

CILOGER HABITAT 3



SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE
« SCELLIER BBC »

RAPPORT ANNUEL
2014



CILOGER



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 :

Monsieur François BOISSEAU

Monsieur Didier ORENS

Madame Elisabeth SABBAAH

BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),

représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT

CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT

GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Julien CARMONA

SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI CILOGER HABITAT 3 ■

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain GERBAULET

Vice-président : LA BANQUE POSTALE, représentée par Madame Mimouna BOUTCHICH

Membres du Conseil :

Madame Chantaline BIALAS

Monsieur Fabrice LABARRIERE

BPCE

LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT,

représentée par Monsieur Gilles MARRON

SF2, représentée par Monsieur Didier SZPONAROWIEZ

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 ■

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

ORGANISATION DU DISPOSITIF
DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE
DE CILOGER

page 16

RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 17

RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels

page 19

Le rapport spécial

page 20

LES RÉOLUTIONS

page 21



ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du troisième exercice de CILOGER HABITAT 3, qui s'est clos le 31 décembre 2014.

- Des taux d'emprunts à leur plus bas historique caractérisent le marché du crédit immobilier en 2014. Ils n'ont en effet cessé de se réduire tout au long de l'année pour s'établir en moyenne à 2,35% sur 15 ans en décembre. Pour autant, même si cela redonne du pouvoir d'achat aux emprunteurs, la production de crédits s'est réduite sur l'année de près de 4% et de près de 7% en nombre.

Au total, selon l'INSEE, en matière de logements anciens, les prix ont en moyenne reculé de 2,2% en 2014. Si la baisse des prix se poursuit en Ile-de-France à un rythme régulier (-2% en 2014), elle s'accroît en province (-2,3% en un an).

Le point important à noter est que la fracture s'accroît entre d'une part la région parisienne et les grandes agglomérations les plus dynamiques, où les prix baissent moins en moyenne, et d'autre part les villes moyennes ou périphériques de province.

Dans des environnements économique, bancaire et de politique publique qui n'évolueront guère, la baisse des prix devrait se poursuivre à un rythme semblable en 2015.

Corolaire, les transactions se contractent de 2,4% (700 000 contre 717 000 en 2013), et ce plus particulièrement pour les appartements, touchés par les nouvelles contraintes de la loi ALUR imposées aux ventes en copropriété.

Afin d'aider le secteur, le gouvernement a annoncé à l'automne un plan de relance basé principalement sur quatre axes : l'amélioration du prêt à taux zéro (PTZ) en allongeant la période de différé de remboursement du prêt, l'aménagement du dispositif fiscal Duflot, rebaptisé Pinel, le développement du logement intermédiaire, et la simplification des normes de construction.

Il était cependant en fin d'année encore un peu tôt pour percevoir les effets de ces mesures. Et ce plus particulièrement pour ce qui concerne l'abandon de la mise en place d'un encadrement des loyers, qui devrait être limité à titre expérimental à Paris.

- Concernant le marché résidentiel neuf, les ventes au détail ont bondi de 12,5% sur les trois derniers mois de l'année. Cela a permis de résorber le recul des neuf premiers mois, et de terminer 2014 sur une progression de 3% avec près de 77 000 ventes. En incluant les ventes en bloc et les résidences services, une quasi-stabilité (-0,3%) est observable avec 102 800 ventes de logements neufs.

Ce rebond est surtout alimenté par les achats des investisseurs qui ont progressé de 21,7%, au quatrième trimestre, ce qui semble témoigner d'un « retour de la confiance » lié notamment aux assouplissements apportés par le dispositif fiscal dit « Pinel ». Sur l'année, quasiment une vente sur deux (44%) s'est faite aux investisseurs.

Quant aux ventes en accession à la propriété, elles ont baissé de 3%, en dépit du rebond de 8% marqué au 4^{ème} trimestre, et ce même si l'évolution du prêt PAS, dont les plafonds de ressources ont été alignés sur ceux du Prêt à taux zéro, est favorable aux primo-accédants. Il faut peut-être y voir le signe que la confiance n'a pas regagné l'ensemble des acheteurs sur le marché.

