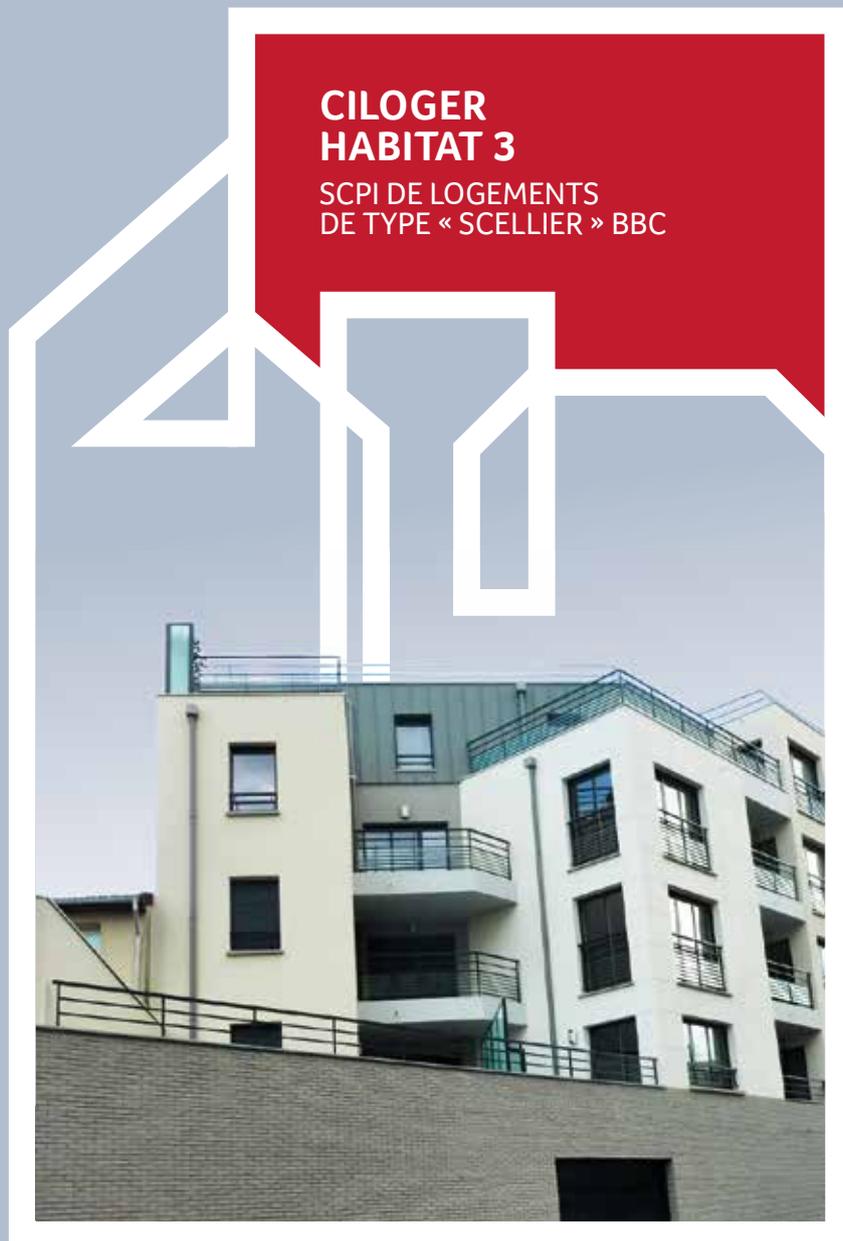


# RAPPORT ANNUEL 2018

## **CILOGER HABITAT 3**

SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE « SCELLIER » BBC





## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION AEW CILOGER

Société par Actions Simplifiée  
au capital de 828 510 €  
Siège social : 22, rue du Docteur  
Lancereaux - 75008 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du  
24 juin 2014 au titre de la directive  
2011/61/UE dite « AIFM »

#### PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

#### DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

### SCPI CILOGER HABITAT 3

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Vice-président :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

#### MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Alain GERBAULET  
Monsieur Pascal PIRAULT  
LA BANQUE POSTALE ASSET  
MANAGEMENT, représentée par  
Monsieur Vincent PENIN

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG Audit FS I, représenté par  
Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

KPMG Audit FS II

#### EXPERT EXTERNE

#### EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE  
VALUATION France

#### DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE  
SECURITIES SERVICES

## SOMMAIRE

<b>ÉDITORIAL</b>	4
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	
Chiffres clés au 31 décembre 2018	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	9
Le marché des parts	10
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>	
Les comptes	12
L'annexe aux comptes annuels	15
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	20
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	20
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER</b>	22
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	22
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	26
<b>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2019</b>	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27





## ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

**Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT 3, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2018.**

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 (1,4 % en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré 970 000 ventes, contre 968 000 en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, les prix de l'immobilier résidentiel ont encore augmenté en moyenne en France de 3,2 %, avec une évolution plus marquée en Île-de-France (4 %) qu'en province.

Ces chiffres positifs ne doivent pas faire oublier la persistance des disparités entre Paris, la région parisienne et le reste de la France, et la réalité de marchés plus difficiles en régions voire sur certains marchés franciliens. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Le résidentiel représente un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques.

Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif, en dépit d'une hausse notable durant toute l'année 2018, n'a toujours pas retrouvé son rythme de la première moitié des années 2000.

Toutefois, symbole d'une reprise du marché, le taux de mobilité résidentielle a de nouveau atteint, courant 2018, un point haut à 30,2 %, proche des pics de 2003 (31,1 %) et 2015 (30,8 %). Cela peut être un indicateur que les efforts entrepris pour favoriser la relance de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont commencé à porter leurs fruits.

