être mis en distribution à compter du second semestre : 0,75 € au titre du 3^{ème} trimestre et 1,50 € au titre du 4^{ème} trimestre.

Au total, le revenu distribué en 2015 s'élève à 2,25 €, soit près de cinq fois celui de l'exercice 2014.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 3,29 €. Le report à nouveau a donc été conforté à hauteur de 1,04 € par part.

Le niveau de la distribution sera stabilisé lorsque la mise en location des logements sera achevée.

Au 31 décembre 2015, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 43 965 €, soit 1,08 € par part.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. A compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 3, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 78 euros par part répartie sur neuf ans.

L'évolution du prix de la part En euros

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

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 euros/part).



LE MARCHÉ DES PARTS ■

Le détail des augmentations de capital En euros

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

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

L'évolution du capital En euros

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

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

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

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.

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, 1 part a été échangée pour un montant de 600 €.

L'évolution des conditions de cessions En euros

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

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	21 899 726	20 800 000	2 336 340	2 300 000
Immobilisations en cours	-	-	15 004 494	15 004 494
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	21 899 726	20 800 000	17 340 834	17 304 494
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	5 888	5 888	-	-
Créances				
Locataires et créances rattachées	6 260	6 260	2 713	2 713
Autres créances	200 490	200 490	18 905	18 905
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	1 500 000	1 500 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	616 365	616 365	3 247 375	3 247 375
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 60 775	- 60 775	- 9 008	- 9 008
Dettes d'exploitation	- 592 041	- 592 041	- 67 288	- 67 288
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	176 188	176 188	4 692 697	4 692 697
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	22 075 913		22 033 531	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		20 976 188		21 997 191



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	20 302 500	-	-	20 302 500
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	4 060 500	-	-	4 060 500
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 2 331 052	-	-	- 2 331 052
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	2 677	- 1 094	-	1 583
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	133 744	133 744
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 91 361	- 91 361
Résultat de l'exercice précédent	17 178	- 17 178	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 18 272	18 272	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 033 531	-	42 383	22 075 913

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2016



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

Produits

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		420 945		24 312
Produits de l'activité immobilière	420 945		24 312	
- Loyers	377 586		22 150	
- Charges facturées	43 359		2 162	
Produits des activités annexes	-		-	
Autres produits d'exploitation		0		-
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	0		-	
Produits financiers		3 390		28 782
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		424 336		53 094
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		424 336		53 094

Charges

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		199 389		7 737
- Charges ayant leur contrepartie en produits	43 359		2 162	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	922		26	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	155 108		5 549	
Charges d'exploitation		91 202		28 179
- Rémunération de la société de gestion	50 459		6 435	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	40 744		21 743	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		290 592		35 915
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		133 744		17 178
TOTAL GÉNÉRAL		424 336		53 094



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

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

Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

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

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

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

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

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Inventaire détaillé du patrimoine immobilier » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

Le patrimoine immobilier acquis en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) n'a pas fait l'objet d'une estimation.

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% 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 :

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

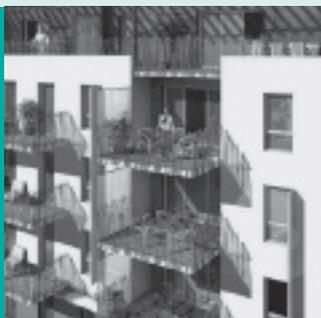
DP = dotation à la provision

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 573 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 212 026 euros.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Variation de l'actif immobilisé En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2015
- Terrains et constructions	2 336 340	586 902	-	18 976 484	21 899 726
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	15 004 494	3 971 990	-	- 18 976 484	-
TOTAL actif immobilisé	17 340 834	4 558 892	-	-	21 899 726

Récapitulatif des placements immobiliers En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	21 899 726	20 800 000	2 336 340	2 300 000
TOTAL	21 899 726	20 800 000	2 336 340	2 300 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	15 004 494	15 004 494
TOTAL	-	-	15 004 494	15 004 494
TOTAL GÉNÉRAL	21 899 726	20 800 000	17 340 834	17 304 494