Révélatrices d'un ralentissement de la construction (permis de construire et mises en chantier) en 2014, les mises en vente de logements ont reculé de 9% à 85 600 unités. L'offre de logements en fin d'année est stable par rapport au début d'année et représente 14 mois de ventes.

Par rapport au 4^{ème} trimestre 2013, le prix de vente moyen du dernier trimestre 2014 est en légère progression de 1,3%, l'Ile-de-France connaissant une hausse plus marquée (+2,7%) que la province (stable). En moyenne sur l'année, les prix demeurent stables sur la France entière, à 3 932 euros (-0,1%), avec cependant des évolutions très disparates selon les régions.

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.





ÉDITORIAL ■

- Le marché locatif reste quant à lui globalement affaibli par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique. Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. La baisse est ainsi perceptible dans un tiers des villes de plus de 100 000 habitants. Et dans un quart de ces villes, même si les loyers progressent, c'est en deçà du niveau de l'inflation. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. Si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus en fin d'année pour appliquer le texte. C'est notamment le cas pour les modèles type de contrat de location et d'état des lieux ou des mesures concernant la copropriété.

Les deux mesures emblématiques ont été en revanche largement amoindries. L'encadrement des loyers ne s'appliquera finalement qu'à Paris, et peut-être aussi à Lille, de surcroît à titre expérimental. Et la Garantie Universelle des Loyers (GUL), dispositif d'assurance contre les loyers impayés, a été supprimée au profit d'une caution solidaire de l'Etat pour les jeunes salariés et les situations précaires.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois en zone tendue (Paris et 27 agglomérations), et le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires. Toutefois, la plupart des agents immobiliers ayant maintenu leurs anciens taux pour la quote-part des honoraires à charge du propriétaire, ces nouvelles dispositions ne devraient pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.

- L'année 2014 a marqué un record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 3,43 milliards d'euros, la collecte brute des SCPI bondit de 15% par rapport à 2013, principalement grâce aux SCPI d'immobilier d'entreprise.

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à près de 200 millions d'euros (+ 10%) grâce aux SCPI Duflot, de Déficit foncier ou Malraux.

affiche une hausse de 10% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 32,92 milliards d'euros. Pour mémoire, cette capitalisation était de 11,5 milliards d'euros il y a 10 ans.

- Au cours de ce troisième exercice, CILOGER HABITAT 3 a poursuivi et clôturé ses investissements en logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), pris livraison des premiers logements acquis en VEFA et signé ses premiers baux.

- En janvier, le dernier investissement en VEFA a été réalisé pour un montant de 3,9 millions d'euros. Cette acquisition permet à la SCPI de clôturer son programme d'investissements avec près de 6 mois d'avance sur le planning fiscal.

- La première livraison de logements a été opérée dans de bonnes conditions sur le site de Chatenay-Malabry (92).

- A la clôture de l'exercice, les 7 appartements livrés sont loués.

- Le revenu annuel brut mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice à 0,45 euro par part. Il intègre les premiers revenus fonciers mais est encore très largement impacté par l'imputation des prélèvements sociaux et fiscaux sur les revenus financiers réalisés.

- La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2014, 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

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur



CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2014

- Date de création : **20 juin 2012**
- Terme statutaire : **27 juin 2026**
- Capitaux collectés : **24 363 000 €**
- Valeur de réalisation : **21 997 191 €**
soit 541,74 € par part
- Nombre d'associés : **507**
- Nombre de parts : **40 605**
- Patrimoine en cours de constitution : **78 logements**
 - 7 logements livrés
 - 71 logements en cours de construction
- Taux d'investissement des fonds collectés : **99,4%**

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	22 033 531	542,63
Valeur vénale / expertise	17 304 494	426,17
Valeur de réalisation	21 997 191	541,74
Valeur de reconstitution	24 509 060	603,60

LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

La politique d'investissement

CILOGER HABITAT 3 permet aux associés d'avoir accès à l'investissement locatif résidentiel labellisé Bâtiment Basse Consommation (BBC), pour un montant pouvant être inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial et absence de préoccupations de gestion.