La progression des loyers de marché en 2018, estimée à +1,4 %, est restée inférieure à l'inflation. En moyenne, depuis 2007 les loyers de marché n'ont progressé que de 1 % par an, contre +1,2 % pour l'inflation. Entre 1998 et 2010, l'augmentation était de 5 % en moyenne chaque année.

Par ailleurs, les baisses de loyers entre 2 locataires ne cessent de se poursuivre, et pas seulement sur des localisations concernées par l'encadrement des loyers : -0,3 % en 2018, soit -0,6 % en moyenne depuis 2014.

Rien que pour l'année écoulée cela aura eu comme conséquence une perte de pouvoir d'achat estimée à 2,5 % pour les investisseurs.

Ainsi, si l'on observe les 20 premières villes les plus peuplées de l'hexagone, les loyers se sont contractés ou ont augmenté moins vite que l'inflation dans 70 % d'entre elles depuis 2013.

À noter que depuis 2013, les loyers des logements de 2 pièces et moins (56 % du parc) n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des 3 et 4 pièces (de l'ordre de +0,5 % par an).

2019 devrait être marquée par l'application de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).

Ce dispositif aura des conséquences en matière de mobilité des locataires par l'intermédiaire de mesures telles que notamment l'instauration d'un encadrement des loyers optionnel mis en œuvre par le préfet, ou la création d'un bail mobilité meublé sur une durée de 1 à 10 mois.

Parallèlement, cette loi devrait également influencer sur l'offre de logements en simplifiant les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de constructions.

Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contracté de 20 % en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW CILOGER, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominant encore largement la collecte (53 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21 %), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16 %), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34 % par rapport à 2017).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

#### Concernant CILOGER HABITAT 3 :

■ Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 21,28 M€, quasiment stable par rapport à 2017 (-0,3 %). Depuis 2015, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 2,3 %. L'essentiel du patrimoine ayant été livré en 2015, la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 2,8 % à son prix de revient.

■ En 2018, troisième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a très légèrement régressé de -0,5 %. Le taux de rotation des locataires s'établit à 27 % (20 % en 2017). Ainsi, 21 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 23 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2018, 4 logements sont à relouer contre 5 en début d'année. Toutefois, suite à des dégâts des eaux, un appartement est en attente d'une expertise et ne peut être reloué dans l'immédiat.

■ À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier est de 95,74 % contre 98,48 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,13 % sur l'exercice (97,8 % en 2017). Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 98,98 % (99,45 % en 2017).

■ Le résultat de l'exercice 2018, en augmentation de 3 %, a permis une distribution annuelle de 15 € par part, identique à celle de l'exercice précédent. Le report à nouveau (réserves) a été légèrement abondé de 0,05 € par part. En fin d'exercice, il avoisine 2 mois de distribution courante qui permettront si nécessaire de lisser les distributions futures. Le taux de distribution 2018 calculé sur le prix de souscription est de 2,50 %, notable pour une SCPI de type fiscal.

■ La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2018, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt par part de 78 € répartie sur 9 ans à compter de son année de souscription.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Directeur Général Délégué  
d'AEW CILOGER

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

### DATE DE CRÉATION

20 juin 2012

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

520

### TERME STATUTAIRE

27 juin 2026

### NOMBRE DE PARTS

40 605

### CAPITAUX COLLECTÉS

24 363 000 €

### PATRIMOINE

78 logements

### VALEUR DE RÉALISATION

21 513 448 €  
(soit 529,82 € par part)

### DATE DE LOCATION

#### DU DERNIER APPARTEMENT

5 février 2016

### REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART

15 €

### FIN DE L'ENGAGEMENT

#### DE CONSERVATION DES PARTS

5 février 2025

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2018/2017
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		
22 133 174 €	545,08 €	0,01 %
<b>VALEUR VÉNALE / EXPERTISE</b>		
21 280 000 €	524,07 €	-0,33 %
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>		
21 513 448 €	529,82 €	-0,31 %
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		
25 424 168 €	626,13 €	-0,25 %



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

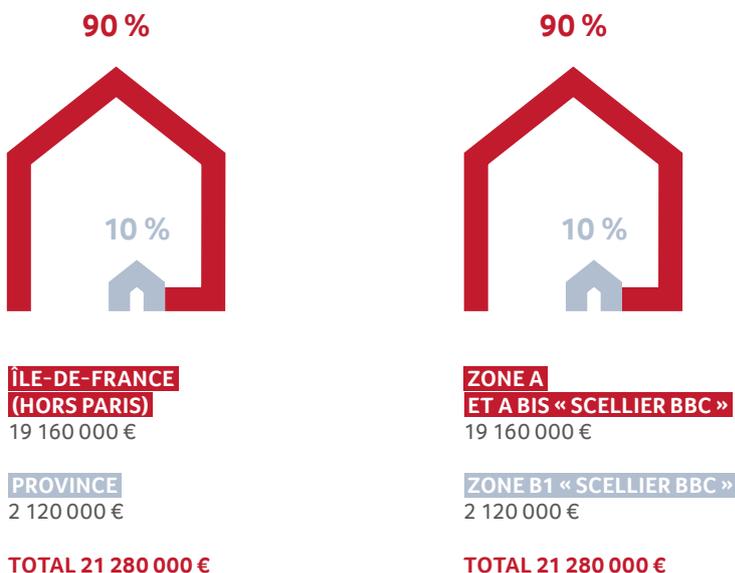
Le patrimoine de CILOGER HABITAT 3 est réparti en valeur vénale à 90 % en région parisienne (zones A et A bis Scellier BBC) et 10 % en province (zone B1 Scellier BBC). Il totalise 4 502 m<sup>2</sup>, localisés à 86 % en région parisienne et 14 % en province.