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface m ²	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Estimation hors droits au 31/12/2015	Estimation droits inclus au 31/12/2015	Estimation hors droits au 31/12/2014
Eaubonne (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	352	6	31/05/2013	29/04/2015	1 414 120		1 414 120	1 202 002	1 350 000	1 440 000	1 202 002
Chaville (92) 27/51, rue de la Bataille de Stalingrad	IDF - A bis	Ap	443	7	22/07/2013	20/01/2015	2 370 799		2 370 799	2 252 259	2 350 000	2 510 000	2 252 259
Cergy-Pontoise (95) Rue Philéas Fogg	IDF - A	Ap	755	16	30/07/2013	03/06/2015	2 770 000		2 770 000	2 216 000	2 300 000	2 400 000	2 216 000
Sartrouville (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A bis	Ap	408	7	30/07/2013	16/07/2015	1 966 560		1 966 560	1 573 248	1 880 000	2 010 000	1 573 248
Saint-Maurice (94) 32, rue du Maréchal Leclerc	IDF - A bis	Ap	503	9	08/10/2013	27/05/2015	2 749 585		2 749 585	2 337 147	2 640 000	2 822 000	2 337 147
Chatenay-Malabry (92) 19/21, avenue du Bois	IDF - A bis	Ap	508	7	25/11/2013	20/01/2015	2 336 340		2 336 340	2 336 340	2 300 000	2 500 000	2 300 000
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	1 732 097	2 120 000	2 270 000	1 732 097
Vanves (92) 19, rue de Châtillon	IDF - A bis	Ap	350	7	20/12/2013	09/06/2015	2 145 200		2 145 200	1 501 640	2 050 000	2 200 000	1 501 640
Levallois-Perret (92) 3, rue Collange	IDF - A bis	Ap	571	9	07/01/2014	19/11/2015	3 982 000		3 982 000	2 190 100	3 810 000	4 056 000	2 190 100
TOTAL			4 499	78			21 899 726	0	21 899 726	17 340 834	20 800 000	22 208 000	17 304 494

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

A - A bis - B1 : Zones Scellier

(2) Ap : Appartements - M : Maisons



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Détail des créances En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	5 888	-
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	6 260	2 713
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	200 340	18 905
- Autres créances	150	-
TOTAL GÉNÉRAL	212 638	21 618

Détail des dettes En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Dettes		
- Dettes financières	60 775	9 008
- Dettes fournisseurs	46 529	18 190
- Dettes sur immobilisations	276 037	23 363
- Autres dettes d'exploitation	208 357	7 406
- Dettes aux associés	61 118	18 329
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	652 816	76 296

Variation des provisions En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2015
- Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes non récupérables	38 116	-
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	35 781	2 288
- Travaux de remise en état	922	26
- Charges non récupérables (1)	81 211	3 261
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	156 030	5 575

Ventilation charges immobilières récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes diverses	1 317	-
- Charges immobilières refacturables	42 042	2 162
- Autres charges refacturables	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	43 359	2 162

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015	2014
- Honoraires Commissaires aux comptes	9 618	9 627
- Honoraires Experts immobiliers	15 000	528
- Honoraires Dépositaire	11 977	5 323
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	2 648	4 766
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	40 744	21 743



LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des quatre premiers exercices En euros

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



LES AUTRES INFORMATIONS ■

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.

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 fonds fermé. A ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité (« Stress test ») n'est réalisé.

Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

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

Les informations sur les rémunérations (AIFM)

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

Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI CILOGER HABITAT 3 n'a pas recours à l'endettement. Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	=	97%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

Experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Expert en évaluation :
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France
- Responsabilité : à hauteur de 20 M€ maximum



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER ■

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 3 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

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

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Mesdames, Messieurs,

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

Après une première période de trois exercices, durant laquelle notre SCPI a collecté des capitaux et a constitué son patrimoine, la réglementation prévoit que les premiers membres du Conseil de surveillance, choisis parmi les fondateurs, laissent leur place à des nouveaux conseillers élus parmi les souscripteurs. De ce fait, l'assemblée générale ordinaire du 1^{er} juin 2015 a procédé à l'élection de l'intégralité du Conseil de surveillance. Les sept membres élus à cette occasion vous remercient pour votre confiance.

Le nouveau conseil, lors de sa première réunion en novembre 2015, a nommé Monsieur Jean-Luc BRONSART comme Président et Monsieur Christian BOUTHIE comme Vice-président.

Depuis juin 2015, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner les livraisons des logements, l'activité de la société ainsi que les comptes 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.

• Patrimoine et livraisons

Rappelons que tous les fonds collectés étaient intégralement investis en janvier 2014.

Le patrimoine de notre SCPI se compose de 78 appartements labellisés BBC représentant :

- 78 appartements, se décomposant en 6 T1, 26 T2, 38 T3, 7 T4, et 1 T5 (soit 82% de logements de 2 ou 3 pièces) ;
- 4 499 m², sur neuf sites géographiques distincts comprenant entre 6 et 16 logements (9 en moyenne) ;
- un montant total investi de 22 M€, avec des investissements unitaires par site variant entre 1,4 M€ et 3,9 M€, répartis à hauteur de 90% en zones A et A bis, et 10% en zone B1 (zones « Scellier »).

Notre patrimoine est fortement localisé en région parisienne, 8 programmes sur 9, qui représente ainsi 90% des fonds investis. Les 10% restants étant investis à Toulouse.