Les immeubles de logement labellisés BBC répondent à la norme technique RT 2005 définie aux articles L.111-9 et R.111-20 du Code de la construction et par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'obtention du label « haute performance énergétique ».

Le patrimoine est géographiquement diversifié, sur plusieurs sites et dans des marchés locaux distincts ainsi qu'en typologie de logements (appartements de tailles diverses).

Les investissements sont sélectionnés en fonction des perspectives du marché local (niveau de loyer, profil socio-économique des ménages : catégories professionnelles et revenu moyen) en vérifiant la profondeur du marché, c'est-à-dire sa capacité à absorber la nouvelle offre locative ; les perspectives de développement à moyen terme sont également envisagées (évolution démographique, taux de propriété).

Une attention particulière est également portée aux qualités architecturales, techniques et environnementales des immeubles, afin de favoriser au terme de la vie sociale de la société une revente des actifs dans les meilleures conditions.

Acquisitions de l'exercice

Le 7 janvier 2014, CILOGER HABITAT 3 a réalisé son dernier investissement en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) labellisé BBC. Cette acquisition permet à la SCPI de clôturer son programme d'investissements avec près de 6 mois d'avance sur le planning fiscal.

Levallois-Perret (92 - Zone A bis) : 3, rue Collange - Programme « L'Avant C »

Le programme sera édifié par le promoteur Sodrim à Levallois-Perret (92), commune dynamique et limitrophe à Paris ayant une forte valeur patrimoniale.

Livrable en février 2016, le projet prévoit la construction de 60 logements en R+6, à moins de 500 mètres d'une gare permettant de rejoindre la gare parisienne de Saint-Lazare en 10 minutes.

La sélection de CILOGER HABITAT 3 porte sur 9 logements avec caves et parkings (3 T2, 6 T3).

Après négociation, le prix s'établit à 3 982 000 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 7 janvier 2014.

Avec les investissements réalisés lors du précédent exercice, le patrimoine au 31 décembre 2014 est composé de 78 logements labellisés BBC, localisés sur 9 sites, soit :

- 71 appartements en cours de construction ;
- 7 appartements livrés ;
- 6 T1, 26 T2, 38 T3, 7 T4 et 1 T5.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Livraisons de l'exercice

La première livraison de logements a été effectuée durant le troisième trimestre de l'exercice.

Le programme de Chatenay-Malabry (92 - Zone A bis) représentant 7 appartements, soit 9% du patrimoine acquis, a été livré le 4 juillet 2014 dans de bonnes conditions et peu de réserves.

Le solde des logements acquis devrait être très majoritairement livré lors de l'exercice 2015, à hauteur de 17 logements au premier trimestre 2015 (2 programmes), 29 logements au second trimestre 2015 (4 programmes) et 16 logements au troisième trimestre 2015 (1 programme). Enfin, 9 logements (1 programme) devraient être livrés en février 2016.

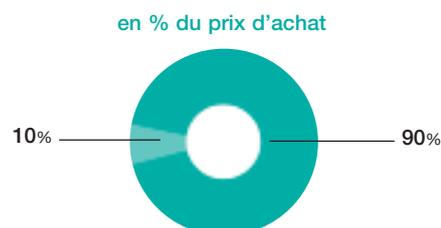
Répartition géographique du patrimoine

A l'issue des investissements en voie future d'achèvement réalisés durant les exercices 2013 et 2014, le patrimoine de CILOGER HABITAT 3 est réparti en valeur d'achat à 90% en région parisienne hors

Paris (zones A et A bis Scellier BBC) et 10% en province (zone B1 Scellier BBC). Il totalise 4 494 m², localisés à 86% en région parisienne et 14% en province.