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

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

Les logements étaient tous livrés au 19 novembre 2015.

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE



## L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>24 363 000 €</b>	-	<b>24 363 000 €</b>
+ PLUS OU MOINS VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 2 331 052 €	-	- 2 331 052 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 21 899 726 €	-	- 21 899 726 €
- TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ①	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>132 223 €</b>	-	<b>132 223 €</b>

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

Au 31 décembre 2018, 99,4 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour 5 exercices sociaux par l'Assemblée générale du 21 juin 2016, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 3, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

■ **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

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

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

**COÛT HISTORIQUE  
DES TERRAINS ET  
DES CONSTRUCTIONS  
LOCATIVES**  
21 899 726 €

**VALEUR COMPTABLE  
NETTE**  
21 899 726 €

**VALEUR ACTUELLE  
(VALEUR VÉNALE  
HORS DROITS)**  
21 280 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES</b>	21 899 726 €		
<b>PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS</b>	-		
<b>AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS</b>	233 448 €	233 448 €	233 448 €
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS</b>		21 280 000 €	
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS</b>			22 750 000 €
<b>COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE</b>			2 440 720 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>22 133 174 €</b>	<b>21 513 448 €</b>	<b>25 424 168 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>40 605</b>	<b>40 605</b>	<b>40 605</b>
<b>TOTAL RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>545,08 €</b>	<b>529,82 €</b>	<b>626,13 €</b>

La valeur de reconstitution s'établit à 626,13 € par part, supérieure de 4,4% au prix de souscription de 600 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

L'Assemblée générale ordinaire du 16 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	ÉCART EXPERTISE/ PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION HORS DROITS 2018/2017
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	19 734 604 €	19 160 000 €	-2,91 %	20 480 000 €	19 230 000 €	-0,36 %
PROVINCE	2 165 122 €	2 120 000 €	-2,08 %	2 270 000 €	2 120 000 €	0 %
<b>TOTAUX</b>	<b>21 899 726 €</b>	<b>21 280 000 €</b>	<b>-2,83 %</b>	<b>22 750 000 €</b>	<b>21 350 000 €</b>	<b>-0,33 %</b>

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 21 280 000 €, quasi-stable par rapport à l'exercice précédent (-0,33 %). L'essentiel du patrimoine expertisé (90 %)

ayant été livré en 2015, la valeur d'expertise totale est encore inférieure de 2,8 % à son prix de revient. L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 3,9 % à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2015, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 2,3 %.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**En 2018, troisième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a très légèrement régressé de -0,5 %. Le taux de rotation des locataires s'établit à 27 % (20 % en 2017). Ainsi, 21 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 23 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2018, 4 logements sont à relouer contre 5 en début d'année. Toutefois, suite à des dégâts des eaux, un appartement est en attente d'une expertise et ne peut être reloué dans l'immédiat.**

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

21 logements de CILOGER HABITAT 3 ont été libérés durant l'année 2018, et 23 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2018, 4 logements sont à relouer, contre 5 en début d'année.

Quelques années après la signature des premiers baux, le taux de rotation annuel des locataires, à 27 %, augmente de pratiquement 7 points par rapport à 2017. Un appartement, loué, avait subi d'importantes infiltrations d'eau en 2017.

Les travaux correctifs ont été réalisés en 2018 et seront remboursés à CILOGER HABITAT 3 pour défaut de mise en œuvre d'une entreprise de l'opération immobilière de construction.

Un logement sur le site de Saint-Maurice, libéré en août 2018, n'a pu être reloué suite à des dégâts des eaux à répétition à l'occasion des fortes pluies. Une assignation en expertise judiciaire a été engagée pour les désordres survenus dans ce logement ainsi que dans les parties communes. Le dossier est en cours d'expertise.

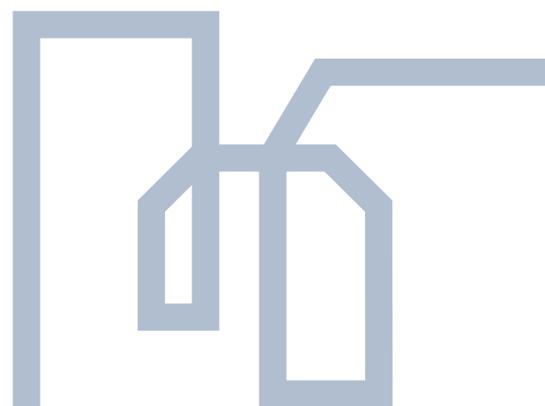
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

