

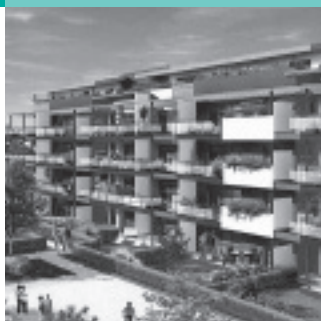
# CILOGER HABITAT 3

SCPI  
DE LOGEMENTS  
DE TYPE « SCELLIER BBC »



RAPPORT ANNUEL

# 2013



## 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 10/07/2007

#### 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

## Sommaire

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1  
Chiffres clés page 3  
Le patrimoine immobilier page 3  
Les résultats et la distribution page 8  
Le marché des parts page 9

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 10  
L'annexe aux comptes annuels page 12

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 16

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

page 17

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 18

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 19  
Le rapport spécial page 20

### LES RÉOLUTIONS

page 21

# ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du second exercice de CILOGER HABITAT 3, qui s'est clos le 31 décembre 2013.

- Si en 2012 le nombre de transactions sur le marché des logements anciens avait chuté de 12%, ce dernier a mieux achevé l'année 2013 qu'il ne l'avait commencé, et ne s'est pas effondré comme certains le redoutaient. De fait, le rebond du nombre de transactions au dernier trimestre a entraîné une augmentation annuelle de 2,7% par rapport à 2012.

Toutefois, le nombre annuel de ventes, à 723 000, est encore très éloigné de celui de l'année 2011 (800 000). Il reste en retrait de 10% par rapport à l'année 2007 durant laquelle la crise des « subprime » s'est propagée. Outre une conjoncture difficile, la FNAIM souligne « une fiscalité galopante, des prix élevés, un projet de réforme de la location très contesté ».

Les prix sont globalement orientés à la baisse, les biens de qualité résistent mieux. Selon l'indice Notaires-Insee, les prix de vente auraient ainsi reculé de 1,4% en 2013, avec une contraction plus forte en Ile-de-France (-1,7%) qu'en province (-1,3%).

Ces moyennes ne doivent cependant pas masquer des évolutions départementales ou régionales contrastées. Si les prix ont en moyenne baissé de 10% à Saint-Etienne, de 2% à Marseille, de 1,5% à Paris ou de 0,5% à Nantes, ils ont en revanche progressé de 2% à Lyon et à Montpellier, de 1% à Lille.

Les économistes du Crédit Foncier soulignent que la relative résistance occulte la sélectivité croissante des acquéreurs : « seuls les biens offrant un très bon rapport qualité/prix parviennent à s'échanger, ce qui masque la baisse globale du prix de l'immobilier ancien ».

Dans l'ensemble, les professionnels n'anticipent pas une chute brutale des prix, la demande de logements restant structurellement supérieure à l'offre. Autres éléments positifs, un début d'amélioration économique qui pourrait se confirmer, et la production de crédits immobiliers aux particuliers qui a progressé en 2013, sous l'impulsion d'un recours plus important à l'endettement dans un contexte de taux bas.

- Les ventes de logements neufs pour 2013 sont à un niveau bas (88 000), en repli de 1,3% par rapport à 2012, avec une accélération de la chute des ventes de maisons individuelles (-19%). L'augmentation constatée au premier semestre (+4%) ne s'est en effet pas confirmée sur la fin de l'année.

Par ailleurs, de grandes disparités régionales subsistent : la Côte d'Azur et l'Aquitaine progressent ainsi respectivement de 29% et 20% quand d'autres régions reculent de 15%.

Outre une conjoncture difficile, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) souligne la diminution significative de l'aide à l'accession due aux réformes du PTZ+ de ces dernières années et le faible niveau des ventes à investisseurs.

Ces dernières, qui avoisinent 23 800 unités, sont en diminution de 4% par rapport à 2012 et de 47% sur deux ans. Les précédentes années avaient été soutenues par l'anticipation de la modification à la baisse du régime fiscal, anticipation qui ne s'est pas produite en 2013.

Ces chiffres traduisent également le manque de visibilité sur le dispositif Duflot, notamment pour ce qui concerne les loyers applicables qui n'ont été stabilisés qu'en fin d'année.

Par ailleurs, la loi ALUR fait naître de nombreuses interrogations chez les investisseurs. Les mesures et amendements votés, qui concernent notamment l'encadrement des loyers avec l'établissement d'un loyer médian de référence, rendront plus complexes le calcul des taux de rentabilité et les positionnements des acquéreurs potentiels.

Parallèlement, les mises en ventes, qui s'élèvent à 99 000 en 2013, sont en baisse de 17% par rapport à 2012, les promoteurs ajustant en effet leur offre à la demande, dans un cadre de complexité croissante (administrative, juridique et technique).

Quant aux prix, ils demeurent élevés, impactés, toujours selon la FPI, par « l'envolée des charges foncières et le renchérissement des coûts de construction par l'accumulation des normes et réglementations techniques ».

Ils sont ainsi globalement orientés légèrement à la hausse (0,9%), résultant d'une baisse en Ile-de-France (-2,1%) et d'une hausse dans le reste de la France.

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

• L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé du montant de capitaux investis en SCPI, aussi bien sur le marché primaire que sur le secondaire. Avec un montant national de 3,03 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012), la collecte brute des SCPI est proche de son record historique (3,18 milliards d'euros en 2011).

Les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 5,13%, supérieur de 250 points de base à l'OAT 10 ans et remarquable dans le contexte économique, enregistrent un montant de collecte nette stable de 2,3 milliards d'euros (- 0,2% par rapport à 2012). Quant aux SCPI de logements éligibles aux dispositifs fiscaux, elles connaissent une légère progression de leur collecte nette à 182 millions d'euros (+ 1,3%) grâce aux SCPI Déficit foncier et au démarrage des SCPI Duflot.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité soutenue à 522,6 millions d'euros (+ 36% par rapport à 2012 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,1% par rapport au début de l'année, et s'établit à 29,96 milliards d'euros.

• Au cours de ce second exercice, CILOGER HABITAT 3 a initié ses investissements en logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), et procédé à sa première distribution de revenus.

- 69 logements répartis sur huit sites ont été acquis en VEFA, pour un montant total de 17,92 millions d'euros.
- Un premier revenu, constitué uniquement des intérêts des placements financiers, a été mis en distribution au titre du quatrième trimestre 2013, pour un montant de 0,90 euro par part.

• La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer.

Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014.

Une disposition va impacter directement les SCPI, en mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion. Cet organe de contrôle a été sélectionné par CILOGER durant le quatrième trimestre 2013, dans le cadre d'une procédure de consultation et d'un examen attentif de l'incidence sur les coûts de gestion de votre SCPI.

La ratification de la nomination du dépositaire fait l'objet d'une résolution soumise à votre approbation dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire.

En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures, et plus spécifiquement pour votre SCPI, citons notamment la possibilité de transmission par voie électronique des documents d'assemblée générale aux associés qui le souhaitent, la fixation à 3 ans de la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance, la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire...

Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER

# CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2013



- Année de création :	20 juin 2012
- Terme statutaire :	27 juin 2026
- Capitaux collectés :	24 363 000 €
- Valeur de réalisation :	22 034 625 € soit 542,66 € par part
- Nombre d'associés :	507
- Nombre de parts :	40 605
- Patrimoine en cours de constitution :	69 logements - 69 logements en cours de construction
- Taux d'investissement des fonds collectés :	81,3%

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	22 034 625	542,66
Valeur vénale / expertise	7 345 653	180,91
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>22 034 625</b>	<b>542,66</b>
Valeur de reconstitution	24 365 960	600,07

## 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 sera géographiquement diversifié, sur plusieurs sites et dans des marchés locaux distincts

ainsi qu'en typologie de logements : appartements et/ou maisons de tailles diverses.

Les investissements recherchés 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

**Au cours de ce second exercice, CILOGER HABITAT 3 a réalisé ses premiers investissements, tous acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) ; soit 69 logements répartis sur huit programmes labellisés BBC, pour un montant total de 17,92 M€.**

**Eaubonne (95 - Zone A) : Sente des Perottes - Programme « Les Terrasses du Val Joli »**

Le programme sera édifié à Euubonne, commune située à proximité de la forêt domaniale de Montmorency. Le projet, proposé par KAUFMAN AND BROAD et livrable en avril 2015, prévoit la construction

de deux immeubles totalisant 55 logements, dans un quartier à dominante pavillonnaire, en bordure d'une clairière faisant partie d'un château.

La sélection de CILOGER HABITAT 3 porte sur 6 appartements (2 T2, 3 T3 et 1 T4) et parkings (dont un double), pour une surface habitable totale de 354 m<sup>2</sup>.

Après négociation, le prix s'établit à 1 414 120 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 31 mai 2013.







## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### **Chaville (92 - Zone A bis) : 27/51, rue de la bataille de Stalingrad - Programme « Mosaïque »**

Le programme sera édifié en plein centre-ville de Chaville (92 - zone A bis Scellier), commune prisée de l'ouest parisien grâce à son réseau de transports en commun et à son environnement privilégié en bordure de deux forêts domaniales.

Le projet, réalisé par AKERYS PROMOTION et livrable en janvier 2015, prévoit la construction de 3 immeubles et 5 maisons totalisant 64 logements.

La sélection de CILOGER HABITAT 3 porte sur 7 appartements et parkings (4 T2, 1 T3 et 2 T4), pour une surface habitable totale de 413 m<sup>2</sup>.

Après négociation, le prix s'établit à 2 370 799 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 22 juillet 2013.

### **Cergy-Pontoise (95 - Zone A) : rue Philéas Fogg Programme « Côté Ciel »**

Le programme sera édifié à Cergy-Pontoise, à proximité de la gare RER, de commerces et d'équipements scolaires.

Le projet, proposé par ARETNOVA IMMOBILIER et livrable en juillet 2015, prévoit la construction de 6 immeubles totalisant 105 logements.

Outre des prestations techniques de qualité, le programme bénéficie du concept Evolutive®, qui permet de faire évoluer facilement un appartement, en le divisant avec la possibilité de réversibilité, tant pour la location que pour la revente.

La sélection de CILOGER HABITAT 3 porte sur 16 appartements (3 T1, 6 T2 et 7 T3) et 18 emplacements de parking, pour une surface habitable totale de 751 m<sup>2</sup>.

Après négociation, le prix s'établit à 2 770 000 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 30 juillet 2013.

### **Sartrouville (78 - Zone A) : 66, avenue Jean Jaurès Programme « Résidence Uranie »**

Le programme sera édifié à Sartrouville, dans la principale artère commerçante de la ville, à proximité immédiate de la gare SNCF et RER permettant un accès direct à Paris et à La Défense.

Le projet, livrable en mars 2015 par le promoteur MDH, prévoit la construction de deux bâtiments et deux maisons totalisant 42 logements.

La sélection de CILOGER HABITAT 3 porte sur 7 appartements (2 T2 et 5 T3), chacun avec parking, pour une surface habitable totale de 410 m<sup>2</sup>.

Après négociation, le prix s'établit à 1 966 560 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 30 juillet 2013.

### **Saint-Maurice (94 - Zone A bis) : 32, rue du Maréchal Leclerc - Programme « Le Canaletto »**

CILOGER HABITAT 3 a signé le 8 octobre 2013 l'acquisition d'une sélection de 9 logements (1 T1, 4 T2, 3 T3, 1 T5) à Saint-Maurice (94 - zone A bis).

Situé dans une rue calme qui longe la Mairie de Saint-Maurice et à proximité du centre-ville commerçant, le programme bénéficie d'une bonne desserte, notamment pour Paris (bus, métro, A4).

Proposé par le groupe PROVINI et livrable en juin 2015, le projet prévoit la construction d'un bâtiment en R+3.

Le prix s'établit à 2 749 585 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 501 m<sup>2</sup>.

### **Chatenay-Malabry (92 - Zone A bis) : 19/21, avenue du Bois - Programme « Le Bel Art »**

Signée le 25 novembre, cette acquisition comprend une sélection de 7 logements (4 T3 et 3 T4) et 8 parkings à Châtenay-Malabry (92 - Zone A bis).

Situé à 8 km du sud de Paris et proche du centre-ville du Plessis-Robinson, le programme sera édifié dans un quartier calme, entre un parc et la forêt domaniale de Verrières. La proximité immédiate d'infrastructures scolaires constitue un atout supplémentaire pour la typologie d'appartements sélectionnés.

Développé par KAUFMAN AND BROAD et livrable fin juin 2014, le projet prévoit la construction de 23 logements en R+4.

Le prix s'établit à 2 336 340 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 508 m<sup>2</sup>.

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER



### **Toulouse (31 - Zone B1) : 15, rue du Chant du Merle** Programme « Harmonie »

Le 27 novembre CILOGER HABITAT 3 a réalisé sa première et unique acquisition en dehors de l'Île-de-France.

Elle s'insère dans le quartier résidentiel prisé de la Côte Pavée, proche du centre-ville de Toulouse (31) et d'une station de métro.

La sélection opérée porte sur 10 appartements (2 T2, 7 T3 et 1 T4) et parkings. Chaque appartement sélectionné bénéficie d'une terrasse, d'un balcon ou d'une loggia de plus de 5 m<sup>2</sup>.

L'opération, réalisée par ICADE et livrable en avril 2015, est constituée d'un bâtiment de 25 logements en R+4.

Le prix s'établit à 2 165 122 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 610 m<sup>2</sup>.

### **Vanves (92 - Zone A bis) : 19, rue de Châtillon** Programme « Villa Léa »

CILOGER HABITAT 3 a signé le 20 décembre l'acquisition d'une sélection de logements à Vanves (92 - Zone A bis).

Limitrophe à Paris et Issy-les-Moulineaux, Vanves est une commune dynamique et privilégiée des Hauts-de-Seine, dotée d'un réseau étoffé de transports en commun.

Livrable fin juin 2015, le projet prévoit la construction d'un bâtiment de 20 logements en R+3.

La sélection de CILOGER HABITAT 3 porte sur 7 appartements et parkings. Chaque appartement bénéficie d'une terrasse ou d'un balcon.

Le prix s'établit à 2 145 200 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 373 m<sup>2</sup>.

Ainsi, au cours de l'exercice 2013, CILOGER HABITAT 3 a réalisé huit acquisitions pour un montant global de 17 917 726 euros.

Le patrimoine au 31 décembre 2013 est composé de 69 logements labellisés BBC, localisés sur 8 sites, soit :

- 69 appartements en cours de construction ;
- 6 T1, 23 T2, 32 T3, 8 T4.

Le patrimoine acquis au 31 décembre 2013 devrait être livré à hauteur de 7 logements à la fin du premier semestre 2014 (1 programme), 39 au premier semestre 2015 (5 programmes) et 23 au second semestre 2015 (2 programmes).

Enfin, à la clôture de l'exercice, un dossier est en cours de finalisation. Il s'agit d'une acquisition à Levallois-Perret (92), pour un montant de 4 millions d'euros, qui sera signé dans les premiers jours du mois de janvier et qui clôturera le programme d'investissements.

Rappelons à cet égard que CILOGER HABITAT 3 dispose pour investir d'un délai courant jusqu'au mois de juin 2014.

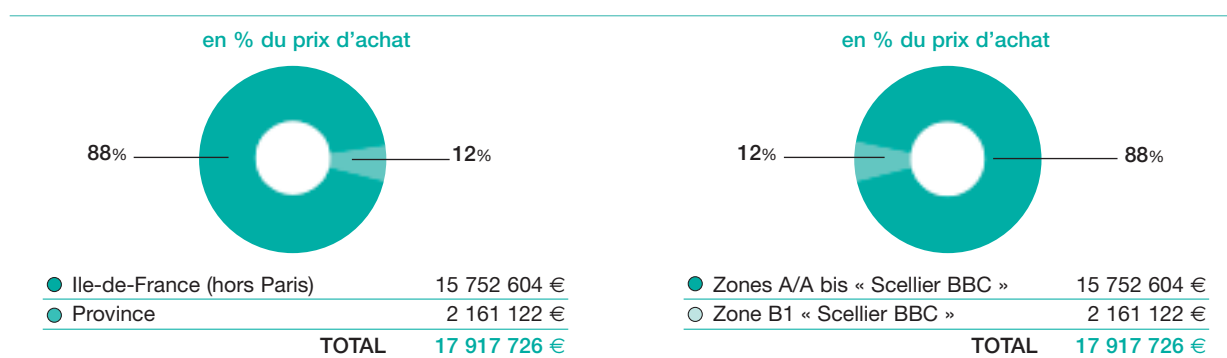


## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### Répartition géographique du patrimoine

A l'issue des premiers investissements en voie future d'achèvement de l'exercice, le patrimoine de CILOGER HABITAT 3 est réparti en valeur d'achat à 88% en région parisienne hors Paris (zones A et A bis Scellier BBC) et 12% en province (zone B1 Scellier BBC).

Il totalise 3 949 m<sup>2</sup>, localisés à 85% en région parisienne et 15% en province.



### L'emploi des fonds

En euros

	Total au 31/12/2012	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
<b>Fonds collectés</b>	<b>24 363 000</b>		<b>24 363 000</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 331 052		- 2 331 052
- Achat d'immeubles	-	- 7 345 653	- 7 345 653
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>(1)</sup>	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>22 031 948</b>	<b>- 7 345 653</b>	<b>14 686 295</b>

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

CILOGER HABITAT 3 dispose, au 31 décembre 2013 d'un solde à investir de 14 686 295 euros. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de l'ordre de 4,11 millions d'euros.

A cette même date, 81,3% 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

L'expert indépendant en charge de l'expertise obligatoire du patrimoine immobilier de CILOGER HABITAT 3 est la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, acceptée par l'Autorité des marchés financiers, et désignée pour quatre ans par l'Assemblée générale constitutive du 15 juin 2012.

Le patrimoine, actuellement en cours de construction, n'a pas fait l'objet d'une expertise : les valeurs vénales retenues sont identiques aux acomptes versés hors droits.

- **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	7 345 653		
Valeur comptable nette	7 345 653		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	7 345 653		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	7 345 653		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	14 688 971	14 688 971	14 688 971
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		7 345 653	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			7 345 653
- Commission de souscription théorique			2 331 335
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>22 034 625</b>	<b>22 034 625</b>	<b>24 365 960</b>
NOMBRE DE PARTS	40 605	40 605	40 605
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>542,66</b>	<b>542,66</b>	<b>600,07</b>

A la fin de l'exercice, la valeur de réalisation s'établit à 542,66 euros par part, identique à la valeur comptable.

La valeur de reconstitution s'établit à 600,07 euros par part, quasiment identique au prix de souscription de 600,00 euros en vigueur durant l'augmentation de capital.

### Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2013

	Prix de revient au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2013 en euros
Ile-de-France (hors Paris)	6 696 117	6 696 117	0,00	6 696 117
Province	649 536	649 536	0,00	649 536
<b>TOTAUX</b>	<b>7 345 653</b>	<b>7 345 653</b>	<b>0,00</b>	<b>7 345 653</b>



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Lors de ce second exercice comptable, CILOGER HABITAT 3 a initié la constitution de son patrimoine. Les logements achetés étant tous à construire, les produits de l'activité immobilière sont encore inexistantes et l'intégralité du résultat distribuable est constituée de produits financiers. Une première distribution de 0,9 euro par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2013.

Les logements achetés étant à construire, le règlement des immeubles s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les capitaux en attente d'investissement ou de décaissement sont placés sur des instruments financiers sans risque. Les taux de rendement de ces supports sécurisés sont faibles, de l'ordre de 0,35% sur l'exercice.

Compte tenu de ces produits, le résultat de l'exercice ressort à 54 327 euros (1,34 euro par part).

Un premier revenu brut, de 0,90 euro par part, a été mis en distribution au titre du quatrième trimestre 2013. Ce revenu intègre les intérêts produits par les placements financiers depuis la constitution de la SCPI. Dans l'attente des premiers revenus fonciers, les produits financiers réalisés seront en principe distribués chaque trimestre.

Cependant, compte tenu des décaissements à intervenir jusqu'à la livraison des immeubles en cours de construction, le niveau des intérêts financiers des prochains trimestres sera plus faible que le revenu versé au titre du quatrième trimestre 2013.

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 premier semestre 2015.

Au 31 décembre 2013, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 2 677 euros, soit 0,07 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 <sup>er</sup> 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

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

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire 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
<b>Au 31/12/2013</b>	<b>Société fermée</b>	<b>40 605</b>	<b>20 302 500</b>	<b>24 363 000</b>

(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
<b>2013</b>	<b>20 302 500</b>	<b>24 363 000</b>	<b>40 605</b>	<b>507</b>	-	<b>600,00</b>

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

## L'activité du marché secondaire

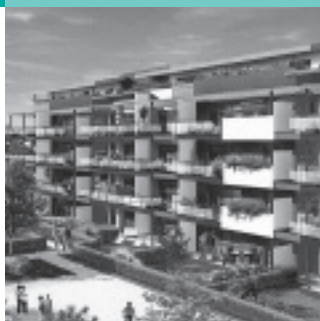
Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré. La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2013 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à une succession.

## L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2012	-	-	0	-
<b>2013</b>	-	-	<b>0</b>	<b>81</b>

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



## LE MARCHÉ DES PARTS

### Les comptes

#### Etat du patrimoine au 31 décembre 2013

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	7 345 653	7 345 653		
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-		
Frais de recherche	-	-		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-		
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-		
Autres provisions pour risques et charges	-	-		
<b>TOTAL I</b>	<b>7 345 653</b>	<b>7 345 653</b>		
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-		
Immobilisations incorporelles	-	-		
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-		
Immobilisations financières	-	-		
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	-	-		
Autres créances	-	-	4 361 000	4 361 000
Provisions pour dépréciation des créances	-	-		
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	11 000 000	11 000 000	17 250 000	17 250 000
Fonds de remboursement	-	-		
Autres disponibilités	3 733 179	3 733 179	2 415 912	2 415 912
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-	-		
Dettes d'exploitation	- 44 208	- 44 208	- 2 010 069	- 2 010 069
Dettes diverses	-	-		
<b>TOTAL II</b>	<b>14 688 971</b>	<b>14 688 971</b>	<b>22 016 842</b>	<b>22 016 842</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-		
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-		
Produits constatés d'avance	-	-		
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>22 034 625</b>		<b>22 016 842</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>22 034 625</b>		<b>22 016 842</b>

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



## La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	20 302 500	-		20 302 500
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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	-	-	-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	-	- 15 106		- 15 106
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	54 327	54 327
Acomptes sur distribution	-	-	- 36 545	- 36 545
Résultat de l'exercice précédent	- 15 106	15 106	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>22 016 842</b>	<b>-</b>	<b>17 782</b>	<b>22 034 625</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2014



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## Les comptes

### Compte de résultat au 31 décembre 2013

#### Produits

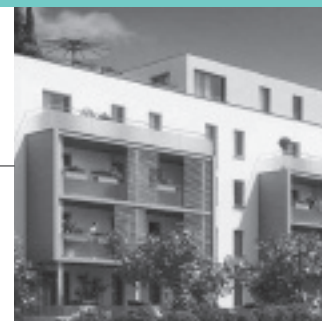
En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				-
Produits de l'activité immobilière			-	
- Loyers			-	
- Charges facturées			-	
Produits des activités annexes			-	
<b>Autres produits d'exploitation</b>				2 331 052
Reprises d'amortissements 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			2 331 052	
Transfert de charges à répartir			-	
Autres produits			-	
<b>Produits financiers</b>	74 573			10 294
<b>Produits exceptionnels</b>				-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>74 573</b>			<b>2 341 346</b>
Résultat de l'exercice (Perte)				15 106
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>74 573</b>			<b>2 356 451</b>

#### Charges

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Charges immobilières</b>				-
- Charges ayant leur contrepartie en produits			-	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif			-	
- Grosses réparations			-	
- Autres charges immobilières non récupérables			-	
<b>Charges d'exploitation</b>		20 246		2 356 451
- Rémunération de la société de gestion	9 365		277	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	10 881		25 122	
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			2 331 052	
- Autres charges d'exploitation			-	
<b>Charges financières</b>				-
<b>Charges exceptionnelles</b>				-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>20 246</b>		<b>2 356 451</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		54 327		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>74 573</b>		<b>2 356 451</b>



# 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 31 décembre 2013, CILOGER HABITAT 3 a acquis huit immeubles en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) situés à Eaubonne (95), Chaville (92), Cergy (95), Sartrouville (78), Saint Maurice (94), Chatenay-Malabry (92), Toulouse (31) et Vanves (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.

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

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.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée.

## 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 11,96% 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 locative », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

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

$$DP = \text{dotation à la provision}$$

$$AL = \text{arriéré de loyer}$$

$$AC = \text{arriéré de charges}$$

**Engagements hors bilan :** le solde des acomptes à verser sur les opérations de VEFA s'établit à 10 572 073 euros.

## Variation de l'actif immobilisé

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- Terrains et constructions	-	-	-	-	-
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	7 345 653	-	-	7 345 653
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	-	<b>7 345 653</b>	-	-	<b>7 345 653</b>

## Récapitulatif des placements immobiliers

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Habitations	7 345 653	7 345 653	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 345 653</b>	<b>7 345 653</b>	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 345 653</b>	<b>7 345 653</b>	-	-



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m <sup>2</sup> habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Prix d'achat	Acomptes versés hors doits	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012	Estimation hors droits au 31/12/2013	Estimation droits inclus au 31/12/2013
<b>Eaubonne (95)</b> Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	354	6	31/05/2013	Avril 2015	1 414 120	494 942	-	494 942	0	494 942	494 942
<b>Chaville (92)</b> 27/51, rue de la Bataille de Stalingrad	IDF - A bis	Ap	413	7	22/07/2013	Janv. 2015	2 370 799	1 303 799		1 303 799	0	1 303 939	1 303 939
<b>Cergy-Pontoise (95)</b> Rue Philéas Fogg	IDF - A	Ap	751	16	30/07/2013	Juillet 2015	2 770 000	969 500		969 500	0	969 500	969 500
<b>Sartrouville (78)</b> 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A bis	Ap	410	7	30/07/2013	Sept. 2015	1 966 560	589 968		589 968	0	589 968	589 968
<b>Saint-Maurice (94)</b> 32, rue du Maréchal Leclerc	IDF - A bis	Ap	501	9	08/10/2013	Juin 2015	2 749 585	825 136		825 136	0	825 136	825 136
<b>Chatenay-Malabry (92)</b> 19/21, avenue du Bois	IDF - A bis	Ap	508	7	25/11/2013	Juin 2014	2 336 340	1 869 072		1 869 072	0	1 869 072	1 869 072
<b>Toulouse (31)</b> 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	610	10	27/11/2013	Avril 2015	2 165 122	649 536		649 536	0	649 536	649 536
<b>Vanves (92)</b> 19, rue de Châtillon	IDF - A bis	Ap	373	7	20/12/2013	Juin 2015	2 145 200	643 560		643 560	0	643 560	643 560
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>3 949</b>	<b>69</b>			<b>17 917 726</b>	<b>7 345 653</b>	<b>0</b>	<b>7 345 653</b>	<b>0</b>	<b>7 345 653</b>	<b>7 345 653</b>
<b>TOTAL</b>			<b>3 949</b>	<b>69</b>			<b>17 917 726</b>	<b>7 345 653</b>	<b>0</b>	<b>7 345 653</b>	<b>0</b>	<b>7 345 653</b>	<b>7 345 653</b>

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

A - A bis - B1 : Zones Scellier

(2) Ap : Appartements - M : Maisons

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	-	-
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	-	-
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	-	-
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	-	4 361 000
- Autres créances	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>-</b>	<b>4 361 000</b>

## Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	-	-
- Dettes fournisseurs	7 663	2 010 069
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	-	-
- Dettes aux associés	36 545	-
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>44 208</b>	<b>2 010 069</b>

## Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

## Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes non récupérables	-	-
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	-	-
- Travaux de remise en état	-	-
- Charges non récupérables	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	-	-
- Autres charges refacturables	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013	2012
- Honoraires Commissaires aux comptes	6 937	5 621
- Honoraires Experts immobiliers	-	-
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Assurance garantie locative	-	-
- Cotisation AMF	1 500	-
- Autres frais	2 445	19 501
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>10 881</b>	<b>25 122</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Évolution par part des résultats financiers au cours des deux premiers exercices

En euros

	2012		2013	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>Produits</b>				
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,25	0,44%	1,84	100,00%
Produits divers	57,41	99,56%	0,00	0,00%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>57,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,84</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>				
Commission de gestion	0,01	0,01%	0,23	12,56%
Autres frais de gestion	58,03	100,63%	0,27	14,59%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>58,03</b>	<b>100,65%</b>	<b>0,50</b>	<b>27,15%</b>
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>58,03</b>	<b>100,65%</b>	<b>0,50</b>	<b>27,15%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>- 0,37</b>	<b>- 0,65%</b>	<b>1,34</b>	<b>72,85%</b>
Variation report à nouveau	- 0,37	- 0,65%	0,44	23,85%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,90	49,01%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,71	38,66%

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



La gérance de 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.

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 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 contrôle 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**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci 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 deuxième rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 3.

Depuis le début de l'exercice 2013, 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.

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

## • Investissements

Huit acquisitions, toutes en l'état futur d'achèvement, ont été réalisées pour 17,9 millions d'euros dans des immeubles situés très majoritairement en région parisienne.

A la clôture de l'exercice, la SCPI compte donc un patrimoine de 69 appartements en cours de construction et localisés sur huit sites, réparti en valeur d'achat à 88% en région parisienne hors Paris et en zones A et A bis Scellier.

Le Conseil de Surveillance a été particulièrement attentif aux dossiers d'investissement et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Les investissements réalisés, répondent tous au label Bâtiment Basse Consommation (BBC), et sont composés à 80% de T2 et T3.

A la clôture de l'exercice 2013, CILOGER HABITAT 3 doit encore investir 4,1 millions d'euros. Le programme d'investissement sera clôturé début 2014, avec près de six mois d'avance sur le planning fiscal, par une acquisition à Levallois-Perret (92) pour un montant de 4 millions d'euros.

## • Résultat de l'exercice

Pour son second exercice social, CILOGER HABITAT 3 dégage un bénéfice de 54 327 euros, soit 1,34 euros par part, encore intégralement constitué de produits financiers.

La première distribution de revenu est intervenue au titre du quatrième trimestre 2013, pour 0,90 euros par part représentant les intérêts produits par les placements financiers depuis la constitution de la SCPI.

Compte tenu des dates de livraison des programmes prévues essentiellement pour le premier semestre 2015, des revenus fonciers significatifs ne pourront être distribués à chaque associé qu'à compter du second semestre 2015.

La distribution de revenus fonciers sera progressive, au fur et à mesure de la livraison des logements et de leur mise en location.

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.

## • Directive Européenne « AIFM »

Cette directive européenne impose à notre SCPI de mettre en place un Dépositaire qui sera entre autres chargé de garantir la réalité des immeubles et de contrôler les opérations effectuées par la société de gestion.

Le Conseil de surveillance approuve la nomination par la société de gestion de la société Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire, après réalisation d'un appel d'offres.

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. 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 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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 12 mai 2014

KPMG Audit FSI

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 2013.

- 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 2013 s'élève à € 9 365.

Paris La Défense, le 12 mai 2014

KPMG Audit FSI

Pascal LAGAND  
*Associé*

# LES RÉOLUTIONS



## Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 16 juin 2014

### 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 2013 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 2013 à :

- valeur comptable : 22 034 625 euros, soit 542,66 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 22 034 625 euros, soit 542,66 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 24 365 960 euros, soit 600,07 euros pour une part.

### Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 54 326,67 euros qui, diminué du report à nouveau de l'exercice précédent de -15 105,67 euros, forme un revenu distribuable de 39 221,00 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 36 544,50 euros,
- au report à nouveau, une somme de 2 676,50 euros.

### Cinquième résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ratifie la nomination par la société de gestion de Société Générale Securities Services - 1-5 rue du Débarcadère - 92700 COLOMBES, en qualité de Dépositaire de la SCPI.

### 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 10/07/2007

Siège social et bureaux : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS

Téléphone : 01 56 88 91 92 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of  
 PRI Principles for  
Responsible  
Investment