● Ile-de-France (hors Paris)	19 734 604 €
● Province	2 165 122 €
TOTAL	21 899 726 €



● Zones A/A bis « Scellier BBC »	19 734 604 €
○ Zone B1 « Scellier BBC »	2 165 122 €
TOTAL	21 899 726 €

L'emploi des fonds

En euros

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
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	- 7 345 653	- 9 995 180	- 17 340 834
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	14 686 295	- 9 995 180	4 691 115

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

CILOGER HABITAT 3 dispose, au 31 décembre 2014 d'un solde à investir de 4 691 115 euros. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de 132 223 euros.

A cette même date, 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 (acomptes versés + solde des acomptes à verser).



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 première expertise.

Le patrimoine en cours de construction et non livré à la fin de l'exercice n'a pas fait l'objet d'expertise : les valeurs vénales retenues sont identiques aux acomptes versés hors droits.

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	17 340 834		
Valeur comptable nette	17 340 834		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	17 304 494		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	17 340 834		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	4 692 697	4 692 697	4 692 697
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		17 304 494	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			17 463 494
- Commission de souscription théorique			2 352 870
TOTAL GLOBAL	22 033 531	21 997 191	24 509 060
NOMBRE DE PARTS	40 605	40 605	40 605
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	542,63	541,74	603,60

A la fin de l'exercice, la valeur de réalisation s'établit à 541,74 euros par part, légèrement inférieure à la valeur comptable.

La valeur de reconstitution s'établit à 603,60 euros par part, supérieure d'1% au prix de souscription de 600,00 euros 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 2014

	Prix de revient au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation hors droits 2014/2013 en %
Ile-de-France (hors Paris)	15 608 736	15 572 396	- 0,23	15 731 396	6 696 117	132,56
Province	1 732 097	1 732 097	0,00	1 732 097	649 536	166,67
TOTAUX	17 340 834	17 304 494	- 0,21	17 463 494	7 345 653	135,57

Concernant le programme de Chatenay-Malabry livré en juillet 2014, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) est inférieure d'1,5% à son prix de revient.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

La gestion immobilière

7 logements livrés au troisième trimestre 2014 ont donné lieu à la signature des premiers baux. Au 31 décembre 2014, tous les logements livrés sont loués.

Selon les chiffres de l'Observatoire Clameur, les loyers des nouveaux baux signés en 2014 ont progressé en moyenne de 1%, soit une progression légèrement supérieure à l'inflation (0,5%).

Les propriétaires bailleurs sont toujours confrontés à une demande locative affaiblie par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique.

Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. Ainsi, une baisse des loyers est perceptible dans un petit tiers des villes de plus de 100 000 habitants, et dans 23% de ces villes, même si les loyers progressent, leur niveau demeure en deçà du niveau de l'inflation.

Sur une plus longue période, tous types de biens confondus, la progression des loyers moyens sur les dix dernières années est de 7,5%, à comparer à une inflation qui progresse de près du double (14,6%). Les loyers sur dix ans sont en recul de 7,1% en euros constant.

Toujours selon Clameur, outre une stagnation des loyers, voire une baisse, la durée de vacance entre deux locataires a tendance en moyenne à s'allonger. Alors que les exigences des candidats locataires se révèlent toujours plus importantes au fil des années, près de huit semaines sont désormais nécessaires en moyenne à un propriétaire pour conclure avec un nouvel occupant. Ce qui équivaudrait à une perte de l'ordre de 4% des loyers perçus.

Les propriétaires dont le bien se retrouve sur le marché locatif, sont donc obligés de limiter leurs prétentions et d'accepter de baisser le loyer si le locataire leur semble sérieux. Mais cela n'est généralement pas suffisant. Ils doivent également faire des efforts en engageant des travaux, notamment d'amélioration énergétique, d'équipement des cuisines ou de rafraîchissement des logements.

Le taux de « mobilité résidentielle », soit la proportion de logements remis en location, s'établit à 27% pour 2014. Toutefois, ce taux s'est accru depuis l'été 2014 pour atteindre 28,9% à la fin de l'année. Cet indicateur, qui se rapproche du niveau auquel le marché est jugé fluide (30%), pourrait être le signe d'un regain de dynamisme pour 2015 dans un environnement d'ajustements des loyers.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. A la clôture de l'exercice, si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus pour appliquer le texte.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables susceptibles d'avoir un impact sensible sur la gestion locative de votre SCPI, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois dans les zones tendues (Paris et 27 agglomérations) et dans une liste de cas qui a été allongée, ainsi que l'encadrement des loyers à la relocation dans ces mêmes zones tendues. A contrario, le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires ne devrait pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.