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

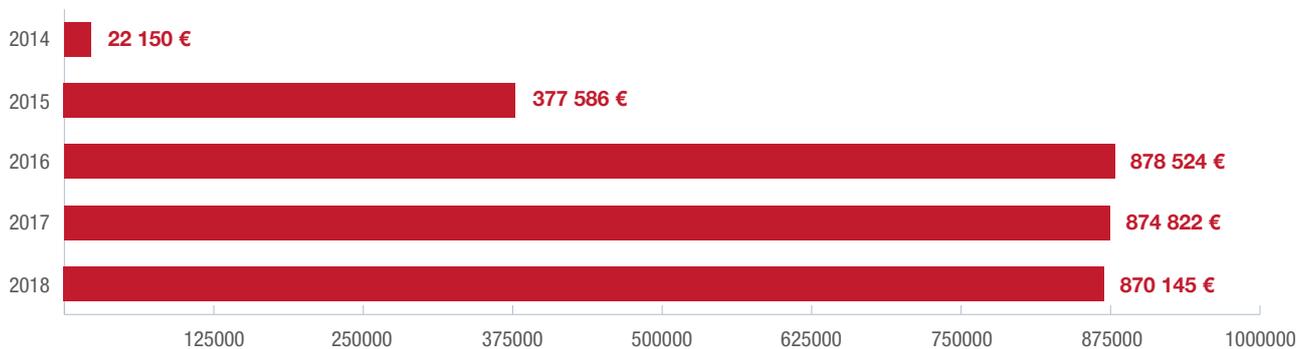
Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique s'élève à 95,31 % contre 93,67 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95,90 % sur l'exercice, (96,90 % en 2017).

Toujours au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier est de 95,74 % contre 98,48 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,13 % sur l'exercice (97,8 % en 2017).

Les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 870 145 € (874 822 € en 2017), en légère régression de 0,5 %. Ils sont inférieurs de 0,5 % à la moyenne des loyers facturés sur 3 ans (2016 à 2018).



## ÉVOLUTION DES LOYERS



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 98,98 % (99,45 % en 2017). À ce sujet, il convient de noter qu'un peu plus d'un tiers des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

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

Le patrimoine étant récent, les travaux d'entretien restent modérés : 6 930 € ont été engagés sur l'exercice.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 1,3 mois (2 en 2017).

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de 3 mois.

Des dégrèvements d'un montant total de 982 € ont été obtenus sur 4 appartements.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2017 pour 6 980 €, augmente au 31 décembre 2018 de 149 € en valeur nette, pour se fixer 7 129 €. Dans ce montant, 19 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés. 1 dossier locatif est en contentieux pour une créance de 2 219 € provisionnée intégralement en créances douteuses.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW CILOGER étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des loyers impayés ». Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus foncières, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives. Au 31 décembre 2018, 41 baux en cours, représentant 50 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 13 602 €, soit 1,56 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés d'un locataire ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 3 389 €.

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice 2018, en augmentation de 3 %, a permis une distribution annuelle de 15 € par part, identique à celle de l'exercice précédent. Le report à nouveau (réserves) a été légèrement abondé de 0,05 € par part. En fin d'exercice, il avoisine 2 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2018 calculé sur le prix de souscription est de 2,50 %, notable pour une SCPI de type fiscal.**

Le résultat de l'exercice s'établit à 611 227 €, en progression de 3,3 % (19 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait de l'augmentation des produits immobiliers (+1,1 % soit 11 K€ en valeur absolue) due à des redevances positives pour 41 K€.

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistantes

dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. Le revenu courant mis en distribution au titre des deux premiers trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport aux trimestres précédents, à 3 € par part. À compter du 3<sup>e</sup> trimestre de l'exercice, il a été porté à 3,90 € par part.

Par ailleurs, compte tenu du résultat, une distribution complémentaire de 1,20 € par part a été versée concomitamment à celle du 4<sup>e</sup> trimestre 2018.

Au total, le revenu distribué en 2018, s'élève à 15 €, identique à celui de 2017. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 15,05 €. Le report à nouveau a donc été légèrement abondé de 0,05 € par part.

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 101 226 €,

soit 2,49 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1,9 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2018 calculé par rapport au prix de souscription initial est de 2,50 %.

Cette mesure de la performance, notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CILOGER HABITAT 3 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. À compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 3, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 78 € par part répartie sur 9 ans.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>PRIX ACQUÉREUR AU 1<sup>ER</sup> JANVIER</b>	-	-	-	-	-
<b>DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①</b>	0,45 €	2,25 €	12 €	15 €	15 €
<b>PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②</b>	-	-	-	-	585,45 €
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③</b>	-	-	-	-	2,56 %
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④</b>	0,08 %	0,38 %	2,00 %	2,50 %	2,50 %
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART</b>	0,04 €	1,08 €	2,86 €	2,44 €	2,49 €

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

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

③ Distribution brute versée au titre de l'année 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 €/part)

## LE MARCHÉ DES PARTS

### LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
<b>OPÉRATIONS</b>	Société fermée				
<b>NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)</b>	40 605	40 605	40 605	40 605	40 605
<b>CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)</b>	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €
<b>CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)</b>	24 363 000 €	24 363 000 €	24 363 000 €	24 363 000 €	24 363 000 €

### L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12</b>	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €	20 302 500 €
<b>MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS</b>	-	-	-	-	-
<b>NOMBRE DE PARTS AU 31/12</b>	40 605	40 605	40 605	40 605	40 605
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12</b>	507	510	513	513	520
<b>RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL</b>	-	-	-	-	-
<b>PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ①</b>	-	-	-	-	585,12 €

① Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

Le capital est réparti entre 520 associés, composés à hauteur de 96,3 % de personnes physiques et de 3,7 % de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 1,85 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés Fondateurs, est de 45 000 € (75 parts) au prix de souscription initial.

## 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. 9 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 5 269 €.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 5 février 2025, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI «fiscale», le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Scellier BBC » consenti au premier acquéreur.

Les premiers échanges sur ce marché depuis la création de la SCPI ont été effectués lors de la confrontation du mois de juin.

