

# SCPI ACTIPIERRE 3

SCPI DE MURS DE MAGASINS



# RAPPORT ANNUEL

EXERCICE  
2018

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

---

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

---

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### **Président**

Monsieur Robert WILKINSON

### **Directeurs Généraux Délégués**

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

---

## SCPI ACTIPIERRE 3

---

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### **Président**

- Monsieur Pascal VÉTU

#### **Vice-président**

- Monsieur Stéphane GLAVINAZ

#### **Secrétaire**

- Monsieur Jean-Marie COURTIAL

#### **Membres du conseil**

- Monsieur Olivier ASTY
- Monsieur Olivier PARIS
- Monsieur Christian RADIX
- Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS
- Monsieur Henri TIESSEN
- SCI ISIS, représentée par Monsieur André PERON

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Titulaire** : MAZARS,  
représentée par Monsieur Baptiste KALASZ
- **Suppléant** : Monsieur Nicolas DUSSON

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

**BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France**

### DÉPOSITAIRE

**SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES**

# SOMMAIRE



<b>ÉDITORIAL</b>	1
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	
Les données essentielles	3
Le patrimoine immobilier	4
Les résultats et la distribution	9
Le marché des parts	10
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>	
Les comptes	12
L'annexe aux comptes annuels	15
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM	22
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger</b>	23
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	24
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
Le rapport sur les comptes annuels	26
Le rapport spécial	28
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2019</b>	
Ordre du jour	29
Les résolutions	29



## Mesdames, Messieurs,

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

- Dynamisés par un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement 31 milliards d'euros en 2018 (+12% par rapport à 2017), et enregistrent un nouveau record historique. La part des investisseurs étrangers dans l'activité d'investissement est en augmentation en 2018, avec près de 45% des volumes totaux. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la majorité des investissements.

Le contexte économique relativement favorable en 2018, l'écart qui reste attractif de l'actif immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux qui cherchent à se placer en immobilier ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier. En 2019, les perspectives d'investissement restent bien orientées mais le climat social et économique plus incertain pourrait pousser à davantage de sélectivité.

Les taux de rendement immobiliers sont restés globalement stables, confirmant une tendance annuelle : 2,75%-5,75% pour les commerces en pieds d'immeuble, 3,50-6,50% pour les centres commerciaux et 4,25%-9,00% pour les *retails parks* en France.

- Dans un contexte de compétition accrue des commerces en France, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins physiques devraient rester stables avec une polarisation grandissante entre localisations.

Pour préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, fondée sur la combinaison de points de ventes physiques et d'outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progressions comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être, le segment du bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse comme en particulier le prêt-à-porter.

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

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

Pour ces dernières le retrait est particulièrement sensible puisqu'en 2017 elles représentaient 973 M€ (-61%).

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

Avec un total de 1,1 Md€ échangés sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire connaît une évolution de +30% par rapport à 2017, très majoritairement concentré sur les SCPI à capital variable.

Le taux de rotation annuel des parts reste toutefois proche de 2%, et aucune tension n'est notable.

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

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

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

Côté investissements, les SCPI ont réalisés 6,2 Mds€ d'acquisitions au cours de l'année 2018, dont 31% dans les autres pays européens (43% en Allemagne), soit plus que dans les régions françaises (27%). L'Île-de-France reste la zone privilégiée et concentre 43% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux représente 64%, devant les commerces (17%), les centres de santé (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages représentent 852 M€ et concernent principalement des bureaux en Île-de-France.

Dans un environnement de taux stabilisés à un niveau très bas, les points marquants concernant ACTIPIERRE 3 sont les suivants.

- À périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé très substantiellement de 4,26%. Depuis la fin de l'année 2013, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de près de 21%. Au 31 décembre 2018, sa valorisation globale hors droits est supérieure de 79% à son prix de revient.
- À la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 présente un surinvestissement de 4,3 M€, pour un plafond maximal autorisée par l'Assemblée générale de 10 M€. Durant le dernier trimestre ACTIPIERRE 3 a renforcé son patrimoine parisien en acquérant, pour 1 M€, une boutique en pied d'immeuble située dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement parisien, dans un environnement commercial dense. Parallèlement, trois actifs non stratégiques ont été arbitrés pour un montant de 5,9 M€ et avec une plus-value nette globale de 1,4 M€.
- Durant l'exercice, sept locaux ont été libérés. En contrepartie, trois baux ont été négociés et renouvelés, et cinq relocations ont été concrétisées, dont l'une, avenue Victor Hugo (75016), avec une enseigne renommée de vêtement de grossesse qui habille la Duchesse de Cambridge.
- Le taux d'occupation financier, certes en diminution par rapport à 2017, a conservé en moyenne un niveau élevé à 93,56% sur l'exercice. Le taux d'encaissement moyen des loyers de l'exercice s'élève quant à lui à 98,47%.
- Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire est resté stable entre le début et la fin de l'exercice, dans des volumes de transactions en hausse de 28% par rapport à l'exercice 2017.
- Le prix moyen annuel diminue de 3,91% sur l'exercice. Sur dix ans et quinze ans, ce prix moyen est en augmentations respectives de 27% et 71%.
- Un revenu brut de 17,89 €, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2018, en diminution de 1,4% par rapport à l'exercice précédent. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 16,79 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 1,10 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 9,13 € par part et représentent 6,2 mois de distribution.

- Le taux de distribution pour 2018 (distribution 2018/prix acquéreur moyen 2018) s'élève à 5,11%, notable dans l'environnement de taux actuel et supérieur à la moyenne nationale des SCPI de commerces (4,48%).

La « prime de risque » d'ACTIPIERRE 3, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) reste très notable, à 4,42% en fin d'exercice.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 7,32% sur dix ans et 9,72% sur quinze ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, foncières cotées, Obligations, Or et Livret A). En effet, sur 15 ans et 20 ans, ACTIPIERRE 3 n'est dépassée que par les Foncières cotées.

Enfin, votre SCPI a été distinguée en juin 2018 par le mensuel « Le Particulier », en obtenant la Victoire d'Argent de la catégorie Commerces des Victoires des SCPI. Ce prix a vocation à distinguer les meilleures SCPI du marché, « avec une place importante accordée à leur capacité à être performantes à l'avenir ».

Cette distinction fait suite à celle obtenue en avril 2018, également pour la seconde place, décernée par le magazine Mieux-Vivre Votre Argent (Grand Prix 2018 des SCPI de commerces à capital fixe).

**Isabelle Rossignol**  
Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2018

## CHIFFRES CLÉS

Année de création 1991	Capitaux collectés 93 392 037 €
Capital fermé depuis 2011	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 310,00 €
Terme statutaire 2041	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais 146 997 556 €
Nombre d'associés 2 565	Parts en attente de vente 5 194 (1,21% des parts)
Nombre de parts 429 516	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année pour 2 209 202 €
Capital social 65 501 190 €	
Capitaux propres 83 131 296 €	

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 106	Surface 37 463 m <sup>2</sup>
Nombre de baux 139	Taux moyen annuel d'occupation financier 93,56%

## COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2018	10 484 259 €
- dont loyers :	8 446 316 €
Résultat de l'exercice	7 213 006 € soit 16,79 € par part
Revenu distribué	7 684 041 € soit 17,89 € par part

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

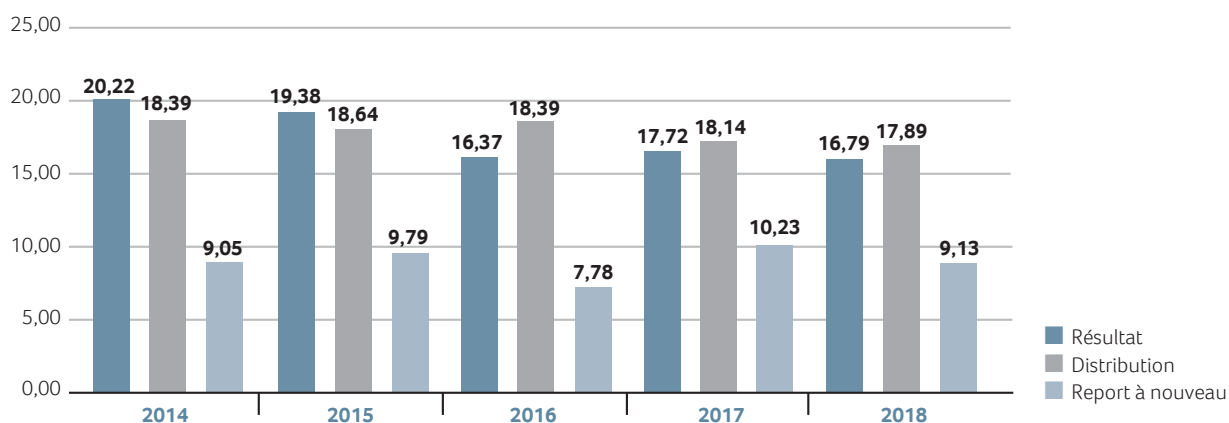
Taux de rentabilité interne 5 ans (2013-2018)	4,09%
Taux de rentabilité interne 10 ans (2008-2018)	7,32%
Taux de rentabilité interne 15 ans (2003-2018)	9,72%
Taux de rentabilité interne 20 ans (1998-2018)	10,70%
Taux de distribution/valeur de marché 2018	5,11%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Commerces	4,48%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	4,35%
Variation du prix acquéreur moyen 2018	- 3,91%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Commerces	0,09%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	0,82%

## VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	Global	Par part	Variation 2018/2017
Valeur comptable	83 131 296 €	193,55 €	1,07%
Valeur vénale / expertise	149 088 000 €	347,11 €	0,75%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>148 929 723 €</b>	<b>346,74 €</b>	<b>3,53%</b>
Valeur de reconstitution	177 850 803 €	414,07 €	3,32%

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 2,87 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

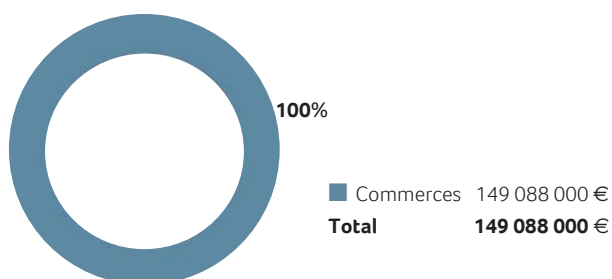
# LE PATRIMOINE IMMOBILIER



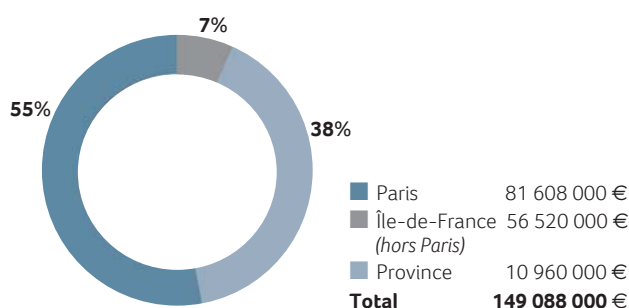
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, ACTIPIERRE 3 détient 106 immeubles, totalisant 37 463 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 55% à Paris, à 38% en région parisienne et à 7% en province. Le patrimoine est intégralement composé de murs de commerces.

Répartition économique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



## L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

Exercices	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 en M€
2014	3,75	2,47	-8,25
2015	2,34	-	-6,26
2016	1,20	-	-5,09
2017	0,30	3,90	-8,86
2018	5,90	1,02	-4,28
<b>Total</b>	<b>13,49</b>	<b>7,39</b>	

### ARBITRAGES DE L'EXERCICE

La société de gestion souhaite, en accord avec le Conseil de surveillance, étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être présentés à l'arbitrage.

Trois actifs considérés comme non stratégiques ont été arbitrés durant l'exercice, pour un montant global de 5 900 000 €.

#### Orvault (44)

Ce local commercial, acquis en 2004, a été cédé au locataire le 14 mars 2018 pour un montant de 5 200 000 € net vendeur. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 1 716 821 €, soit + 54% par rapport au prix de revient comptable (3 200 000 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 256 756 € et d'une commission d'arbitrage de 26 000 €.

#### Longjumeau (91)

Ces deux locaux commerciaux, acquis en 2004 et vacants structurellement depuis plusieurs années, ont été cédés le 21 septembre 2018 pour un montant de 200 000 € net vendeur. La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 104 278 €, soit -34% par rapport au prix de revient comptable (303 278 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 000 €.

#### Colombes (92) : commerce

Ce local commercial, acquis en 2002 et vacant depuis deux ans, a été cédé le 21 septembre 2018 pour un montant de 500 000 € net vendeur.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 168 562 €, soit -25% par rapport au prix de revient comptable (665 562 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 3 000 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value comptable nette de 1 445 238 € par rapport au prix de revient (+ 35%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 28 500 €. Au 31 décembre 2018, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 2 277 197 €, soit 5,30 € par part créée.

## INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En début d'année 2018, ACTIPIERRE 3 était en situation de surinvestissement pour un montant de 8 860 927 €.

En liaison avec l'arbitrage réalisé et la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, AEW Ciloger a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 3, et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

À ce sujet, AEW Ciloger, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW Ciloger a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Le 17 décembre 2018, un investissement renforçant le patrimoine parisien d'ACTIPIERRE 3 a été concrétisé, à un taux de rendement immobilier cohérent dans le marché immobilier actuel.

### Paris 6<sup>ème</sup> arrondissement : 3 rue de Tournon

Il s'agit d'une boutique de 70 m<sup>2</sup> en pied d'immeuble située au 3 rue de Tournon dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement parisien, dans un environnement commercial dense, qui ne connaît quasiment pas de vacance. Il est loué à une enseigne en pleine croissance (Oh My Cream) dédiée aux soins cosmétiques. L'actif a été négocié pour un montant total de 1 001 904 € acte en mains, soit un rendement net immobilier de 3,8%. Pour rappel, ACTIPIERRE 3 est également propriétaire d'une autre boutique au 11-13 rue de Tournon acquise en 2017.

## L'EMPLOI DES FONDS EN EUROS

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>93 392 037</b>	-	<b>93 392 037</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	831 960	1 445 238	2 277 197
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 9 344 480	-	- 9 344 480
- Achat d'immeubles	- 94 206 690	- 944 120	- 95 150 810
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	7 491 596	4 168 840	11 660 436
- Frais d'acquisition	- 6 987 318	- 90 016	- 7 077 334
- Divers *	- 38 033	-	- 38 033
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 8 860 927</b>	<b>4 579 942</b>	<b>- 4 280 986</b>

\*Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

À la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 est en surinvestissement de 4 280 986 €.

L'Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018 a renouvelé l'autorisation d'utiliser des facilités de caisse dans la limite de 10 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

En pratique, cette facilité de caisse est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Elle permet d'étudier des dossiers préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de la SCPI dans des délais non contraignants.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante et le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire, générant des intérêts financiers d'un montant de 105 € sur l'exercice.

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 17 juin 2015, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), 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 ACTIPIERRE 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	83 490 373
Valeur comptable nette	83 490 373
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	149 088 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	83 490 373		
- Provisions pour grosses réparations	- 200 800		
- Autres éléments d'actifs	- 158 277	- 158 277	- 158 277
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		149 088 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			160 224 000
- Commission de souscription théorique			17 785 080
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>83 131 296</b>	<b>148 929 723</b>	<b>177 850 803</b>
NOMBRE DE PARTS	429 516	429 516	429 516
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>193,55</b>	<b>346,74</b>	<b>414,07</b>

La société de gestion a sélectionné Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres

de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

## État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2018

	Prix de revient au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Écart Expertise / prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation hors droits 2018/2017 en %	Variation hors droits 2018/2017 périmètre constant en %
Commerces	83 490 373	149 088 000	78,57	160 224 000	147 978 000	0,75	4,26
<b>TOTAUX</b>	<b>83 490 373</b>	<b>149 088 000</b>	<b>78,57</b>	<b>160 224 000</b>	<b>147 978 000</b>	<b>0,75</b>	<b>4,26</b>

L'année 2018 constitue, une nouvelle fois, un très bon millésime en matière de valorisation du patrimoine. L'évaluation enregistre ainsi une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les acquisitions et la cession de l'exercice) de 4,26%.

Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2013, le patrimoine s'est valorisé de 21%.

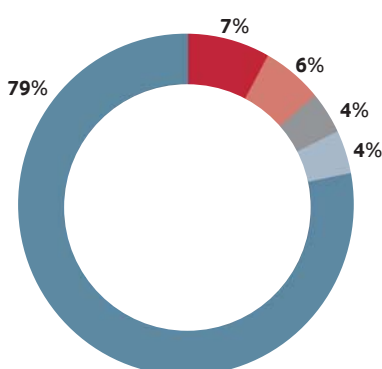
En intégrant les mouvements immobiliers de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur relative de 0,75%.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 79% et 92% à leur prix de revient.

## DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques :

- 4 actifs sur 106 représentent 21% de la valeur vénale du patrimoine.
- 2 actifs représentent chacun 6% ou plus de la valeur globale du patrimoine,
- 2 actifs représentent chacun 4% de la valeur globale du patrimoine,
- 102 actifs représentent 79% de la valeur du patrimoine.



- 125, boulevard Vincent Auriol - Paris 75013
- 24, rue de Paris - Joinville-le-Pont (94)
- 82, avenue Victor Hugo - Paris 75016
- 169, boulevard Saint-Germain - Paris 75006
- Autres immeubles

# LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le taux d'occupation financier moyen de l'année se maintient à un niveau élevé à 93,56%.  
Durant l'exercice, sept locaux ont été libérés, trois relocations ont été concrétisées et trois baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 476 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 8 446 316 € contre 8 915 987 € l'exercice précédent, en contraction de 5%.

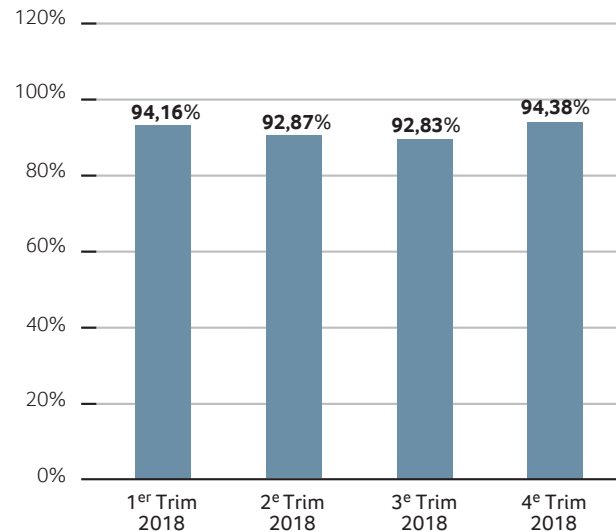
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

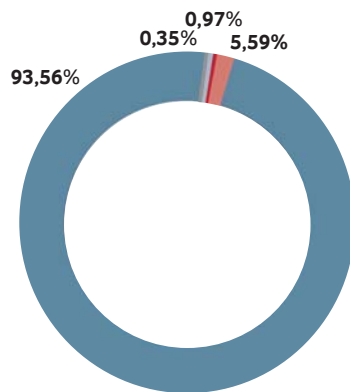
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 3 se maintient à un niveau élevé, à 94,38% au quatrième trimestre 2018, en progression par rapport au début d'année (93,70%).

Le taux d'occupation financier moyen 2018 ressort à 93,56%, en diminution par rapport à celui de l'année précédente (94,15%). Il est fortement impacté par les locaux vacants de Boulogne-sur-Mer (4 108 m<sup>2</sup>), pour lesquels AEW Ciloger travaille en concertation avec la municipalité.

## Taux d'occupation financier trimestriel

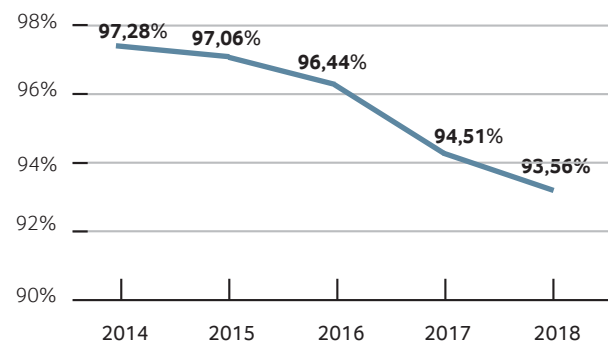


## Décomposition du TOF annuel 2018



- TOF
- sous promesse ou vendu
- franchises, paliers
- loyers potentiels
- sous travaux importants

## Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans



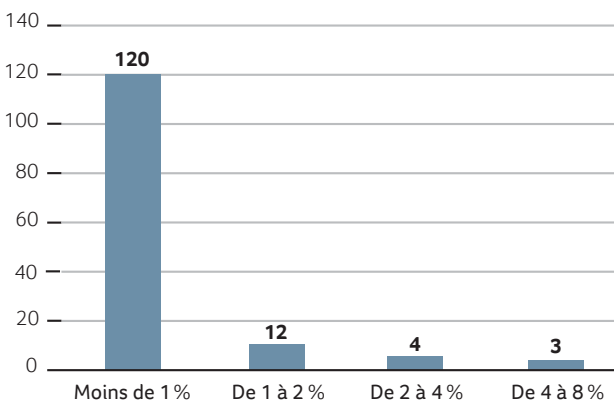
## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2018, ACTIPIERRE 3 compte 139 locataires (141 en 2017).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 120 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

### Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



## LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Sur l'exercice, sept boutiques ont été libérées, soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés donnés par les locataires.

Cinq relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées.

Au total, ces relocations ont porté sur 449 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 286 000 €, représentant 90,83% des loyers précédents.

Au 31 décembre 2018, les locaux vacants concernent des commerces à Boulogne-sur-Mer (2 lots), à Sèvres, à Rueil-Malmaison (2 lots), à Nîmes, à Carrières-sous-Poissy, à Courbevoie, à Châtelleraut, à Saint-Maurice, à Antony, à Mareuil-les-Meaux, à Paris 16<sup>ème</sup>.

Le montant des loyers annuels d'expertise sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 2 680 m<sup>2</sup>, est de 537 933 € (676 697 € à fin 2017).

## RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2018, trois baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 1 489 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 189 601 €, représentant 78% des loyers avant renouvellements.

Cette baisse des loyers est essentiellement due au dossier de renouvellement concernant le local de La Chaussée Saint Victor. Sans ce dossier les loyers de renouvellement correspondent à 91% des loyers avant renouvellement.

## CESSIONS DE BAUX

Deux cessions de droit au bail portant sur 112 m<sup>2</sup> ont été régularisées durant l'exercice.

Ces cessions, se sont traduites par des signatures de nouveaux baux avec des loyers représentant 101% des loyers précédents.

Parallèlement, deux cessions de fonds de commerce se sont réalisées.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 3 a perçu 45 809 € HT d'indemnités diverses.

## TRAVAUX

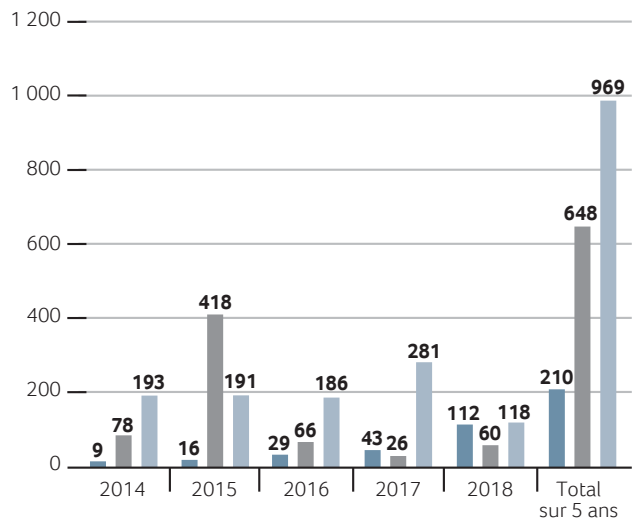
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 111 878 € en 2018 (43 079 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 42 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 117 520 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2018 un montant total de 200 800 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2018, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 60 099 € (26 097 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 130 K€.

L'augmentation de certaines charges de travaux est consécutive à la loi dite « Pinel ». Les travaux qui aux termes des anciens baux étaient supportés par le locataire sont désormais à la charge du propriétaire bailleur.

### Travaux et provisions pour gros entretiens (en K€)



■ Travaux d'entretien  
■ Travaux pour gros entretien  
■ Provisions pour gros entretien

## LITIGES

Au 31 décembre 2018, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de nouveau litige significatif.

Par ailleurs, à la fin de l'exercice :

- aucun dossier locatif ne fait l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de commerce,
- cinq locataires ont notifié une demande en fixation du loyer renouvelé,
- sept locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple (sans révision du loyer).

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Un revenu brut de 17,89 €, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2018, en diminution de 1,4% par rapport à l'exercice précédent. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 16,79 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 1,10 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 9,13 € par part et représentent 6,2 mois de distribution. Le taux de distribution 2018 s'établit à 5,11%, nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,48%).

Le résultat de l'année s'élève à 7 213 006 €, soit 16,79 € par part, en baisse de 5% par rapport à l'exercice 2017 (- 398 K€ en valeur absolue).