Concernant CILOGER HABITAT 3, les 7 logements du programme de Chatenay-Malabry livrés en juillet 2014 ont tous fait l'objet d'un bail à effet sur l'exercice.

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 CILOGER.

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 2014, le taux d'occupation physique s'élève à 100%, et le taux d'occupation financier est de 79,97%. Ces taux doivent cependant être relativisés en phase de livraison progressive du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2014 s'établissent à 22 150 euros. Aucune provision pour dépréciation de créances douteuses n'est comptabilisée au 31 décembre 2014.

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 2014, 3 baux en cours, représentant 41% du potentiel locatif (immeuble livré), sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations provisionnées s'élèvent à 411 euros.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Lors de ce troisième exercice comptable, CILOGER HABITAT 3 a achevé la constitution de son patrimoine. Parallèlement, les premiers logements livrés ont été commercialisés, et ont donc été sources de revenus locatifs. Toutefois, 90% des logements achetés étant encore en construction, les produits de l'activité immobilière sont encore peu significatifs. Parallèlement, les produits financiers diminuent fortement au fur et à mesure des paiements des acomptes sur les programmes.

Les capitaux en attente de décaissement sont placés sur des instruments financiers sans risque. Les taux de rendement de ces supports sécurisés sont faibles, de l'ordre de 0,25% sur l'exercice.

La trésorerie disponible susceptible d'être placée s'est réduite au fur et à mesure des paiements des acomptes sur les programmes acquis en état futur d'achèvement. De fait, les produits financiers sont passés de 74 573 euros en 2013 à 28 782 en 2014.

Le résultat de l'exercice s'établit ainsi à 17 178 euros contre 54 327 l'exercice précédent. Les produits de l'activité immobilière, inexistant en 2013, s'élèvent à 24 312 euros et représentent 46% de la totalité des produits de l'exercice.

Durant l'exercice, une seule distribution trimestrielle de revenus a été opérée. Cette distribution effectuée au titre du quatrième trimestre 2014, et qui intègre pour la première fois des revenus fonciers, est de 0,45 euro brut par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat

par part de 0,42 euro, le report à nouveau ayant été sollicité à hauteur de 0,03 euro par part (6,7% du montant distribué).

Le revenu distribué est encore très largement impacté par l'imputation des prélèvements sociaux et fiscaux sur les revenus financiers réalisés.

CILOGER HABITAT 3 ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers significatifs qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tôt au titre du second semestre 2015.

Le niveau de la distribution sera augmenté au rythme de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisé lorsque ces phases seront achevées. Les produits locatifs immobiliers augmenteront au fur et à mesure des mises en location, alors que parallèlement les produits financiers diminueront fortement au fur et à mesure des paiements des acomptes et soldes sur les immeubles.

Au 31 décembre 2014, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 1 582,50 euros, soit 0,04 euro 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

(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

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

L'évolution du capital

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

En 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

(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 sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé. Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré.

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	-

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2014

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	2 336 340	2 300 000	-	-
Immobilisations en cours	15 004 494	15 004 494	7 345 653	7 345 653
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	17 340 834	17 304 494	7 345 653	7 345 653
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances				
Locataires et créances rattachées	2 713	2 713	-	-
Autres créances	18 905	18 905	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	1 500 000	1 500 000	11 000 000	11 000 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 247 375	3 247 375	3 733 179	3 733 179
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 9 008	- 9 008	-	-
Dettes d'exploitation	- 67 288	- 67 288	- 44 208	- 44 208
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	4 692 697	4 692 697	14 688 971	14 688 971
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	22 033 531		22 034 625	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		21 997 191		22 034 625