La phase de livraison, initiée en 2014, a été poursuivie et achevée durant l'année 2015. Au cours de cette dernière, huit programmes représentant 71 appartements ont été livrés. Ainsi, au 19 novembre 2015, les 78 logements labellisés BBC de notre SCPI sont livrés.

Soutenu par des taux d'intérêt très bas, et en dépit d'un contexte économique encore morose, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a enregistré en 2015 un nombre de transactions en hausse de 15% par rapport à 2014 (de l'ordre de 800 000 ventes).

Toutefois, poursuivant leur mouvement des années précédentes, les prix ont continué de se contracter, de l'ordre de 2% en moyenne nationale.

Au 31 décembre 2015, notre patrimoine est valorisé à 20,8 millions d'euros, encore inférieur de 5% à son prix de revient compte tenu de son acquisition et de sa livraison récentes.

Élément favorable, la valorisation du programme livré en 2014 (Chatenay-Malabry) fait preuve de résistance par rapport à la tendance nationale, puisque stable par rapport à l'année 2014.

• Gestion immobilière

Notre SCPI s'est trouvée en 2015 dans une phase qui combine d'une part des versements d'acomptes successifs sur les logements toujours en cours de construction, et d'autre part des livraisons, et donc des mises en location progressives du patrimoine.

Au 31 décembre 2015, le nombre de logements loués est de 74 sur 78, soit 95%.

C'est en février 2016 que les derniers appartements à louer une première fois feront l'objet d'un bail. Notre engagement de conservation de parts de 9 ans, pour éviter un redressement fiscal, sera donc effectif jusqu'en février 2025.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Si 70 logements ont été loués durant l'année 2015, il ne faut pas occulter certaines dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014. La durée de préavis dans certaines zones réduite à un mois lors du départ d'un locataire et le modèle type de contrat de location ont complexifié le travail de gestion immobilière, et pourraient avoir une incidence sur les locations et les charges.

Par ailleurs, le recours au système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Loyers Impayés (GLI) est étudié pour chaque bail. A la fin de l'année, ce dispositif a ainsi été souscrit pour 27 baux. Un dossier représentant 2 056 euros a été déclaré en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 4 994 euros).

Les loyers facturés en 2015 au titre des locations s'établissent à 377 586 euros. Ils sont difficilement comparables d'une année sur l'autre en phase de livraison du patrimoine.

• Résultat de l'exercice

Pour son quatrième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 133 744 euros, soit 3,29 euros par part, ce qui représente près de huit fois celui de l'exercice précédent.

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

Un revenu trimestriel a ainsi pu être mis en distribution durant le second semestre de l'année. Au total, le revenu distribué en 2015 s'élève à 2,25 euros par part, et parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été consolidé et représente 1,08 euro par part.

L'année 2016 sera la première année complète d'exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 3 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 13% du montant de sa souscription répartie sur neuf années. La réduction d'impôt est calculée sur la

base de 100% du montant total de la souscription, soit 600 euros multipliés par le nombre de parts souscrites. Cet avantage fiscal est subordonné à notre engagement de conservation de parts jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans.

• Conseil de surveillance

Si vous souhaitez contacter l'un des membres du Conseil de surveillance, vous pouvez vous rapprocher de son Président ou de la société de gestion.

Par ailleurs, il vous est proposé en cinquième résolution, une indemnisation annuelle des membres du Conseil de surveillance à hauteur de 6 000 euros, à répartir entre tous les membres effectivement présents lors des réunions des Conseils de surveillance.

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 15 juin 2012. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

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

La première partie de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 16 mai 2016

KPMG Audit FS I

Pascal LAGAND
Associé



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre 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 intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion CILOGER

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

- Une commission de souscription, fixée à 8% hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

A ce titre, aucune commission n'a été comptabilisée en 2015.

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

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2015 s'élève à 50 459 €.

Paris La Défense, le 16 mai 2016

KPMG Audit FS I

Pascal LAGAND
Associé



LES RÉOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 21 juin 2016

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2015 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

L'Assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élevaient au 31 décembre 2015 à :

- valeur comptable : 22 075 913 euros, soit 543,67 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 20 976 188 euros, soit 516,59 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 24 752 508 euros, soit 609,59 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 133 744,01 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 582,50 euros, forme un revenu distribuable de 135 326,51 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 91 361,25 euros,
- au report à nouveau, une somme de 43 965,26 euros.

Cinquième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à compter de l'exercice 2016, et pour la durée du mandat des membres du Conseil de surveillance, à la somme de 6 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

Sixième résolution

L'assemblée générale, constatant que le mandat d'expert en évaluation immobilière de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler ledit mandat.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une période de cinq exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Septième résolution

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

CILOGER HABITAT 3

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

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
752.446.724 RCS PARIS

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

CILOGER

Société de gestion de portefeuille

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

Siège social et bureaux :
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92
www.ciloger.fr

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

