



Au 30/06/2016

512 associés
40 605 parts

Valeur de réalisation 2015 :
20 976 188 € (516,59 € / part)

Réduction d'impôt
« Scellier BBC » 2016 :
8,66 € par part

78 logements

Patrimoine acquis

(en % de la valeur vénale)

Province Zone B1 10%
Ile-de-France Zone A bis/A 90%



Société de gestion

CILOGER

Pour tous renseignements :

M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

Adresse postale : 43, av. de la Grande Armée

CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16

Tél. : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

www.ciloger.fr

Agrément de l'Autorité des marchés financiers 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.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet.

Signatory of:



Mesdames, Messieurs,

Les effets sur l'immobilier hexagonal de la décision des Britanniques de sortir de l'Union Européenne (Brexit) sont encore difficiles à cerner. Elle a toutefois d'ores et déjà provoqué une baisse des taux sur les marchés obligataires, baisse qui se répercute sur les taux de crédit immobilier. Ainsi, en juin, ces derniers ont continué de baisser pour s'établir en moyenne à 1,6%.

Le marché de l'immobilier ancien reste toujours bien orienté depuis le 1^{er} janvier. Les prévisions de transactions pour l'année tablent sur un chiffre de 830 000, en progression de 3,5% par rapport à 2015. Parallèlement, la fin de la baisse des prix se confirme. Au premier semestre, ils restent dans l'ensemble stables avec quelques signes de progression.

Sur les cinq premiers mois de l'année, les loyers montrent également des signes de reprise en progressant de 0,6%. L'annonce surprise du Ministère du Logement, de l'élargissement en 2018 de l'encadrement des loyers aux 412 communes de l'agglomération parisienne, a cependant suscité de vives réactions négatives de la part de la profession immobilière.

Dans un contexte national où la mobilité des locataires atteint quasiment 31% sur les cinq premiers mois de l'année, 8 appartements de votre SCPI (10% des logements) ont été libérés durant le premier semestre, et 12 appartements ont été loués. Au total, au 30 juin 2016, 4 logements sont à relouer, contre 6 en début d'année.

Toujours en fin de trimestre, 33 baux, représentant 41% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2016, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur le second trimestre s'établissent à 220 907 € (227 455 € au 1^{er} trimestre 2016), et présentent un taux d'encaissement de 94,80%.

Le revenu mis en distribution au titre du deuxième trimestre est inchangé à 2,25 € par part. Le niveau de la distribution sera augmenté au second semestre pour atteindre un objectif de distribution annuelle de 10,50 € par part et conforter le report à nouveau (réserves).

Enfin, CILOGER vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

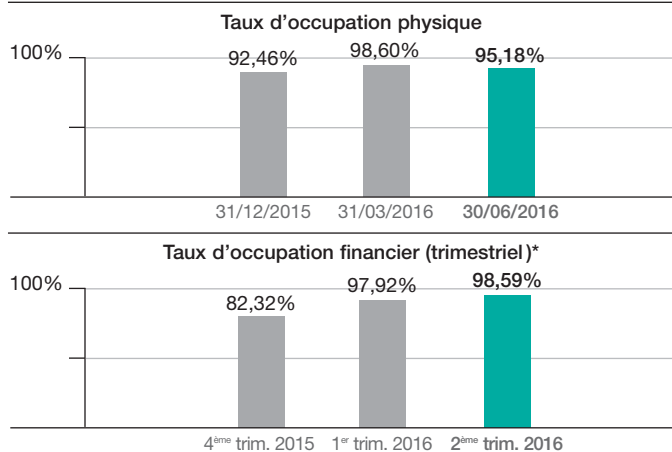
Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER



■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le programme d'investissement a été clôturé le 7 janvier 2014. Tous les logements acquis ont été livrés (dernière livraison : 19 novembre 2015).

Occupation au 30/06/2016



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 facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 4 499 m²
Surfaces vacantes au 30 juin 2016 : 209 m²

■ REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2016	15/04/2016	2,25 €	2,25 €	2,25 €
2 ^{ème} trimestre 2016	15/07/2016	2,25 €	2,25 €	2,25 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.
(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu de l'imposition des produits financiers et des arrondis en découlant, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française. Il faut noter que le bénéfice de la réduction fiscale est indépendant des revenus versés.

■ VIE SOCIALE

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2016 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 40,87% (16 646 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 40 605). Elle a approuvé les sept résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 92,23% à 96,28%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 22 du rapport annuel 2015, sur le site internet www.ciloger.fr

■ FISCALITÉ

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2016 pour l'année fiscale 2017. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CILOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

■ MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré des réductions d'impôt antérieurement obtenues. Par ailleurs, dans ce cas, le montant de la dépense ayant servi de base à la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILOGER HABITAT 3.

Aucune part n'ayant été inscrite sur les registres d'ordres de vente et d'achat, il n'y a pas eu de transaction sur le marché secondaire organisé lors de la confrontation du 29 juin 2016.

Aucune part n'est en attente de vente au dernier jour du trimestre.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier de 101,29 euros TTC au 1^{er} janvier 2016, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du trimestre.

■ CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés de CILOGER HABITAT 3 en « client non professionnel ». La politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