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2014

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
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	- 15 106	17 782	-	2 677
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	17 178	17 178
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 18 272	- 18 272
Résultat de l'exercice précédent	54 327	- 54 327	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 36 545	36 545	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 034 625	-	- 1 094	22 033 531

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2015



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2014

Produits

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		24 312		-
Produits de l'activité immobilière	24 312		-	
- Loyers	22 150		-	
- Charges facturées	2 162		-	
Produits des activités annexes	-		-	
Autres produits d'exploitation				-
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	-		-	
Produits financiers		28 782		74 573
Produits exceptionnels				-
TOTAL DES PRODUITS	-	53 094		74 573
Résultat de l'exercice (Perte)	-			-
TOTAL GÉNÉRAL	-	53 094		74 573

Charges

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		7 737		-
- Charges ayant leur contrepartie en produits	2 162		-	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	26		-	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	5 549		-	
Charges d'exploitation		28 179		20 246
- Rémunération de la société de gestion	6 435		9 365	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	21 743		10 881	
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		35 915		20 246
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		17 178		54 327
TOTAL GÉNÉRAL		53 094		74 573



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.

Au 31 décembre 2014, CILOGER HABITAT 3 a acquis un immeuble en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) situé à Levallois-Perret (92).

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

Engagements hors bilan : le solde des acomptes à verser sur les opérations de VEFA s'établit à 4 558 892 euros.

Les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 20 610 euros.

Variation de l'actif immobilisé

En euros

	Cumul brut au 31/12/2013	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2014
- Terrains et constructions	-	70 090	-	2 266 250	2 336 340
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	7 345 653	9 925 090	-	- 2 266 250	15 004 494
TOTAL actif immobilisé	7 345 653	9 995 180	-	0	17 340 834



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	2 336 340	2 300 000	-	-
TOTAL	2 336 340	2 300 000	-	-
Immobilisations en cours				
- Habitations	15 004 494	15 004 494	7 345 653	7 345 653
TOTAL	15 004 494	15 004 494	7 345 653	7 345 653
TOTAL GÉNÉRAL	17 340 834	17 304 494	7 345 653	7 345 653

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013	Estimation hors droits au 31/12/2014	Estimation droits inclus au 31/12/2014
Chatenay-Malabry (92) 19/21, avenue du Bois	IDF - A bis	Ap	511	7	25/11/2013	04/07/2014	2 336 340	2 336 340		2 336 340	1 869 072	2 300 000	2 459 000
TOTAL Immobilisations			511	7			2 336 340	2 336 340		2 336 340	1 869 072	2 300 000	2 459 000
Eaubonne (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	354	6	31/05/2013	Avril 2015	1 414 120	1 202 002		1 202 002	494 942	1 202 002	1 202 002
Chaville (92) 27/51, rue de la Bataille de Stalingrad	IDF - A bis	Ap	413	7	22/07/2013	Janv. 2015	2 370 799	2 252 259		2 252 259	1 303 939	2 252 259	2 252 259
Cergy-Pontoise (95) Rue Philéas Fogg	IDF - A	Ap	751	16	30/07/2013	Juillet 2015	2 770 000	2 216 000		2 216 000	969 500	2 216 000	2 216 000
Sartrouville (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A bis	Ap	410	7	30/07/2013	Sept. 2015	1 966 560	1 573 248		1 573 248	589 968	1 573 248	1 573 248
Saint-Maurice (94) 32, rue du Maréchal Leclerc	IDF - A bis	Ap	501	9	08/10/2013	Juin 2015	2 749 585	2 337 147		2 337 147	825 136	2 337 147	2 337 147
Toulouse (31) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	610	10	27/11/2013	Mars 2015	2 165 122	1 732 097		1 732 097	649 536	1 732 097	1 732 097
Vanves (92) 19, rue de Châtillon	IDF - A bis	Ap	373	7	20/12/2013	Juin 2015	2 145 200	1 501 640		1 501 640	643 560	1 501 640	1 501 640
Levallois-Perret (92) 3, rue Collange	IDF - A bis	Ap	569	9	7/01/2014	Fév. 2016	3 982 000	2 190 100		2 190 100		2 190 100	2 190 100
TOTAL Immobilisations en cours			3 983	71			19 563 386	15 004 494	0	15 004 494	5 476 581	15 004 494	15 004 494
TOTAL			4 494	78			21 899 726	17 340 834	0	17 340 834	7 345 653	17 304 494	17 463 494