9 parts ont été échangées lors des trois dernières confrontations trimestrielles de l'année pour un montant total de 5 269 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la dernière confrontation de l'année s'établit à 530,00 € (soit un prix acheteur de 585,12 €).

Il est pratiquement égal à la valeur de réalisation de la société (529,82 €).

Au 31 décembre 2018, 1 part est en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>NOMBRE DE PARTS CÉDÉES</b>	-	1	-	-	<b>9</b>
<b>% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER</b>	-	0 %	-	-	<b>0,02 %</b>
<b>DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ①</b>	0	0	0	0	<b>1</b>
<b>RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS HT</b>	-	179 €	338 €	338 €	<b>231 €</b>

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



# LES COMPTES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2018	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	21 899 726 €	21 280 000 €	21 899 726 €	21 350 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>21 899 726 €</b>	<b>21 280 000 €</b>	<b>21 899 726 €</b>	<b>21 350 000 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	10 293 €	10 293 €	12 465 €	12 465 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>CRÉANCES</b>				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	16 348 €	16 348 €	16 858 €	16 858 €
AUTRES CRÉANCES	761 066 €	761 066 €	609 280 €	609 280 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-7 129 €	-7 129 €	-6 980 €	-6 980 €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	529 309 €	529 309 €	644 255 €	644 255 €
<b>TOTAL III</b>	<b>1 309 887 €</b>	<b>1 309 887 €</b>	<b>1 275 877 €</b>	<b>1 275 877 €</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DETTES</b>				
DETTES FINANCIÈRES	-79 347 €	-79 347 €	-80 610 €	-80 610 €
DETTES D'EXPLOITATION	-449 558 €	-449 558 €	-431 739 €	-431 739 €
DETTES DIVERSES	-547 534 €	-547 534 €	-532 232 €	-532 232 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>-1 076 439 €</b>	<b>-1 076 439 €</b>	<b>-1 044 581 €</b>	<b>-1 044 581 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>22 133 174 €</b>		<b>22 131 022 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①</b>		<b>21 513 448 €</b>		<b>21 581 296 €</b>

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

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

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2017	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2018
<b>CAPITAL</b>				
CAPITAL SOUSCRIT	20 302 500 €		0 €	20 302 500 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	4 060 500 €		0 €	4 060 500 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-2 331 052 €		0 €	-2 331 052 €
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
	0 €			0 €
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
	0 €		0 €	0 €
<b>RÉSERVES</b>				
	0 €		0 €	0 €
<b>REPORT À NOUVEAU</b>				
	116 236 €	-17 162 €	0 €	99 074 €
<b>RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>				
	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	591 913 €	-591 913 €	611 227 €	611 227 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-609 075 €	609 075 €	-609 075 €	-609 075 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>22 131 022 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 152 €</b>	<b>22 133 174 €</b>

① Y compris l'acompte versé en janvier 2019



## LE COMPTE DE RÉSULTAT - AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2018	31/12/2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
LOYERS	870 145 €	874 822 €
CHARGES FACTURÉES	76 545 €	99 108 €
PRODUITS ANNEXES	42 468 €	2 762 €
RÉPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
RÉPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	4 762 €	6 373 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS IMMOBILIERS)</b>	<b>993 920 €</b>	<b>983 065 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-76 545 €	-99 108 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-6 930 €	-2 327 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-140 032 €	-131 147 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-4 910 €	-3 336 €
<b>TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)</b>	<b>-228 417 €</b>	<b>-235 918 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>765 503 €</b>	<b>747 147 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
RÉPRISES DE PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-114 493 €	-116 374 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-33 783 €	-32 860 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-6 000 €	-6 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL II (CHARGES D'EXPLOITATION)</b>	<b>-154 276 €</b>	<b>-155 234 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-154 276 €</b>	<b>-155 234 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
RÉPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS	0 €	0 €
<b>TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
RÉPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
<b>TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>611 227 €</b>	<b>591 913 €</b>

## 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.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les 5 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 globalement dans l'état du patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

### INFORMATIONS DIVERSES

#### PRIME D'ÉMISSION

Les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur 5 ans.

#### PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

#### GESTION LOCATIVE

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 12.00 % toutes taxes comprises (10 % hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

#### LOCATAIRES

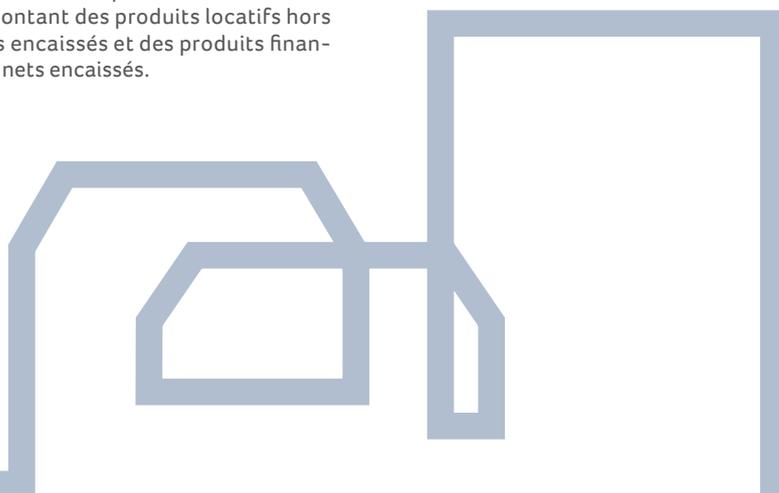
Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. En l'absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie loyers impayés », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

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

DP = dotation à la provision  
AL = arriéré de loyer  
AC = arriéré de charges

#### FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 768 € sur l'exercice.



## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2018

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	21 899 726 €	0 €	0 €	21 899 726 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>21 899 726 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>21 899 726 €</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>0 €</b>			<b>0 €</b>
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>12 465 €</b>			<b>10 293 €</b>
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	12 465 €	0 €	2 172 €	10 293 €
<b>TOTAL</b>	<b>12 465 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 172 €</b>	<b>10 293 €</b>

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des

travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine devant intervenir à terme.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.



ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCCELLIER » <sup>①</sup>	TYPE <sup>②</sup>	SURFACES EN M <sup>2</sup>	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	AP	352	6	31/05/2013	29/04/2015	1 414 120 €		1 414 120 €	1 414 120 €
CHAVILLE (92) 27/51, rue de la Bataille de Stalingrad	IDF - A BIS	AP	443	7	22/07/2013	20/01/2015	2 370 799 €		2 370 799 €	2 370 799 €
CERGY-PONTOISE (95) Rue Philéas Fogg	IDF - A	AP	755	16	30/07/2013	03/06/2015	2 770 000 €		2 770 000 €	2 770 000 €
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A BIS	AP	408	7	30/07/2013	16/07/2015	1 966 560 €		1 966 560 €	1 966 560 €
SAINT-MAURICE (94) 32, rue du Maréchal Leclerc	IDF - A BIS	AP	503	9	08/10/2013	27/05/2015	2 749 585 €		2 749 585 €	2 749 585 €
CHATENAY-MALABRY (92) 19/21, avenue du Bois	IDF - A BIS	AP	511	7	25/11/2013	20/01/2015	2 336 340 €		2 336 340 €	2 336 340 €
TOULOUSE (31) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	AP	609	10	27/11/2013	27/03/2015	2 165 122 €		2 165 122 €	2 165 122 €
VANVES (92) 19, rue de Châtillon	IDF - A BIS	AP	350	7	20/12/2013	09/06/2015	2 145 200 €		2 145 200 €	2 145 200 €
LEVALLOIS-PERRET (92) 3, rue Collange	IDF - A BIS	AP	571	9	07/01/2014	19/11/2015	3 982 000 €		3 982 000 €	3 982 000 €
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS</b>			<b>4 502</b>	<b>78</b>			<b>21 899 726 €</b>	<b>0 €</b>	<b>21 899 726 €</b>	<b>21 899 726 €</b>

① P: Paris IDF: Île-de-France hors Paris PR: Province A - ABIS - B1 : Zones « Scellier »

② AP: Appartements M: Maisons

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CRÉANCES	31/12/2018	31/12/2017
CRÉANCES LOCATAIRES	16 348 €	16 858 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>16 348 €</b>	<b>16 858 €</b>
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €
SYNDICS	758 723 €	606 457 €
AUTRES DÉBITEURS	2 343 €	2 822 €
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>761 066 €</b>	<b>609 280 €</b>
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-7 129 €	-6 980 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-7 129 €</b>	<b>-6 980 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>770 286 €</b>	<b>619 157 €</b>

DETTES	31/12/2018	31/12/2017
EMPRUNT	0 €	0 €
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
DÉPÔTS REÇUS	79 347 €	80 610 €
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>79 347 €</b>	<b>80 610 €</b>
LOCATAIRES CRÉDITEURS	7 595 €	4 318 €
PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
GÉRANTS	0 €	0 €
FOURNISSEURS	441 855 €	427 420 €
DETTES FISCALES	108 €	0 €
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>449 558 €</b>	<b>431 739 €</b>
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	331 096 €	286 512 €
ASSOCIÉS	216 437 €	245 720 €
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>547 534 €</b>	<b>532 232 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 076 439 €</b>	<b>1 044 581 €</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

PROVISIONS	AU 31/12/2017	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOM- MÉES	REPRISES LIÉES AU PASSAGE DE PGR EN PGE	REPRISES CONSOM- MÉES	AU 31/12/2018
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>							
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	6 980 €	0 €	4 910 €	4 762 €	0 €	0 €	7 129 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 980 €</b>	<b>0</b>	<b>4 910 €</b>	<b>4 762 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>7 129 €</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2018

	2018	2017
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	52 740 €	53 151 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION ①	319 €	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	3 804 €	2 699 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	6 930 €	2 327 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	83 169 €	75 297 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	-	-
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	4 910 €	3 336 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>151 872 €</b>	<b>136 810 €</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	11 800 €	13 037 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	63 496 €	82 391 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	1 249 €	3 680 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>76 545 €</b>	<b>99 108 €</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	9 648 €	9 642 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	12 000 €	12 000 €
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	221 €	-1 074 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	11 914 €	12 292 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>33 783 €</b>	<b>32 860 €</b>

VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	6 000 €	6 000 €
CHARGES DIVERSES	-	-
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 000 €</b>	<b>6 000 €</b>
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	114 493 €	116 374 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>114 493 €</b>	<b>116 374 €</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2018