Les produits de l'activité immobilière ont diminué de 925 K€ (- 5%), et parallèlement les charges immobilières ont globalement régressé de 437 K€ (- 16%).

Les revenus financiers sont nuls dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 22 € en 2017 à 0 € en 2018.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 4,41 euros, inchangé depuis le premier trimestre 2011. Le niveau du report à nouveau (réserves) le permettant, une distribution complémentaire de 0,25 € par part au titre du quatrième trimestre 2018 a par ailleurs été effectuée.

Au total, le revenu distribué en 2018, soit 17,89 €, est en baisse de 1,4% par rapport à l'exercice précédent. Il est égal à celui versé en 2012 et supérieur à ceux des années précédentes.

Le résultat par part s'établissant à 16,79 €, un prélèvement sur le report à nouveau de 1,10 € par part a été opéré (6,1% du montant distribué).

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2018, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 9,13 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 6,2 mois de distribution.

En matière de prix d'achat moyen de la part (350,22 € sur l'exercice), une variation négative de 3,91% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2017. À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à + 0,09%.

Le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 3 a connu une évolution positive de 27% sur 10 ans (depuis le 31/12/2008) et 71% de sur 15 ans (depuis le 31/12/2003).

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Le taux de distribution 2018 d'ACTIPIERRE 3 augmente à 5,11% (4,98% en 2017), conséquence de la diminution du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice. Il demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Il est par ailleurs nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,48%).

La « prime de risque » d'ACTIPIERRE 3, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) s'établit à 4,42% en 2018 (3,67% pour l'ensemble des SCPI).

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2018/prix acquéreur au 31/12/2018) s'établit à 5,23%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 4,09% sur cinq ans, 7,32% sur dix ans, 9,72% sur quinze ans et 10,70% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2018.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : l'ensemble des SCPI d'entreprises (6,64%), l'Or (5,4%), les Obligations (3,3%), ou le Livret A (1,4%). Seules les Actions françaises et les Foncières cotées affichent une performance supérieure (respectivement 9,1% et 12%).

Sur 15 ans et 20 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure à celle d'ACTIPIERRE 3. Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

## L'évolution du prix de la part (en euros)

	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2014	334,99	18,39	336,67	5,46%	9,05
2015	336,05	18,64	356,70	5,23%	9,79
2016	364,32	18,39	363,77	5,06%	7,78
2017	364,32	18,14	364,46	4,98%	10,23
<b>2018</b>	<b>364,32</b>	<b>17,89</b>	<b>350,22</b>	<b>5,11%</b>	<b>9,13</b>

\* Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

\*\* Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

\*\*\* Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

# LE MARCHÉ DES PARTS

## Le détail des augmentations de capital (en euros)

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) en euros	Capital social (nominal) en euros	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros
Au 31/12/2014	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2015	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2016	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2017	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
<b>Au 31/12/2018</b>	<b>Société fermée</b>	<b>429 516</b>	<b>65 501 190</b>	<b>93 392 036,48</b>

## L'évolution du capital (en euros)

Date de création : 5 mars 1991	Capital initial : 153 000 euros		Nominal de la part : 152,50 euros			
	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	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* en euros
2014	65 501 190	-	429 516	2 484	-	336,05
2015	65 501 190	-	429 516	2 483	-	364,32
2016	65 501 190	-	429 516	2 494	-	364,32
2017	65 501 190	-	429 516	2 525	-	342,24
<b>2018</b>	<b>65 501 190</b>	<b>-</b>	<b>429 516</b>	<b>2 565</b>	<b>-</b>	<b>342,24</b>

\* Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Le capital est réparti entre 2 565 associés, composés à hauteur de 68% de personnes physiques et de 32% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre

de 24%. Le plus gros porteur de parts détient 16,3% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 52 000 € (167 parts) au dernier prix d'exécution.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire est resté stable entre le début et la fin de l'exercice, dans des volumes de transactions en hausse de 28% par rapport à l'exercice 2017. En matière de prix moyen annuel, il enregistre toutefois une contraction de près de 4%.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 a été marqué par une hausse des volumes et montants échangés : 6 308 parts représentant 2 209 202 € contre 4 744 parts représentant 1 728 999 € en 2017, soit des augmentations respectives de 33% et 28%.

Le prix moyen ayant baissé de 3,91% sur la période, l'effet quantité a excédé l'effet prix (baisse du prix moyen de transactions).

L'augmentation du nombre de parts échangées est à mettre en relation avec une hausse parallèle :

- du nombre de parts à l'achat : 7 280 en 2018 contre 5 693 en 2017, soit + 28% ;
- du nombre de parts mises en vente : 59 451 en 2018 contre 15 074 en 2017, soit +294% (arbitrages de parts de quelques personnes physiques).

Le rapport ventes/achats est ainsi fortement déséquilibré et se situe en moyenne à 8,2 sur l'année (1 part à l'achat pour 8,2 à la vente).

Toutefois, le prix d'exécution s'établit durant les trois dernières confrontations de l'exercice à 310,00 € (342,24 € prix acquéreur), stable par rapport à décembre 2017 (confrontation marquée un très faible nombre de parts à l'achat).

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eue égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

# LE MARCHÉ DES PARTS

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas d'ACTIPIERRE 3, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 11% par rapport à la valeur de réalisation 2018 (346,74 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 17% par rapport à la valeur de reconstitution 2018 (414,07 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 5 194, soit 1,21% des parts.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 présente un taux de rotation de parts de 1,5% (1,1% en 2017), à comparer à 1,34% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces à capital fixe.

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

## L'évolution des conditions de cessions

(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*	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en euros HT
2014	5 479	1,28%	264	51 737
2015	4 570	1,06%	247	35 421
2016	8 048	1,87%	906	67 785
2017	5 809	1,35%	1 191	88 321
<b>2018</b>	<b>6 308</b>	<b>1,47%</b>	<b>5 194</b>	<b>74 491</b>

\* Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES



## LES COMPTES

### État du patrimoine au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées* 31/12/2018	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	83 490 373	149 088 000	86 715 093	147 978 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	- 200 800		- 344 780	
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>83 289 573</b>	<b>149 088 000</b>	<b>86 370 313</b>	<b>147 978 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	62 769	62 769	62 769	62 769
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 546 171	1 546 171	1 493 990	1 493 990
Autres créances	10 077 943	10 077 943	8 071 541	8 071 541
Provisions pour dépréciation des créances	- 861 767	- 861 767	- 829 129	- 829 129
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	3 859 702	3 859 702	116 655	116 655
<b>TOTAL III</b>	<b>14 684 818</b>	<b>14 684 818</b>	<b>8 915 826</b>	<b>8 915 826</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>- 404 837</b>	<b>- 404 837</b>	<b>- 476 561</b>	<b>- 476 561</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 1 811 573	- 1 811 573	- 2 336 291	- 2 336 291
Dettes d'exploitation	- 12 626 686	- 12 626 686	- 10 226 178	- 10 226 178
Dettes diverses	0	0	0	0
<b>TOTAL IV</b>	<b>- 14 843 096</b>	<b>- 14 843 096</b>	<b>- 13 039 030</b>	<b>- 13 039 030</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>83 131 296</b>		<b>82 247 109</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**</b>		<b>148 929 723</b>		<b>143 854 796</b>

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

\*\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.



## LES COMPTES

### La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2017	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture 2018
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	65 501 190		0	65 501 190
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	27 890 847		0	27 890 847
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur prime d'émission et/ou de fusion	- 16 369 830		- 90 016	- 16 459 846
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>831 960</b>		<b>1 445 238</b>	<b>2 277 197</b>
<b>Réserves</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>4 573 632</b>	<b>- 180 690</b>	<b>0</b>	<b>4 392 942</b>
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Résultat de l'exercice	7 610 730	- 7 610 730	7 213 006	7 213 006
Acomptes sur distribution*	- 7 791 420	7 791 420	- 7 684 041	- 7 684 041
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>82 247 109</b>	<b>0</b>	<b>884 187</b>	<b>83 131 296</b>

\* Y compris l'acompte versé en janvier 2019



# LES COMPTES

## Compte de résultat au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018 au 31/12/2018	Exercice 2017 au 31/12/2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	8 446 316	8 915 987
Charges facturées	1 466 071	1 645 188
Produits annexes	143 951	324 524
Reprises de provisions pour gros entretiens	261 500	227 000
Reprises de provisions pour créances douteuses	166 421	296 478
Transferts de charges immobilières	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>10 484 259</b>	<b>11 409 177</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 1 466 071	- 1 645 188
Travaux de gros entretiens	- 60 099	- 26 097
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 111 878	- 43 079
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 117 520	- 281 180
Autres charges immobilières	- 421 007	- 542 402
Dépréciation des créances douteuses	- 199 058	- 275 110
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>- 2 375 634</b>	<b>- 2 813 056</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>8 108 624</b>	<b>8 596 121</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise de provision d'exploitation	90 763	99 413
Transferts de charges d'exploitation	119 182	346 710
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>209 945</b>	<b>446 123</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	- 806 642	- 912 137
Charges d'exploitation de la société	- 246 281	- 428 244
Diverses charges d'exploitation	- 15 775	- 15 003
Dotations aux provisions d'exploitation	- 19 039	- 76 641
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 1 087 737</b>	<b>- 1 432 025</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>- 877 792</b>	<b>- 985 902</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	0	22
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	- 105	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>- 105</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>- 105</b>	<b>22</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	3 842	489
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>3 842</b>	<b>489</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	- 21 563	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>- 21 563</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>- 17 721</b>	<b>489</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>7 213 006</b>	<b>7 610 730</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

## FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 12 juin 2018, la facilitée de caisse a été renouvelée pour un montant de 10 000 000 euros et ce jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré de 1 point.