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province
 (2) Ap : Appartements - M : Maisons

A - A bis - B1 : Zones Scellier



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Détail des créances

En euros

	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	-	-
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	2 713	-
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	18 905	-
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	-	-
- Autres créances	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	21 618	-

Détail des dettes

En euros

	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Dettes		
- Dettes financières	9 008	-
- Dettes fournisseurs	18 190	7 663
- Dettes sur immobilisations	23 363	-
- Autres dettes d'exploitation	7 406	-
- Dettes aux associés	18 329	36 545
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	76 296	44 208

Variation des provisions

En euros

	Cumul brut au 31/12/2013	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2014
- Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros

	2014	2013
- Impôts et taxes non récupérables	-	-
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	2 288	-
- Travaux de remise en état	26	-
- Charges non récupérables (1)	3 261	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	5 575	-

(1) À compter de l'exercice 2014 le poste intègre l'Assurance Garantie locative pour 411 euros

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros

	2014	2013
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	2 162	-
- Autres charges refacturables	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 162	-

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros

	2014	2013
- Honoraires Commissaires aux comptes	9 627	6 937
- Honoraires Experts immobiliers	528	-
- Honoraires Dépositaire	5 323	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	4 766	2 445
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	21 743	10 881



LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des trois premiers exercices

En euros

	2012		2013		2014	
	€ 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%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,25	0,44%	1,84	100,00%	0,71	56,51%
Produits divers	57,41	99,56%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	57,66	100,00%	1,84	100,00%	1,25	100,00%
Charges						
Commission de gestion	0,01	0,01%	0,23	12,56%	0,16	12,63%
Autres frais de gestion	58,03	100,63%	0,27	14,59%	0,54	42,69%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,05%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,14	10,89%
Sous-total charges externes	58,03	100,65%	0,50	27,15%	0,83	66,27%
Provisions nettes pour travaux	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%
Sous-total charges internes	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%
RÉSULTAT	- 0,37	- 0,65%	1,34	72,85%	0,42	33,73%
Variation report à nouveau	- 0,37	- 0,65%	0,44	23,85%	- 0,03	- 2,15%
Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	0,90	49,01%	0,45	35,88%
Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	0,71	38,66%	0,14	11,16%



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 délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de 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 notre troisième rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 3.

Depuis le début de l'exercice 2014, le Conseil de surveillance s'est réuni trois fois afin d'examiner l'activité de la société, les investissements en cours ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Au cours de ces réunions, le Conseil de surveillance a également élaboré et approuvé un Règlement Intérieur ayant pour objet de régir les règles de fonctionnement au sein du conseil.

Il permet d'une part de réaffirmer les règles issues de différentes sources (statuts, Code monétaire et financier, Règlement général de l'AMF), et d'autre part d'aborder des sujets non encore traités tels que notamment la téléconférence, les conflits d'intérêts ou l'obligation de confidentialité.

Ce document sera communiqué aux associés qui en font la demande auprès de la société de gestion ainsi qu'aux nouveaux entrants au sein du conseil.

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

• Investissements et livraisons

Le Conseil de surveillance a été particulièrement attentif aux dossiers d'investissements qui lui ont été présentés et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Une acquisition, en l'état futur d'achèvement et labellisée « Bâtiment Basse Consommation », a été réalisée en 2014, pour un montant de 3,98 millions d'euros représentant 9 appartements.

Elle clôture, dans les temps réglementaires et fiscaux, la constitution du patrimoine de la SCPI qui totalise :

- 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) ;
- 4 494 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.

Parallèlement, la phase de livraison a démarré. Le programme de Chatenay-Malabry (92), représentant 7 appartements soit un peu moins de 10% des logements que compte notre SCPI, a été livré.

L'essentiel des livraisons (62 logements) devrait se faire durant l'année 2015.

• Gestion immobilière

Des revenus fonciers ont été perçus suite à la première livraison. Ces revenus sont cependant encore globalement peu significatifs, compte tenu de la date de livraison (juillet 2014) et du nombre de logements (7).

Nonobstant, au 31 décembre 2014, tous les appartements livrés sont loués.

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 trois baux. Aucun dossier n'a été déclaré en sinistre à l'assureur.

Pratiquement un an après la publication de la loi ALUR, bon nombre de dispositions sont encore floues pour les propriétaires et les locataires. Si certaines mesures telles que l'encadrement des loyers ont été largement vidées de leur substance, d'autres telles que le modèle type de contrat de location sont encore à préciser.

Toutefois, parmi les dispositions déjà adoptées, l'extension du nombre de cas dans lesquels la durée de préavis est réduite à un mois lors du départ d'un locataire pourra être de nature à impacter la vacance de notre SCPI. Plus généralement, il faudra être attentif aux mesures qui restent à venir, si elles doivent voir le jour, qui pourraient complexifier le travail de gestion immobilière et avoir une incidence sur les locations et les charges.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

• Résultat de l'exercice

Pour son troisième exercice social, CILOGER HABITAT 3 dégage un bénéfice de 17 178 euros, soit 0,42 euro par part, encore très fortement constitué de produits financiers.

Le revenu distribué en 2014 s'élève à 0,45 euro. Compte tenu de la phase dans laquelle se trouve notre SCPI, qui combine d'une part des versements d'acomptes successifs sur les logements en cours de construction, et d'autre part des livraisons, et donc des mises en location progressives du patrimoine, un prélèvement sur le report à nouveau (réserves) de 0,03 euro par part a été effectué.

Les logements procureront des revenus fonciers progressifs, au fur et à mesure de leur livraison et de leur mise en location, ce qui permettra d'augmenter progressivement la distribution. La dernière livraison devant avoir lieu au début de l'exercice 2016, l'année 2017 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. Pour conserver cet avantage fiscal, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans. En pratique, compte tenu des différentes phases qui se succéderont (investissements dans des immeubles, construction des immeubles, livraison des logements, mise en location des logements et conclusion de baux sur les logements), les associés devront conserver leurs parts pendant une durée estimée à 14 ans.

• Renouvellement du Conseil de Surveillance

Lors de l'assemblée générale annuelle, vous devrez pour la première fois renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI.

En effet, après une première période de trois exercices, durant laquelle CILOGER HABITAT 3 a collecté des capitaux et 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. C'est pourquoi les membres du Conseil de surveillance actuel ne se représenteront pas à l'élection qui aura lieu lors de l'assemblée générale, sauf si le nombre de candidatures nouvelles s'avérait être insuffisant.

Aux termes de l'article 18 des statuts de CILOGER HABITAT 3, le Conseil de surveillance doit être composé de sept membres au moins et de douze au plus. Nous avons estimé, avec la société de gestion, qu'un conseil composé de huit membres est en adéquation avec la taille de votre SCPI. Seront donc élus au Conseil de surveillance les huit associés candidats qui obtiendront le plus grand nombre de voix.

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

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 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 Alain GERBAULET



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 2013, 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 15 avril 2015

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 2014.

- 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 2014 s'élève à 6 435 €.

Paris La Défense, le 15 avril 2015

KPMG Audit FS I

Pascal LAGAND
Associé



LES RÉSOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 1^{er} juin 2015

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 2014 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'élèvent au 31 décembre 2014 à :

- valeur comptable : 22 033 531 euros, soit 542,63 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 21 997 191 euros, soit 541,74 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 24 509 060 euros, soit 603,60 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 17 178,25 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 676,50 euros, forme un revenu distribuable de 19 854,75 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 18 272,25 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 582,50 euros.

Cinquième résolution

Le mandat des membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les 8 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix. Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Sixième 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