	31/12/2018	31/12/2017
<b>DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)</b>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
ACTIFS SOUS PROMESSES	0 €	0 €
<b>SOMMES À VERSER SUR VEFA</b>		
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
LIGNE DE CRÉDIT NON TIRÉE	0 €	0 €
FACILITÉ DE CAISSE	0 €	0 €
<b>SWAP</b>		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
<b>CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES</b>	<b>505 667 €</b>	<b>464 079 €</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2014	TOTAL DES REVENUS	2015	TOTAL DES REVENUS	2016	TOTAL DES REVENUS	2017	TOTAL DES REVENUS	2018	TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	0,55 €	43,49 %	9,30 €	99,11 %	21,63 €	99,99 %	21,61 €	100 %	22,48 €	100 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,71 €	56,51 %	0,08 €	0,89 %	0 €	0,01 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>1,25 €</b>	<b>100 %</b>	<b>9,38 €</b>	<b>100 %</b>	<b>21,63 €</b>	<b>100 %</b>	<b>21,61 €</b>	<b>100 %</b>	<b>22,48 €</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES</b>										
COMMISSIONS DE GESTION	0,16 €	12,63 %	1,24 €	13,24 %	2,86 €	13,24 %	2,87 €	13,26 %	2,82 €	12,55 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	0,54 €	42,69 %	1,00 €	10,69 %	0,87 €	4,02 %	0,95 €	4,40 %	0,98 €	4,37 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0 €	0,05 %	0,02 €	0,24 %	0,10 €	0,45 %	0,06 €	0,27 %	0,17 €	0,75 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	0,14 €	10,89 %	3,82 €	40,71 %	3,77 €	17,45 %	3,23 €	14,95 %	3,45 €	15,34 %
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0,83 €</b>	<b>66,27 %</b>	<b>6,09 €</b>	<b>64,89 %</b>	<b>7,61 €</b>	<b>35,16 %</b>	<b>7,10 €</b>	<b>32,87 %</b>	<b>7,42 €</b>	<b>33,01 %</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>										
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0,25 €	1,14 %	-0,07 €	-0,32 %	0 €	0,02 %
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0 €</b>	<b>0 %</b>	<b>0 €</b>	<b>0 %</b>	<b>0,25 €</b>	<b>1,14 %</b>	<b>-0,07 €</b>	<b>-0,32 %</b>	<b>0 €</b>	<b>0,02 %</b>
<b>CHARGES INTERNES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 %</b>	<b>0 €</b>	<b>0 %</b>	<b>0,25 €</b>	<b>1,14 %</b>	<b>-0,07 €</b>	<b>-0,32 %</b>	<b>0 €</b>	<b>0,02 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>0,83 €</b>	<b>66,27 %</b>	<b>6,09 €</b>	<b>64,89 %</b>	<b>7,85 €</b>	<b>36,30 %</b>	<b>7,03 €</b>	<b>32,55 %</b>	<b>7,42 €</b>	<b>33,03 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>0,42 €</b>	<b>33,73 %</b>	<b>3,29 €</b>	<b>35,11 %</b>	<b>13,78 €</b>	<b>63,70 %</b>	<b>14,58 €</b>	<b>67,45 %</b>	<b>15,06 €</b>	<b>67 %</b>
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-0,03 €	-2,15 %	1,04 €	11,12 %	1,78 €	8,23 %	-0,42 €	-1,96 %	0,06 €	0,27 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0,45 €	35,88 %	2,25 €	23,98 %	12 €	55,47 %	15 €	69,41 %	15 €	66,74 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0,14 €	11,16 %	2,24 €	23,87 %	12 €	55,47 %	15 €	69,41 %	15 €	66,74 %

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPENNE AIFM »

#### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

AEW CILOGER dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque

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

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

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

## INFORMATIONS SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants :

- rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €;
- rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre correspondait en 2018 à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 237 926 €;
- autres personnels identifiés : 2 819 783 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

## 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  
98 %

LEVIER SELON  
MÉTHODE  
ENGAGEMENT  
100 %

## EXPERTS IMMOBILIERS

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

EXPERT  
EN ÉVALUATION  
BNP PARIBAS REAL  
ESTATE VALUATION  
France

RESPONSABILITÉ  
À HAUTEUR DE  
20 M€ maximum

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE CONFORMITÉ D'AEW CILOGER

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

■ **Le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'autocontrôle ou de personnes dédiées au contrôle.

■ **Le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

■ **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW CILOGER.

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 3 au titre de l'exercice 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2018, mars 2019) afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 6 mars 2019, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Lors de ces réunions, votre conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

### ÉVALUATIONS DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2018 font ressortir une valorisation de 21,28 M€, en diminution de 0,3% par rapport à l'année 2017, ce qui à ce niveau de variation est peu significatif.

La grande majorité du patrimoine ayant été livrée au cours de l'année 2015, sa valeur vénale (ou de revente) est encore globalement inférieure de 2,8% à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

Il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente, soit au moment de la liquidation de notre SCPI.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore lointaine (le terme statutaire est en juin 2026), les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2018 avoisine 530 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 530 € se rapproche toutefois de ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 57 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles.

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

## GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 21 logements se sont libérés et 23 ont été reloués. Au 31 décembre 2018, le nombre d'appartements loués est de 74 sur 78, soit 95% du nombre de logements, chiffre en légère augmentation par rapport à la fin de l'année 2017 (94%).

En « vitesse de croisière », et quelques années après l'entrée des premiers locataires, le taux de rotation des locataires de notre SCPI se situe à 27% (21% en 2017), globalement en ligne avec les standards du marché.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 96,13% sur l'exercice (97,80% en 2017) et demeure satisfaisant.

De fait, on peut noter un léger fléchissement, peu significatif, de 5 K€ des loyers facturés en 2018 qui s'établissent à 870 145 €.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des loyers impayés (GLI) couvre 41 dossiers locataires représentant 50% du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, un seul dossier représentant 3 389 € a été déclaré en sinistre à l'assureur (pour des cotisations de 13 602 €).