La SCPI ACTIPIERRE 3 a fait l'acquisition d'un bien situé en France.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + frais et accessoires. 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.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

## INFORMATIONS DIVERSES

**Prime d'émission** : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

**Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)** : la PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

**Gestion locative** : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,20% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

**Locataires** : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC + \frac{(FP - DG)}{1,20}$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

**Locataires douteux** : une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100% sur la créance.

**Provision pour risques et charges** : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 3 par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

**Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs** : conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

La vente de l'immeuble d'Orvault a dégagé une plus-value de 1 716 821 €.

La vente de l'immeuble de Longjumeau a dégagé une moins-value de 104 278 €.

La vente de l'immeuble de Colombes a dégagé une moins-value de 168 562 €.

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 5 202 euros sur l'exercice.

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE



## Immobilisations locatives

Au 31 décembre 2018

Situations et mouvements	A	B	D	E
Rubriques	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	86 715 093	944 120	4 168 840	83 490 373
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>86 715 093</b>	<b>944 120</b>	<b>4 168 840</b>	<b>83 490 373</b>

## Actifs immobilisés

Au 31 décembre 2018

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>Immobilisations financières</b>	<b>62 769</b>			<b>62 769</b>
Dépôts et cautionnements versés	62 769	0	0	62 769
<b>TOTAL</b>	<b>62 769</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 769</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2018

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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

### Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Paris	75001	4, rue Pierre Lescot	P	178	1993	9,00	1 029 031		1 029 031	1 029 031
	75001	5, rue de Montorgueil	P	104	1994	9,49	481 551		481 551	481 551
	75001	342, rue Saint-Honoré	P	125	1995	9,98	396 367		396 367	396 367
	75001	22, rue des Halles	P	117	2004	8,51	430 000		430 000	430 000
	75002	60, rue de Montorgueil	P	88	1992	9,00	373 426		373 426	373 426
	75002	21/23, rue Marie Stuart	P	30	1994	11,86	128 736		128 736	128 736
	75002	39, rue de Cléry	P	71	2005	9,44	218 400		218 400	218 400
	75003	99, rue Vieille du Temple	P	94	2012	5,26	1 575 000		1 575 000	1 575 000
	75004	51, rue des Francs Bourgeois	P	61	1991	9,10	301 239		301 239	301 239
	75004	27, rue Quincampoix	P	130	1992	9,25	658 814		658 814	658 814
	75004	32, rue des Rosiers	P	46	1992	9,00	335 388		335 388	335 388
	75004	48, rue Saint-Antoine	P	35	1993	10,00	234 771		234 771	234 771
	75004	29, rue des Rosiers	P	213	1995	9,17	395 148		395 148	395 148
	75005	210, rue Saint-Jacques	P	59	1991	10,74	274 408		274 408	274 408
	75005	21, rue Soufflot	P	78	1992	9,11	365 878		365 878	365 878
	75005	7, rue Claude Bernard	P	56	1995	9,58	187 207		187 207	187 207
	75005	16/20, rue Mouffetard	P	109	1996	9,52	86 896		86 896	86 896
	75006	35, rue Saint-André des Arts	P	53	1992	9,51	320 143		320 143	320 143
	75006	169, boulevard Saint-Germain	P	209	2007	5,47	2 496 000		2 496 000	2 496 000
	75006	11/13, rue de Tournon	P	135	2017	3,81	2 145 458		2 145 458	2 145 458
	75006	3, rue de Tournon	P	65	2018		915 200		915 200	-
	75007	29, avenue de la Motte-Picquet	P	68	1993	10,29	259 163		259 163	259 163
	75007	117, rue Saint-Dominique	P	46	1994	9,06	259 163		259 163	259 163
	75008	238, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	100	2017	3,49	1 580 320		1 580 320	1 577 320
	75009	53, rue des Martyrs	P	42	1992	9,50	274 408		274 408	274 408
	75009	7, rue Cadet	P	84	1994	10,58	228 674		228 674	228 674
	75011	95, rue du Faubourg du Temple	P	123	1992	9,20	404 829		404 829	404 829
	75011	19, rue de la Roquette	P	119	1992	9,09	422 230		422 230	422 230
	75011	34, rue du Faubourg du Temple	P	86	1992	9,00	350 682		350 682	350 682
	75011	10, avenue de la République	P	88	2005	9,42	309 750		309 750	309 750
	75012	4, rue du Rendez-Vous	P	162	1995	9,53	454 145		454 145	454 145
	75012	217, avenue Daumesnil	P	50	1995	10,36	213 429		213 429	213 429
	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	2950	2010	5,50	8 748 000		8 748 000	8 748 000
	75013	223, rue de Tolbiac	P	68	1992	10,22	392 099		392 099	392 099
	75014	120, avenue du Général Leclerc	P	139	1994	9,20	853 715		853 715	853 715
	75014	23, rue Daguerre	P	87	1994	10,22	378 226		378 226	378 226
	75014	17/19, rue Boulard	P	54	1994	10,00	193 305		193 305	193 305
	75015	49, rue Cambronne	P	58	1992	9,17	201 232		201 232	201 232
	75015	401, rue Vaugirard	P	26	1994	9,05	143 265		143 265	143 265
	75015	52, boulevard Pasteur	P	80	1995	10,05	106 714		106 714	106 714
	75015	44, rue du Commerce	P	33	1995	9,77	239 345		239 345	239 345
	75015	21, rue Lecourbe - 2, rue Ernest Renan	P	127	2001	9,04	411 612		411 612	411 612
	75015	175, rue Saint-Charles	P	140	2004	8,81	422 470		422 470	422 470
	75016	3, rue Gustave Courbet	P	50	1992	9,00	370 893		370 893	370 893
	75016	41/49, rue de Passy	P	48	1993	9,00	609 796		609 796	609 796
	75016	119, rue de la Pompe	P	91	1994	9,47	411 612		411 612	411 612
	75016	82, avenue Victor Hugo	P	238	1995	9,31	1 431 344	3 000	1 434 344	1 431 344
	75016	11, rue Le Marois	P	86	1995	9,62	245 443		245 443	245 443
	75017	7, rue Bayen	P	152	1992	9,21	608 846		608 846	608 846
	75017	70, rue de Lévis	P	51	1992	9,89	281 460		281 460	274 408
	75017	26, rue des Moines	P	92	1993	8,96	156 260		156 260	156 260
	75017	113, avenue de Clichy	P	87	1995	9,47	182 939		182 939	182 939
	75017	39, rue des Acacias	P	57	1995	9,68	167 694		167 694	167 694
	75018	19, rue Lepic	P	88	1991	9,00	355 474		355 474	355 474
	75018	2, rue d'Orsel	P	200	2014	5,50	1 110 180		1 110 180	1 110 180
	75018	5, rue de Clignancourt	P	324	2014	4,70	1 210 840		1 210 840	1 210 840
	75019	107, rue de Belleville	P	87	1994	10,16	274 408		274 408	274 408

(1) P : Paris

## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Meaux	77100	71, avenue de la Victoire	RP	456	1995	10,32	1 049 611		1 049 611	1 049 611
Mareuil-les-Meaux	77100	79, rue des Montaubans	RP	799	2004	9,02	942 362		942 362	942 362
Provins	77160	Route de ChampBenoist	RP	1081	1994	11,00	1 344 705		1 344 705	1 344 705
Versailles	78000	4, Esplanade Grand Siècle	RP	54	2008	7,11	330 000		330 000	330 000
Saint-Germain-en-Laye	78100	60, rue de Poissy	RP	52	1993	9,85	243 918		243 918	243 918
		10, rue de Poissy	RP	70	1993	9,00	487 837		487 837	487 837
		16, rue de Pologne	RP	54	1993	10,00	173 792		173 792	173 792
		80, rue de Poissy	RP	30	1995	11,69	65 553		65 553	65 553
Mantes-la-Jolie	78200	108, rue Maurice Braunstein	RP	202	1994	11,44	144 827		144 827	144 827
Buchelay	78200	9, rue de l'Aveyron	RP	506	1995	10,32	935 732		935 732	935 732
Carrières-sous-Poissy	78955	5-26, rue Claude Monet	RP	1223	1995	10,50	1 301 800	15 869	1 317 669	1 301 800
Longjumeau	91160	95, avenue François Mitterrand	RP			VENDU LE 21 SEPTEMBRE 2018			-	303 278
Draveil	91210	323, avenue Henri Barbusse	RP	1243	1993	11,00	1 199 449		1 199 449	1 199 449
Boulogne-Billancourt		131 Bis, boulevard Jean Jaurès	RP	114	1992	9,00	307 372		307 372	307 372
		174, boulevard Jean Jaurès	RP	85	1995	9,07	312 520		312 520	312 520
		100, avenue Edouard Vaillant	RP	286	1995	8,58	550 341		550 341	550 341
Montrouge	92120	61, avenue de la République	RP	157	1995	9,45	170 743		170 743	170 743
Antony	92160	23, rue Auguste Mounié	RP	123	1995	9,00	405 286		405 286	405 286
		29, rue Auguste Mounié	RP	113	1995	9,00	362 066		362 066	362 066
Neuilly-sur-Seine	92200	22, rue de Chartres	RP	98	1992	9,00	314 678		314 678	314 678
		146 Bis, avenue Charles de Gaulle	RP	114	1994	9,00	472 592		472 592	472 592
Levallois-Perret	92300	32, rue Louise Michel	RP	57	2005	8,29	252 000		252 000	252 000
Sèvres	92310	35/47, avenue de l'Europe	RP	1433	2001	11,00	2 088 552		2 088 552	2 088 552
Sceaux	92330	65, rue Houdan	RP	101	1993	10,00	243 918		243 918	243 918
Meudon-la Forêt	92360	23, avenue du Général de Gaulle	RP	2106	2001	8,47	1 981 837		1 981 837	1 981 837
Courbevoie	92400	8, avenue Marceau	RP	85	1993	9,23	233 281		233 281	233 281
		Centre commercial Charras - 12 rue Baudin	RP	183	1995	9,28	198 184		198 184	198 184
				258	2001	11,60	411 612		411 612	411 612
				70	2002	11,60	243 918		243 918	243 918
Rueil-Malmaison	92500	92, avenue Paul Doumer	RP	101	1992	9,00	249 706		249 706	249 706
		2, Place de l'Europe	RP	208	1993	9,74	500 947		500 947	500 947
		4/26, rue Edouard Belin	RP	755	2000	9,00	1 573 786		1 573 786	1 573 786
Asnières	92600	20, Grande Rue Charles de Gaulle	RP	114	1992	9,10	379 885		379 885	379 885
		46, rue de Prony - 79 boulevard Voltaire	RP	238	2005	8,57	441 000		441 000	441 000
Colombes	92700	2/12, boulevard Valmy	RP			VENDU LE 21 SEPTEMBRE 2018			-	665 562
		2/12, boulevard Valmy	RP	864	2002	9,20	1 468 724		1 468 724	1 468 724
Noisy-le-Grand	93160	15-29, avenue Aristide Briand	RP	319	1994	10,76	532 657		532 657	532 657
		20, avenue Aristide Briand (Bat. 5)	RP	200	1995	11,16	177 374		177 374	177 374
		1, rue Dagobert	RP	171	1995	9,93	163 120		163 120	163 120
Joinville-le-Pont	94340	24, rue de Paris	RP	2538	2012	5,88	7 375 600		7 375 600	7 375 600
Saint-Maurice	94410	5/7, rue Paul Verlaine	RP	350	1994	9,47	1 264 133		1 264 133	1 264 133
Maisons-Alfort	94700	14/16 rue Eugène Renault	RP	93	2002	10,20	151 545		151 545	151 545
		29, avenue de la République	RP	134	2003	10,70	167 694		167 694	167 694
Argenteuil	95100	81, rue Paul Vaillant Couturier	RP	200	1995	10,01	120 435		120 435	120 435
Saint-Brice-sous-Forêt	95350	Avenue Robert Schumann	RP	480	1995	10,31	929 939		929 939	929 939
Mondeville	14120	9012, rue Aristide Boucicaud	PR	500	2007	6,70	845 000		845 000	845 000
Nîmes	30000	12, place de la Maison Carrée	PR	328	2012	7,50	1 228 858		1 228 858	1 228 858
		4, rue de la Couronne	PR	487	2012	7,44	877 495		877 495	877 495
La Chaussée Saint-Victor	41260	922/923 route d'Orléans	PR	2290	2005	9,51	1 417 500		1 417 500	1 417 500
Orvault	44700	184, route de Vannes	PR			VENDU LE 14 MARS 2018			-	3 200 000
Saran	45400	108, rue de la Tuilerie	PR	3061	2005	8,75	3 200 000		3 200 000	3 200 000
Boulogne-sur-Mer	62200	57/73, rue Thiers	PR	4108	2005	8,81	5 000 000	4 591	5 004 591	5 004 591
Châtellerault	86400	55, rue de Bourbon	PR	336	2007	6,40	1 020 000		1 020 000	1 020 000
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>37 463</b>			<b>83 466 913</b>	<b>23 460</b>	<b>83 490 373</b>	<b>86 715 093</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>37 463</b>			<b>83 466 913</b>	<b>23 460</b>	<b>83 490 373</b>	<b>86 715 093</b>

(1) P : Paris - RP : Île-de-France - PR : Province

## État des créances et des dettes

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Créances			Dettes		
	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires	1 546 171	1 493 990	Emprunt	0	526 638
Créances locataires	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	1 811 573	1 809 653
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>1 546 171</b>	<b>1 493 990</b>	<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>1 811 573</b>	<b>2 336 291</b>
Créances fiscales	65 205	29 140	Locataires créditeurs	431 796	495 321
Fournisseurs débiteurs	144	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	9 246 620	7 572 399	Gérants	0	0
Autres débiteurs	765 975	470 002	Fournisseurs	1 137 322	941 746
			Dettes fiscales	893 536	636 769
			Autres dettes d'exploitation	7 683 871	5 781 876
			Associés	2 480 162	2 370 465
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>10 077 943</b>	<b>8 071 541</b>			
Provisions pour locataires douteux	- 861 767	- 829 129			
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>- 861 767</b>	<b>- 829 129</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 626 686</b>	<b>10 226 178</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 762 347</b>	<b>8 736 402</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>14 438 259</b>	<b>12 562 469</b>

## État des provisions

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Provisions	Au 31/12/2017	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2018
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros entretien	344 780	0	117 520	0	261 500	200 800
Risques et charges	476 561	0	19 039	54 532	36 231	404 837
Créances douteuses	829 129	0	199 058	93 143	73 278	861 767
<b>TOTAL</b>	<b>1 650 470</b>	<b>0</b>	<b>335 617</b>	<b>147 675</b>	<b>371 009</b>	<b>1 467 404</b>

## Provision pour gros entretien

Au 31 décembre 2018 (en euros)

	Montant provision au 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	
Provision pour Gros Entretien	344 780	0	117 520		261 500	200 800
		117 520		261 500		
Dépenses prévisionnelles	Montant provision au 01/01/2018	Durée	Montant provision au 31/12/2018			
sur 2018	261 500	5				
sur 2019	33 280	4	181 600			
sur 2020		3	14 400			
sur 2021	50 000	2	4 800			
sur 2022		1	0			
<b>TOTAL</b>	<b>344 780</b>		<b>200 800</b>			

## Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2018

	2018	2017
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES en euros</b>		
Impôts & taxes non récupérables	63 093	59 933
Solde de charges de reddition	5 476	146 247
Charges sur locaux vacants	139 506	185 723
Travaux - Remise en état	111 878	43 079
Charges non récupérables	139 654	64 351
Pertes sur créances irrécouvrables	73 278	86 148
Dotations pour créances douteuses	199 058	275 110
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>731 944</b>	<b>860 590</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES en euros</b>		
Impôts & taxes diverses	623 653	708 729
Charges immobilières refacturables	781 976	894 777
Autres charges refacturables	60 441	41 682
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 466 071</b>	<b>1 645 188</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	8 819	10 607
Honoraires Notaires	95 956	27 102
Honoraires Dépositaire	18 952	18 150
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	1 215	1 214
Frais d'acquisition des immeubles	3 171	266 003
Frais de cession des immeubles	666	75
Autres frais	15 216	11 485
Contribution Economique Territoriale	102 285	93 608
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>246 281</b>	<b>428 244</b>
<b>VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	15 773	15 000
Commissions externes		
Charges diverses	2	3
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>15 775</b>	<b>15 003</b>
<b>VENTILATION DES COMMISSIONS</b>		
Commissions Gestion Immobilière	759 697	831 505
Commissions Gestion Administrative	-	-
Commissions sur arbitrages	-	-
Commissions de souscription	46 945	80 632
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>806 642</b>	<b>912 137</b>

## Engagements hors bilan 2018 (en euros)

	31/12/2018	31/12/2017
<b>DETTES GARANTIES (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
<b>Actifs sous promesses de vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
Emprunt non utilisé	0	0
Facilité de caisse	10 000 000	10 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL CAUTIONS</b>		
Cautions reçues des locataires	766 691	818 434

# LES AUTRES INFORMATIONS



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

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
- Recettes locatives brutes	24,23	97,90%	22,95	99,29%	21,96	99,71%	21,51	96,38%	20,00	98,59%
- Produits financiers avant P.L.	0,01	0,06%	0,01	0,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,50	2,03%	0,15	0,67%	0,06	0,29%	0,81	3,62%	0,29	1,41%
<b>TOTAL</b>	<b>24,75</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,29</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commissions de gestion	2,04	8,26%	2,04	8,84%	1,97	8,94%	2,12	9,51%	1,88	9,26%
- Autres frais de gestion	1,06	4,29%	1,07	4,65%	0,40	1,84%	1,03	4,63%	0,61	3,01%
- Entretien du Patrimoine	0,20	0,82%	1,01	4,38%	0,22	1,00%	0,16	0,72%	0,40	1,97%
- Charges locatives non récupérables	0,52	2,10%	0,66	2,84%	1,11	5,02%	1,26	5,66%	1,03	5,08%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>3,83</b>	<b>15,47%</b>	<b>4,79</b>	<b>20,71%</b>	<b>3,70</b>	<b>16,80%</b>	<b>4,58</b>	<b>20,52%</b>	<b>3,92</b>	<b>19,32%</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Provisions nettes</b>										
- Pour travaux	0,27	1,08%	-0,53	-2,29%	0,24	1,10%	-0,11	-0,47%	-0,55	-2,69%
- Autres	0,44	1,76%	-0,52	-2,27%	1,71	7,75%	0,13	0,58%	0,12	0,59%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,70</b>	<b>2,84%</b>	<b>-1,05</b>	<b>-4,56%</b>	<b>1,95</b>	<b>8,85%</b>	<b>0,02</b>	<b>0,11%</b>	<b>-0,43</b>	<b>-2,10%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,53</b>	<b>18,31%</b>	<b>3,73</b>	<b>16,15%</b>	<b>5,65</b>	<b>25,65%</b>	<b>4,60</b>	<b>20,63%</b>	<b>3,50</b>	<b>17,22%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>20,22</b>	<b>81,69%</b>	<b>19,38</b>	<b>83,85%</b>	<b>16,37</b>	<b>74,35%</b>	<b>17,72</b>	<b>79,37%</b>	<b>16,79</b>	<b>82,75%</b>
- Variation du report à nouveau	1,83	7,38%	0,74	3,20%	-2,02	-9,15%	-0,42	-1,87%	-1,10	-5,44%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,39	74,31%	18,64	80,66%	18,39	83,50%	18,14	81,26%	17,89	88,19%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,39	74,31%	18,64	80,66%	18,39	83,50%	18,14	81,26%	17,89	88,19%



# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

## GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

## LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI ACTIPIERRE 3 serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cession d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque est le plus sensible dans cette période économique troublée.

## LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €.

Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

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

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

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

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

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

## EFFET DE LEVIER

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

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

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

La SCPI ACTIPIERRE 3 peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. Elle peut utiliser une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 10 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

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

## EXPERTS IMMOBILIERS

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

- expert en évaluation :  
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France ;
- responsabilité à hauteur de 20 M€ maximum.

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



La gérance de la SCPI ACTIPIERRE 3 est assurée pour un mandat de 3 ans prenant fin avec l'approbation des comptes de l'exercice 2019, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 7 juin 2017, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification 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 aux organes de direction d'AEW Ciloger.

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

- **le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'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)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la législation en vigueur et à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 3, votre Conseil de surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2018.

Au titre de cet exercice, votre Conseil s'est réuni les 7 mars, 25 septembre et 7 décembre 2018, ainsi que le 11 mars 2019 pour examiner les comptes annuels 2018 et les prévisions 2019/2020.

Lors de ces différents conseils, les sujets suivants ont été abordés :

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

La croissance en France a légèrement ralenti en 2018 pour s'établir à 1,5%, assez loin des prévisions du début d'année (2%). L'effet « Gilets Jaunes » aurait impacté négativement 2018 pour 0,2%, mais les « mesures Gilets Jaunes » devraient au contraire se traduire par une amélioration du pouvoir d'achat qui porte le consensus sur notre taux de croissance 2019 à 1,4% alors que la moyenne européenne est estimée à 1,1%.

Pour information, aucun actif de votre SCPI n'a été touché à ce jour par les manifestations parisiennes.

Même si le taux de chômage poursuit sa lente décroissance, le climat économique et social demeure incertain.

Après une année de pause, le marché de l'immobilier d'entreprise a battu de nouveaux records avec une collecte supérieure à 31 Milliards d'euros. À l'inverse, l'investissement en SCPI a diminué de 20% à 5,1 milliards, non par manque d'intérêts des épargnants, mais par la volonté des promoteurs de maîtriser leur collecte, phénomène encore plus marqué pour les SCPI de commerces qui n'ont collecté que 381 M€ (versus 813 M€ en 2017). On note enfin une accélération du marché secondaire (+ 30%) sans que celui-ci n'excède 2% des parts en circulation.

Les taux de rendements des commerces à Paris demeurent stables entre 2,5 et 4% selon la qualité de l'emplacement.

### ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'actifs non stratégiques ou sur lesquels un risque à moyen terme a été décelé.

La promesse de vente sur le local d'Orvault évoquée dans le précédent rapport s'est concrétisée pour un montant de 5,2 M€ faisant ressortir une plus-value comptable nette de 1.716.821 € (+ 53,7 % sur 14 ans).

En revanche les locaux de Longjumeau acquis à la même époque, mais vacants depuis plusieurs années, ont été cédés pour 200.000 € nets avec une moins-value comptable de 104.278 € (- 34,4%) et le commerce de Colombes, vacant lui depuis 2 ans, pour 500.000 € nets, soit 25,3% en dessous de son prix de revient.

Ces 3 cessions consolidées pour 5,9 M€ ont généré 1.445.238 € de plus-value comptable nette (34,6%).

D'autres locaux demeurent préoccupants (notamment ceux de Boulogne-sur-Mer) et la gérance continue de rechercher activement une sortie « honorable » sur ces actifs.

Un nouvel investissement a été réalisé en fin d'année rue de Tournon dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement pour un montant de 1 M€ sur la base d'un rendement de 3,80%.

Après ces opérations, le surinvestissement se voit ramené à 4,28 M€ pour une autorisation de 10 M€.

Le marché de l'investissement demeure tendu et la gérance éprouve beaucoup de difficulté à nous proposer des projets de réinvestissement. Cette situation n'est pas sans incidence sur les résultats prévisionnels puisque les loyers sortants ne sont pas compensés. Nous ne pouvons que réitérer notre demande d'investissements de qualité indispensables à l'amélioration de nos résultats.

### LA GESTION LOCATIVE

Sur l'année, 7 locaux ont été libérés, et 5 ont été reloués sur la base de 90,83% des loyers sortants, mais 105% des loyers d'expertise.

Les locaux vacants au 31 décembre représentent une surface pondérée de 2.680 m<sup>2</sup> et un loyer d'expertise de 538.700 €, soit 6,4% des loyers quittancés.

Côté renouvellement, 3 baux ont été négociés et renouvelés cette année. L'impact négatif de ces négociations (baisse de 22 %) est à nuancer par son importance relative (189.600 € soit 2,2% des loyers quittancés) et par le fait qu'il est essentiellement dû au dossier de la Chaussée Saint-Victor.

Ces éléments se traduisent par une nouvelle diminution du taux d'occupation financier moyen de l'année à 93,56% (versus 94,15% en 2017 et 96,44% en 2015).

## RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Comme cela avait été annoncé dans notre dernier rapport, la cession d'actifs non réinvestis combinée à la baisse du taux d'occupation financier se traduisent par une diminution substantielle des produits locatifs qui sont passés de 9.113 K€ à 8.292 K€ (- 9%).

La baisse du résultat par part est limitée à 5,25% (16,79 € contre 17,72 € en 2017), certaines charges ayant été mieux contenues.

La distribution a été fixée à 17,89 € par part, en légère diminution (- 1,38%) mais toujours supérieure au résultat. Le report à nouveau demeure en effet très confortable à 9,13 € soit 6,2 mois de distribution.

L'acompte sur la base de 17,64 € peut ainsi être maintenu en 2019.

Après plusieurs années difficiles – « nettoyage » du patrimoine dans un environnement économique morose – la situation devrait s'améliorer dans les années à venir et les prévisionnels annoncent une amélioration à l'horizon 2020.

## VALORISATION ET MARCHÉ SECONDAIRE

De nouveau un bon millésime en termes de valorisation de nos actifs, puisque l'expertise du patrimoine fait apparaître une valeur hors droits de 149 088 000 €, soit une hausse 4,26% à périmètre constant.

Sur les cinq dernières années, le patrimoine s'est ainsi valorisé de 21% à périmètre constant. Il convient cependant de rester prudent sur cette évolution qui est largement due à la baisse des taux de capitalisation retenus par les experts, et qui pourrait donc s'inverser en cas de hausse significative des taux à long terme.

Le marché secondaire organisé a connu une nouvelle hausse des transactions avec 6.308 parts échangées, soit + 28 % en volume, conforme à la hausse constatée sur l'ensemble des SCPI.

En revanche, le ratio « parts à la vente / parts à l'achat » est très déséquilibré à 8,2 : 59 451 parts en vente contre 7 280 parts demandés à l'achat.

Cette situation qui pourrait sembler préoccupante doit être nuancée par les éléments suivants :

- les demandes de cessions proviennent essentiellement de quelques personnes physiques, certes gros porteurs, mais en nombre assez limité ;
- le chiffre de 59 451 parts à la vente cumule le nombre des parts offertes pour chaque confrontation alors que les mêmes ordres de vente peuvent être reportés pendant 12 mois en cas d'inexécution ;

- le marché demeure assez fluide, les parts en attente de cession au 31 décembre ne représentent guère que 1,21% des parts en circulation ;

- cette situation n'a eu qu'une incidence limitée sur le prix des parts qui est resté stable sur l'année, à 342,24 € (prix acquéreur) pour la confrontation de décembre.

De ce fait, le prix d'exécution correspondant (310 €) traduit désormais une décote de 11 % par rapport à la valeur de réalisation (346,74 €).

Sur la base de l'acompte prévisionnel (hors distribution complémentaire éventuelle) l'acquéreur achète désormais un rendement de 5,11%.

## LES RÉOLUTIONS SOUMISES À VOTRE APPROBATION

Nous vous demandons d'être attentifs au rapport du Commissaire aux comptes, celui-ci n'ayant pas été porté à notre connaissance à la date du présent rapport.

En fonction des informations qui vous ont été communiquées, vous aurez à exprimer votre vote.

N'ayant pas d'autres observations à formuler, votre Conseil émet un avis favorable sur l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la société de gestion.

En cette année de renouvellement des membres du Conseil de surveillance, je tiens à les remercier pour leur assiduité, leur compétence et leur bonne volonté au service de la défense de vos intérêts.

Nous vous invitons bien sûr à voter, car il est important qu'un éventail le plus large possible d'associés s'exprime.

Je vous rappelle également que comme les années précédentes la présidence de l'Assemblée sera assurée par le Président du Conseil de surveillance ou, en cas d'absence par le Vice-Président, ou, à défaut encore, par le Secrétaire du Conseil. Si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette Assemblée générale, il est important de voter soit en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée, soit en votant par correspondance.

Évitez d'émettre des pouvoirs sans mention de mandataire (pouvoirs en blanc), c'est-à-dire uniquement datés et signés. En effet, dans ce cas et en application de la législation, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la société de gestion et rejetez automatiquement toutes les autres.

Fait à Mougins, le 7 avril 2019

Le Président du Conseil de surveillance

**Pascal VETU**

Téléphone : 06 76 27 82 03

pvetu@nortia.fr

*Ce rapport a été établi en concertation avec tous les membres du Conseil de surveillance.*

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3

### OPINION

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

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### *Référentiel d'audit*

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

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

#### *Indépendance*

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

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie, le 20 mai 2019,

Le Commissaire aux comptes,

**MAZARS**  
**BAPTISTE KALASZ**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, 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 prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

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, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé, en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier :

#### Avec la société de gestion AEW Ciloger

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3 verse à la société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements : 10% HT du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission).

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2018.

- pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 9,20% HT du montant des produits locatifs HT encaissés. Cette rémunération peut être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la société civile de placement immobilier de ses produits.

Au titre de l'exercice 2018, cette commission représente une charge de 765 089 €.

Aux termes d'une décision votée annuellement en Assemblée générale, la société de gestion perçoit de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3 la rémunération suivante :

- Une commission pour cession de parts de 4,5% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement) si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

Au titre de l'exercice 2018, cette commission représente une charge de 71 772 €.

- Des frais de dossier forfaitaires si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

Au titre de l'exercice 2018, ces frais de dossier représentent une charge de 2 719 €.

- une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la société ACTIPIERRE 3.

Au titre de l'exercice 2018, cette commission représente une charge de 28 500 €.

- une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Au titre de l'exercice 2018, cette commission représente une charge de 18 445 €.

Fait à Courbevoie, le 20 mai 2019,

Le Commissaire aux comptes,

**MAZARS  
BAPTISTE KALASZ**

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2019

## ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.
2. Quitus à donner à la société de gestion
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Affectation du résultat
8. Autorisation donnée à la société de gestion de recourir à l'endettement
9. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société
10. Renouvellement des membres du Conseil de surveillance
11. Pouvoirs en vue des formalités légales

## LES RÉOLUTIONS

### Première résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

### Deuxième résolution

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

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

### Troisième 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.

### Quatrième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 83 131 296 euros, soit 193,55 euros pour une part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 148 929 723 euros, soit 346,74 euros pour une part.

### Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 177 850 803 euros, soit 414,07 euros pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 7 213 006,33 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 4 392 942,44 euros, forme un revenu distribuable de 11 605 948,77 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 7 684 041,24 euros,
- au report à nouveau, une somme de 3 921 907,53 euros.



## LES RÉOLUTIONS

### Huitième résolution

L'Assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-203 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à utiliser des facilités de caisse, dans la limite de dix millions d'euros (10 000 000 €).

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

### Neuvième résolution

L'Assemblée générale autorise la société de gestion, après avis du Conseil de surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 3, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

### Dixième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 9), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI se tenant en 2022 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les 9 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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

### Onzième 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.

	Nombre de voix	Élu	Non Élu
Monsieur Olivier ASTY (R)			
Monsieur Patrick BETTIN (C)			
Monsieur Frédéric BODART (C)			
Monsieur Jean-Marie COURTIAL (R)			
Monsieur Christian DESMAREST (C)			
Monsieur Stéphane GLAVINAZ (R)			
Monsieur Olivier PARIS (R)			
Monsieur Christian RADIX (R)			
Monsieur Jean-Philippe RICHON(C)			
Monsieur Aurélien ROL (C)			
Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS (R)			
Monsieur Christophe DE TESSIERES (C)			
Monsieur Henri TIESSEN (R)			
Monsieur Pascal VETU (R)			
SCI ISIS (R)			

(R) Candidat en renouvellement (C) Nouvelle candidature



Crédits photos : Olivier Boucherat - Clan d'œil, AEW Ciloger.  
Conception-réalisation : **Apaloza**  
Mai 2019





**Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 65 501 190 euros  
381 201 268 RCS PARIS**

**Siège social :**  
22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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° 11-04 en date du 25/02/2011.

## **AEW Ciloger**

**Société de gestion de portefeuille**

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

**Siège social :**  
22, rue du Docteur Lancereaux -75008 PARIS  
Tél. : 01 78 40 33 03  
service-clients@eu.aew.com  
**www.aewciloger.com**