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont contenus et provisionnés pour 7 129 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Pour son septième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 611 227 €, soit 15,05 € part, en progression de 3% par rapport à 2017, trouvant son origine dans des redevances de charges positives des années antérieures pour 41 K€.

En valeur absolue cela représente un résultat supérieur de 19 K€ à celui de 2017.

À ce sujet, il faut noter que compte tenu de la taille modeste de notre SCPI, une

vingtaine de millions d'euros, l'impact des variations des postes de recettes ou de dépenses, même faibles en montant, se trouvent amplifiés. Ainsi, par exemple, une variation de 20 000 € sur le résultat a un impact proche de 0,5 € sur le revenu distribué d'une part.

Le revenu distribué 2018, soit 15 € par part, est identique à celui de 2017 et reste à son plus haut niveau depuis la création de notre SCPI.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,50%, taux remarquable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été très légèrement conforté et représente 2,49 € par part, soit près de 2 mois de distribution courante (niveau jugé suffisant).

Par ailleurs, il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 3 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 13% du montant de sa souscription répartie sur 9 années. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100% du montant total de la souscription, soit 600 € multipliés par le nombre de parts souscrites.

## RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le mandat du Commissaire aux comptes titulaire, le cabinet KPMG, arrivant à échéance, il nous est proposé de le renouveler jusqu'en 2025. Nous soutenons pleinement cette proposition.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 9 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 5 269 €.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

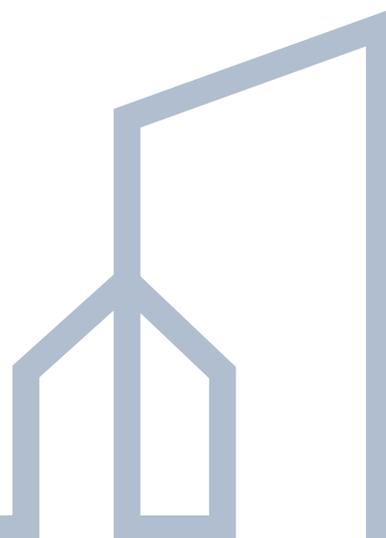
Dans ces conditions, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation. Nous rappelons que l'avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins 9 ans. Pour éviter un redressement fiscal, l'engagement est effectif jusqu'au 5 février 2025.

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

**Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.**

**Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.**

Pour le Conseil de surveillance  
**Jean-Luc BRONSART**  
Le Président du Conseil de surveillance



# LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 3

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CILOGER HABITAT 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la Société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de leur sincérité ni de leur concordance avec les comptes annuels.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime
- suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense,  
le 22 mai 2019

**Pascal LAGAND**  
Associé  
KPMG Audit FSI



## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 3

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

#### Avec la Société de gestion AEW Ciloger

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

- une commission de souscription, fixée à 8% hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

Au titre de l'exercice 2018, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

- une commission de gestion, fixée à 10% hors taxes, soit 12% toutes taxes comprises, des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2018, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 114 493,24 €.

- une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 € hors taxes, soit 96 € toutes taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes, soit 5,40 % toutes taxes comprises, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayants droit.

Au titre de l'exercice 2018, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de cession de parts.

Fait à Paris La Défense,  
le 22 mai 2019

**Pascal Lagand**  
Associé  
KPMG Audit FSI

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2019

## ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, et approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018
2. Affectation du résultat
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Quitus à donner à la Société de gestion
8. Indemnisation des membres du Conseil de surveillance
9. Nomination des membres du Conseil de surveillance
10. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire
11. Nomination du Commissaire aux comptes suppléant
12. Pouvoir aux fins de formalités

## LES RÉOLUTIONS

### PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 611 227,01 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 99 073,62 €, forme un résultat distribuable de 710 300,63 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 609 075,00 € ;
- Au report à nouveau, une somme de : 101 225,63 €.

### TROISIÈME RÉOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 22 133 174 €, soit 545,08 € pour une part.

### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 21 513 448 €, soit 529,82 € pour une part.

### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 25 424 168 €, soit 626,13 € pour une part.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

### HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, décide de fixer la somme annuelle allouée aux membres du Conseil de surveillance, en rémunération de leurs activités, à 9 500 € à compter de l'exercice 2019.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 7 postes) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Monsieur Christian BOUTHIE <sup>(c)</sup>			
Monsieur Bernard FRANTZ <sup>(c)</sup>			
Madame Patricia GRISOT <sup>(c)</sup>			
Monsieur Patrick KONTZ <sup>(c)</sup>			
Madame Sandrine KONTZ <sup>(c)</sup>			
Monsieur Georges PUIPIER <sup>(c)</sup>			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

### DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constatant que le mandat du Commissaire aux comptes vient à échéance, décide de renouveler le mandat du cabinet KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal LAGAND, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

### ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, nomme Salustro Reydel (représenté par Madame Béatrice DE BLAUWE), en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de KPMG Audit FSII, compte tenu de la fusion-absorption de KPMG Audit FSII par KPMG SA effective depuis fin janvier 2017. Son mandat d'une durée de 6 exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

### DOUZIÈME RÉOLUTION

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

### CILOGER HABITAT 3

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 20 302 500 €  
752 446 724 RCS PARIS

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



Société de gestion de portefeuille  
Société par Actions Simplifiée  
au capital de 828 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE  
dite « AIFM »

**Siège social :**  
**22, rue du Docteur Lancereaux**  
**75008 Paris**  
**service-clients@eu.aew.com**  
**Tél. : 01 78 40 53 00**  
**[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:

