



RAPPORT ANNUEL
2015

CILOGER
■

SCPI DE MURS DE MAGASINS



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE ■

Société de Gestion CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Directoire

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY
Membres du Conseil :
Madame Elisabeth SABBAH
Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
Monsieur Vincent PENIN
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

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 Christian RADIX
Monsieur Frédéric BODART Monsieur Henri TIESSEN
Monsieur Olivier PARIS SCI ISIS, représentée par Monsieur André PERON

Commissaires aux comptes

Titulaire : MAZARS, représentée par Madame Céline KIEN
Suppléant : Monsieur Nicolas DUSSON

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Les données essentielles page 3
Le patrimoine immobilier page 4
Les résultats et la distribution page 7
Le marché des parts page 9

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 11
L'annexe aux comptes annuels page 14

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 21
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM page 22

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 23

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 24

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 27
Le rapport spécial page 28

LES RÉOLUTIONS

page 29





ÉDITORIAL ■

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 2015.

- Au cours du second semestre 2015, la France a tiré parti d'un environnement international devenu plus porteur. La baisse du prix du pétrole a rendu la facture énergétique un peu moins lourde. Le taux de change favorable de l'euro a nettement soutenu les exportations des pays européens vers le monde. Enfin, le programme de « quantitative easing » de la BCE (rachat de la dette à hauteur de 60 Mds d'euros par mois jusqu'en septembre 2016) a insufflé une énergie nouvelle aux économies de la zone euro.

Dans ce contexte, la France affiche une croissance du PIB pour l'année 2015 de 1,1%. Les prévisions 2016 tablent sur 1,6%, toutefois encore inférieures à celle de la zone euro. Il faudra notamment que les moteurs internes de croissance soient confirmés : consommation des ménages, investissement des entreprises et gains de compétitivité. Ces moteurs doivent prendre le relais pour installer durablement la reprise économique.

En dépit de cette conjoncture macro-économique plus favorable, l'inversion de la courbe du chômage (atteignant 10,6%) demeure incertaine. Il faudra également prendre garde aux signaux de ralentissement de la croissance mondiale, particulièrement forts en cette fin d'année 2015.

Sur l'ensemble de l'année, les dépenses de consommation des ménages en biens se sont substantiellement accélérées (+1,8%), du fait notamment du rebond de la consommation d'énergie. Les secteurs de l'hygiène-santé-beauté, la culture et les loisirs restent dynamiques. Le secteur textile-habillement, très concurrentiel, demeure soumis aux arbitrages des consommateurs et à la rapidité des cycles de mode, et est sensible aux ventes en ligne qui représentent une part croissante des dépenses (15% contre moins de 2% en 2006).

- Après une année record en 2014 à 7,7 Mds€, les montants investis en France en commerces pour l'année 2015 se sont normalisés à 4,5 Mds€, opérés à 55% par des acteurs français.

Les taux de rendement des meilleurs actifs (dits « prime ») ont encore reculé, conséquence d'une hausse des prix plus que d'une progression des loyers. C'est le cas notamment des pieds d'immeubles, dont les taux prime frôlent désormais 3% à Paris et 4% à Lille, Lyon

et Toulouse. Les taux prime des autres classes commerciales sont plus stables avec 4,25% pour les centres commerciaux et 5,25% pour les parcs d'activités commerciales (« retail park »). Les acheteurs à la recherche de rendement se tournent de plus en plus vers des actifs plus risqués, avec des écarts de taux qui restent significatifs, car ils sont toujours sélectifs quand il s'agit de produits de qualité secondaire ou peu lisibles. Ainsi, les investissements à valeur ajoutée pèsent désormais 23% des volumes engagés.

Compte tenu des liquidités présentes sur le marché, l'année 2016 devrait également enregistrer un volume de transactions soutenu.

L'emplacement est toujours le critère numéro 1 pour le développement des enseignes en pieds d'immeubles. Dans ce cadre, les grandes artères parisiennes font l'objet d'une demande soutenue. L'expansion, le repositionnement et la restructuration d'enseignes expliquent également le dynamisme du marché des rues commerçantes en province, notamment à Lyon et dans plusieurs autres capitales régionales (Bordeaux, Toulouse,...).

Le marché des centres commerciaux reste animé par l'expansion de nombreuses enseignes internationales. Celles-ci privilégient les plus grands centres ou les sites les plus performants, ainsi que les opérations d'extension des sites les plus renommés. Les meilleurs sites profitent également de la demande d'acteurs traditionnellement établis en rues commerçantes, entre autres dans les secteurs de la mode et de la restauration.

Le marché des parcs d'activités commerciales a été animé en fin d'année par la cession de nombreux magasins La Halle, permettant à des enseignes de disposer de bons emplacements pour accélérer leur développement en périphérie. D'autres acteurs présents habituellement en centre-ville et centres commerciaux testent ce format, apprécié pour son accessibilité, le niveau limité de charges et la flexibilité de l'offre immobilière. La création de nouveaux retail parks permet à certains acteurs de disposer de surfaces suffisamment grandes pour y développer leur gamme ainsi que des services complémentaires, expliquant l'intensification des transferts d'une zone commerciale à une autre.





ÉDITORIAL ■

- L'année 2015 marque un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant.

Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+ 49% par rapport à 2014). Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 215 M€ (+ 9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge en affichant un rapport « rendement-risque » attrayant.

C'est particulièrement le cas pour ACTIPIERRE 3, fréquemment citée par la presse spécialisée. Ainsi, en 2015, votre SCPI a continué à produire d'excellents résultats en matière de valorisation du patrimoine, d'occupation et de distribution de revenus.

- A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé substantiellement de 3,09%. Depuis la fin de l'année 2010, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de 8,5%. Au 31 décembre 2015, sa valorisation globale hors droits est supérieure de 57% à son prix de revient.
- Les arbitrages d'actifs non stratégiques ou présentant des perspectives limitées ont été poursuivis avec la cession d'un actif présentant une moins-value nette de 0,32 M€.

- En dépit d'une conjoncture toujours tendue, le taux d'occupation financier en fin d'année a conservé son niveau élevé, atteignant 97,13%, en augmentation d'une année à l'autre (96,75% fin 2014). Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 97,82%.

- Sur le marché secondaire organisé, en matière de prix moyen annuel, le prix d'exécution enregistre une très nette progression de près de 6%. Sur cinq ans et dix ans, ce prix moyen est ainsi en augmentations respectives de 5% et 56%.

- Pour la sixième année consécutive, le revenu distribué a été augmenté. Un revenu brut de 18,64 € par part, en progression de 1,4%, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2015, tout en renforçant le report à nouveau (réserves). Ce dernier représente désormais 6,7 mois de distribution courante.

- Le taux de distribution pour 2015 (distribution 2015/prix acheteur moyen 2015) s'élève à 5,23%, taux très attractif dans l'environnement financier actuel et par rapport aux autres placements avec un profil de risque similaire.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité internes d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 10,34% sur dix ans et 10,38% sur quinze ans, également remarquables par rapport aux autres typologies courantes de placements. En effet, parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 10 ans aucune n'offre une performance supérieure, et sur 15 ans, seules les Foncières cotées la dépassent.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Chiffres clés

- Année de création :	1991
- Capital fermé depuis :	2011
- Terme statutaire :	2041
- Nombre d'associés :	2 483
- Nombre de parts :	429 516

- Capital social :	65 501 190 €
- Capitaux propres :	83 463 172 €
- Capitaux collectés :	93 392 037 €

- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	330,00 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	156 481 269 €
- Parts en attente de vente :	0,06% des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	2 275 parts pour 811 497 €

Patrimoine

- Nombre d'immeubles :	108
- Nombre de baux :	165
- Surface :	42 200 m²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	97,06%

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2015 :	11 339 284 €
dont loyers :	9 551 808 €
- Résultat de l'exercice :	8 323 392 €
	soit 19,38 € par part
- Revenu distribué :	8 006 178 €
	soit 18,64 € par part

Indicateurs de performance

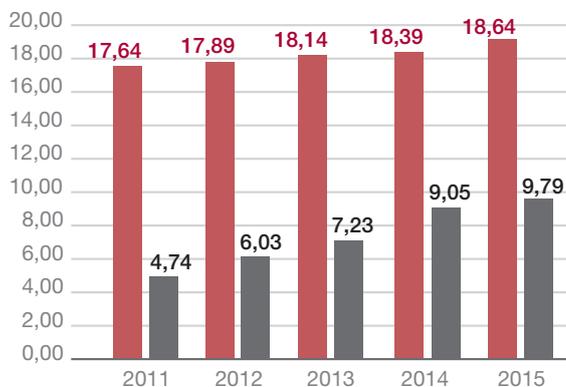
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2010-2015) :	4,73%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2005-2015) :	10,34%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2000-2015) :	10,38%
- Taux de rentabilité interne 20 ans (1995-2015) :	8,47%
- Taux de distribution/ valeur de marché 2015 :	5,23%
- Variation du prix acquéreur moyen 2015 :	5,95%

Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	83 463 172	194,32
Valeur vénale / expertise	134 466 000	313,06
Valeur de réalisation	133 819 256	311,56
Valeur de reconstitution	158 490 284	369,00

Revenu distribué et Report à nouveau (par part)

En euros depuis 5 ans



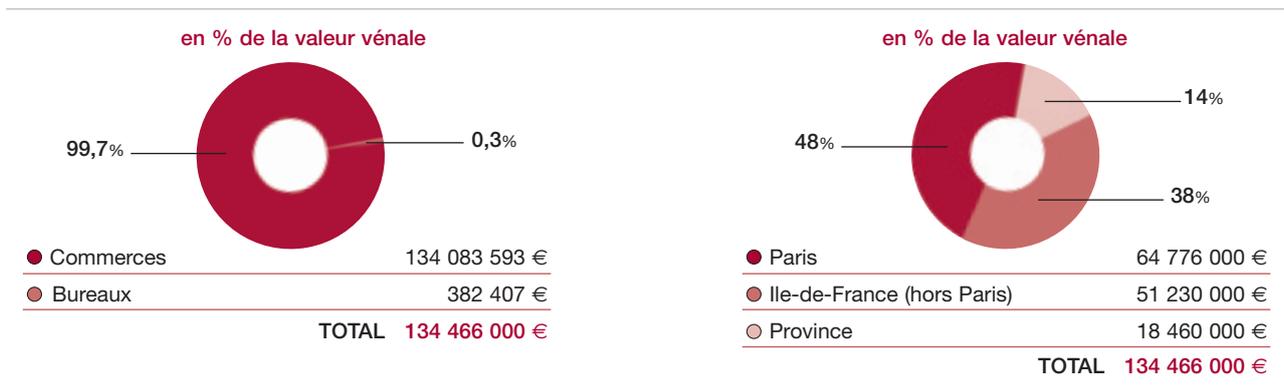
■ Distribution ■ Report à nouveau



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Au 31 décembre 2015, ACTIPIERRE 3 détient 108 immeubles, totalisant 42 200 m², localisés en valeur vénale à 86% en Ile-de-France

et à 14% en province.
Toujours en valeur vénale, le patrimoine est quasi intégralement composé de murs de commerces (99,7%).



Evolution du patrimoine

Arbitrages

La société de gestion a souhaité, 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.

Ainsi, durant l'exercice, deux boutiques, sur un site présentant un horizon de développement très limité, ont été cédées.

• Verdun (55) : Parc d'activités commerciales Sud

Deux boutiques au sein d'une zone d'activités commerciales, représentant 2 614 m² et acquises en 2004, ont été cédées le 22 juillet 2015 pour un prix de 2 335 000 €. La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 336 492 € par rapport au prix de revient (-13%), après imputation d'une commission d'arbitrage de 11 675 €.

Investissements

En début d'année 2015, ACTIPIERRE 3 était en situation de surinvestissement pour un montant de 8 253 896 €.

En liaison avec les arbitrages réalisés et la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, 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.

Aucune acquisition immobilière n'a cependant été réalisée durant l'exercice.

A ce sujet, 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. CILOGER a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Par ailleurs, sur le site de Draveil (91), le locataire a souhaité augmenter la surface de vente des locaux loués, pour la porter de 592 m² à 819 m². Cette augmentation impliquant la réalisation de travaux extérieurs et intérieurs importants, un accord a été négocié pour en partager les coûts. ACTIPIERRE 3 a ainsi engagé, la somme de 300 000 € HT, pour sa part portant la structure, en contrepartie d'un loyer complémentaire et d'un renouvellement de bail pour 6 ans fermes.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	93 392 037		93 392 037
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	2 227 876	- 336 492	1 891 384
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 9 344 480	-	- 9 344 480
- Achat d'immeubles	- 90 183 912	- 300 000	- 90 483 912
+ Vente d'immeubles	2 335 065	2 634 531	4 969 596
- Frais d'acquisition	- 6 642 450	- 600	- 6 643 050
- Divers	- 38 033	-	- 38 033
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 8 253 896	1 997 439	- 6 256 457

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 est en surinvestissement de 6 256 457 €, moindre qu'en début d'exercice du fait de l'arbitrage effectué durant l'année.

L'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2015 a autorisé la société de gestion à 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 votre 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 habituellement placée en certificats de dépôts. Ainsi, la facilité de caisse n'a pas été utilisée durant l'exercice et aucun frais n'a été généré.

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	85 514 315		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	134 466 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	85 514 315		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 404 399		
- Autres éléments d'actifs	- 646 744	- 646 744	- 646 744
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		134 466 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			143 288 000
- Commission de souscription théorique			15 849 028
TOTAL GLOBAL	83 463 172	133 819 256	158 490 284
NOMBRE DE PARTS	429 516	429 516	429 516
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	194,32	311,56	369,00

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.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2015

	Prix de revient au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation hors droits 2015/2014 en %
Commerces	84 314 315	133 026 000	57,77	141 749 000	130 710 500	1,77
Commerces - Bureaux	1 200 000	1 440 000	20,00	1 539 000	1 600 000	- 10,00
TOTAUX	85 514 315	134 466 000	57,24	143 288 000	132 310 500	1,63

Si les dépenses de consommation des ménages en biens ont accéléré sur l'année, globalement, depuis cinq ans, les consommateurs ont réduits leurs dépenses et maîtrisé davantage leurs achats d'impulsion.

Dans ce contexte, ACTIPIERRE 3 fait encore preuve en 2015 de solides performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une évaluation qui enregistre une progression annuelle de 3,09%.

Depuis la fin de l'année 2010, à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de 8,5%.

En intégrant les gros travaux d'aménagement (Draveil) et la cession de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 1,63%.

Au 31 décembre 2015, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 57% et 68% à leur prix de revient.

La gestion immobilière

Malgré une conjoncture qui demeure tendue, la qualité du patrimoine combinée avec une gestion immobilière de proximité et d'accompagnement des locataires permettent de maintenir le taux d'occupation financier à un niveau élevé, 97% en moyenne sur l'année. Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers s'établit en moyenne à 97,82% sur l'exercice.

Les loyers quittancés se sont élevés à 9 551 808 € contre 9 637 044 € l'exercice précédent, soit en léger retrait de 0,9%.

Taux d'occupation

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

Malgré une conjoncture qui demeure tendue, le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 3 demeure à un niveau très élevé, atteignant 97,13% au quatrième trimestre 2015, en augmentation d'une année à l'autre (96,75% au 31 décembre 2014).

Le taux d'occupation financier moyen 2015 ressort à 97,06%, relativement stable par rapport à l'année précédente (97,28%).

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés) reste également à un niveau élevé, à 97,82%, en diminution toutefois par rapport à l'exercice précédent (98,34%).

Locations et libérations

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

Quatre locations ou relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont trois sur des locaux libérés durant l'exercice, et un libéré en 2013.

Au total, ces relocations ont porté sur 359 m² pour un total de loyers en année pleine de 124 000 €, en diminution globale de 7% par rapport aux loyers précédents mais proches des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2015, les locaux vacants concernent des commerces à Ostricourt (2 lots), à Longjumeau (2 lots), au Cannet, à Boulogne-sur-Mer, à Sèvres et à Nîmes, ainsi qu'un local de bureaux au Cannet.

Le montant des loyers annuels d'expertise sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 2 860 m² (dont 1 800 m² sur le site d'Ostricourt), est de 237 333 € (299 100 € à fin 2014).





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Renouvellement de baux

Durant l'année 2015, un bail a été renégocié et renouvelé. Ce renouvellement a porté sur 57 m² pour un total de loyers en année pleine de 28 116 €, identique au loyer avant renouvellement, mais représentant 105% du loyer d'expertise.

Il faut par ailleurs mentionner qu'un bail a été renouvelé par anticipation, dans le cadre d'une extension ayant entraîné une participation aux travaux de 300 000 €. Il a fait l'objet d'un loyer complémentaire et d'un renouvellement pour 6 ans fermes.

Cessions de baux

Deux cessions de droit au bail ont été régularisées durant l'exercice.

Ces cessions, se sont traduites par les signatures de nouveaux baux avec des loyers stables représentant

107% des loyers d'expertises, et le paiement de droits d'entrées de 25 000 €.

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

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 3 a perçu 102 830 € HT d'indemnités diverses (droits d'entrées, frais de rédaction d'actes, indemnités de déspecialisation).

Litiges

Au 31 décembre 2015, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de litige significatif à signaler.

Il convient toutefois de signaler qu'à la fin de l'exercice, trois locataires ont notifié une demande en fixation du loyer renouvelé.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Pour le sixième exercice consécutif, le revenu distribué a été augmenté, soit une progression d'1,4% par rapport à l'exercice précédent. Un revenu brut de 18,64 € par part intégrant une distribution complémentaire de résultat d'1 €, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2015, à rapprocher d'un résultat par part de 19,38 €. Les réserves (report à nouveau) ont ainsi pu être parallèlement confortées de 0,74 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 9,79 € par part et représentent près de 7 mois de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 8 323 392 €, soit 19,38 € par part, en diminution de 4% par rapport à l'exercice précédent, les produits de l'activité immobilière se contractant globalement de 0,7 M€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 4,41 euros, inchangé depuis le premier trimestre 2011. Le résultat de l'exercice a par ailleurs permis une distribution complémentaire d'1 € par part au titre du quatrième trimestre 2015.

Au total, le revenu distribué en 2015, soit 18,64 €, est en progression d'1,4% par rapport à l'exercice précédent, et de 5,7% par rapport à l'exercice 2011.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 19,38 €. Le report à nouveau a donc été conforté à hauteur de 0,74 € par part.

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2015, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 9,79 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 6,7 mois de distribution.

Le prix d'achat moyen de l'exercice, à 356,70 €, est en nette augmentation par rapport à l'exercice précédent (+ 5,95%).

Sur cinq ans, le prix moyen d'ACTIPIERRE 3 a connu une évolution positive de 5,1% (+ 56,3% sur une période de 10 ans).

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 2015 d'ACTIPIERRE 3 diminue légèrement à 5,23% (5,46% en 2013), conséquence de l'appréciation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice. Il demeure très attractif dans l'environnement financier actuel et par rapport aux autres placements avec un profil de risque similaire.





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2015/prix acquéreur au 31/12/2015) s'établit à 5,12%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 4,73% sur cinq ans, 10,34% sur dix ans, 10,38% sur quinze ans et 8,47% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2015.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : Foncières cotées (8,8%), l'Or (7,7%), SCPI d'entreprise (7,6%), Obligations (4,0%), Actions françaises (3,9%), Livret A (2,1%) ou Sicav monétaires (1,4%). Sur 15 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (14,2%). 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 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2011	341,00	17,64	339,25	5,20%	4,74
2012	338,00	17,89	345,51	5,18%	6,03
2013	330,00	18,14	336,60	5,39%	7,23
2014	334,99	18,39	336,67	5,46%	9,05
2015	336,05	18,64	356,70	5,23%	9,79

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

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

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.



LE MARCHÉ DES PARTS ■

Le détail des augmentations de capital En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2011	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2012	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2013	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
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

La 11^{ème} augmentation de capital ouverte le 16 mars 2011 a été clôturée le 24 mai 2011.
32 776 parts ont été souscrites, représentant un capital social de 4 998 340 € en valeur nominale et un montant de capitaux collectés de 11 111 064 €.

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	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2011	65 501 190	11 111 064	429 516	2 416	1 117 640	338,00
2012	65 501 190	11 111 064	429 516	2 441	-	330,00
2013	65 501 190	11 111 064	429 516	2 472	-	334,99
2014	65 501 190	11 111 064	429 516	2 484	-	336,05
2015	65 501 190	11 111 064	429 516	2 483	-	364,32

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession

L'activité du marché secondaire

Après une quasi-stabilité en 2014, le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a bondi de 8,4% entre le début et la fin de l'exercice 2015, dans des volumes de transactions en diminution d'un tiers. En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une forte progression de près de 6%.

2 275 parts représentant 811 497 € ont été échangées au cours de l'exercice sur le marché secondaire organisé, contre 3 593 parts représentant 1 209 641 € durant l'année 2014, soit des diminutions respectives de 37% et 33%.

Le prix moyen ayant augmenté sur la période, l'effet prix a compensé en partie l'effet quantité (baisse du nombre de parts échangées).

La diminution du nombre de parts échangées est plutôt la conséquence d'une baisse significative des

parts mise en vente, et ce même si la demande s'est également contracté.

- Les parts mises en vente ont diminué de 53% : 3 041 contre 6 460 en 2014,
- Les parts à l'achat ont diminué de 29% : 5 302 contre 7 520 en 2014.

Les parts à l'achat restant largement supérieures aux parts mises en vente, le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 0,6 sur l'exercice (0,6 part mise en vente pour 1 part à l'achat).

Ce ratio favorable, combiné avec des prix offerts à l'achat qui se situent en moyenne à des niveaux élevés, se traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin d'année à 330,00 € (364,32 € prix acquéreur), en progression de 8,4% par rapport à décembre 2014.





LE MARCHÉ DES PARTS ■

L'activité du marché secondaire

Il est désormais inférieur de 1,5% à son cours le plus haut atteint à la fin de l'exercice 2011 (335,11 €).

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.

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 surcote de 5,9% par rapport à la valeur de réalisation 2015 (311,56 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 1,3% par rapport à la valeur de reconstitution 2015 (369,00 € par part).

Indicateur significatif de l'attractivité d'ACTIPIERRE 3, le nombre de parts en vente en fin d'exercice est très faible, à 0,06% des parts en circulation, et identique à l'exercice précédent. Ce taux est à comparer avec une moyenne nationale calculée au 31 décembre 2015 qui s'établit à 0,23% pour l'ensemble des SCPI.

Au 31 décembre 2015, 247 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, toutes depuis moins d'un an.

Si le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 ne souffre d'aucun problème de liquidité, il reste toutefois peu « profond », avec un taux de rotation de parts de 0,53% à comparer à 1,76% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 2 295 parts ont été échangées (8 transactions) pour un montant total de 731 417 €, soit 318,70 € par part.

L'évolution des conditions de cessions En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2011	13 331	3,36%	141	38 332
2012	3 216	0,75%	748	40 306
2013	3 283	0,76%	55	43 487
2014	5 479	1,28%	264	51 737
2015	4 570	1,06%	247	35 421

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	85 514 315	134 466 000	87 848 846	132 310 500
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 404 399	-	- 1 631 656	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	84 109 916	134 466 000	86 217 190	132 310 500
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	39 720	39 720	25 729	25 729
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 014 515	1 014 515	1 421 587	1 421 587
Autres créances	7 634 063	7 634 063	6 530 824	6 530 824
Provisions pour dépréciation des créances	- 574 624	- 574 624	- 826 484	- 826 484
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 158 953	3 158 953	1 370 933	1 370 933
Provisions générales pour risques et charges				
	- 57 967	- 57 967	- 31 452	- 31 452
Dettes				
Dettes financières	- 1 872 746	- 1 872 746	- 1 908 278	- 1 908 278
Dettes d'exploitation	- 9 991 131	- 9 991 131	- 9 317 001	- 9 317 001
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 649 217	- 649 217	- 2 734 140	- 2 734 140
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	2 473	2 473	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	2 473	2 473	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	83 463 172		83 483 050	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		133 819 256		129 576 360



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	65 501 190	-	-	65 501 190
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	27 890 847	-	-	27 890 847
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 16 024 962	-	- 600	- 16 025 962
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	2 227 876	-	- 336 492	1 891 384
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	3 103 408	784 691	-	3 888 099
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	8 323 392	8 323 392
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 8 006 178	- 8 006 178
Résultat de l'exercice précédent	8 683 490	- 8 683 490	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 7 898 799	7 898 799	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	83 483 050	-	- 19 878	83 463 172

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2016



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

Produits

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		111 643 745		12 335 520
Produits de l'activité immobilière	11 339 284		11 564 367	
- Loyers	9 551 808		9 637 044	
- Charges facturées	1 787 476		1 927 323	
Produits des activités annexes	304 461		771 153	
Autres produits d'exploitation		897 939		499 577
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	442 080		188 617	
- Provisions pour grosses réparations	418 293		78 018	
- Provisions pour risques et charges	-		21 304	
Transfert de charges d'exploitation	37 561		211 621	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	5		18	
Produits financiers		3 715		6 376
Produits exceptionnels		28 540		3 941
TOTAL DES PRODUITS		12 573 939		12 845 414
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		12 573 939		12 845 414

Charges

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		2 503 701		2 237 771
- Charges ayant leur contrepartie en produits	1 787 476		1 927 323	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	16 210		9 416	
- Grosses réparations	418 293		78 018	
- Autres charges immobilières non récupérables	281 723		223 014	
Charges d'exploitation		1 746 846		1 924 127
- Rémunération de la société de gestion	877 394		878 009	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	176 626		285 568	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	190 221		383 215	
- Provisions pour grosses réparations	191 036		192 741	
- Provisions pour risques et charges	26 515		13 697	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	11 675		68 042	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	273 379		102 855	
Charges financières		-		25
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		4 250 547		4 161 924
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		8 323 392		8 683 490
TOTAL GÉNÉRAL		12 573 939		12 845 414



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° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

Faits significatifs de l'exercice

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 17 juin 2015, la ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 10 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

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 (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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.

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 grosses réparations : cette provision est dotée chaque exercice à hauteur de 2% des loyers quittancés. Son montant est soumis à un plafond fixé à 2% de la valeur estimée du patrimoine (HD), et un plancher qui permet de couvrir les 2 prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations sur la base du plan pluriannuel de travaux (base décennale), qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses engagées au cours de l'exercice font l'objet d'une reprise de provisions.





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

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 de Verdun a dégagé une moins-value de 336 492 €.

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 5 762 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 856 351 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 10 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 17 juin 2015 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2015. Elle n'a pas été utilisée sur l'exercice et n'a généré aucun frais.

Variation de l'actif immobilisé En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2015
- Terrains et constructions	87 844 255	300 000	- 2 634 531	-	85 509 724
- Agencements et installations	4 591	-	-	-	4 591
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	87 848 846	300 000	- 2 634 531	-	85 514 315

Récapitulatif des placements immobiliers En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	84 314 315	133 026 000	86 648 846	130 710 500
- Commerces - Bureaux	1 200 000	1 440 000	1 200 000	1 600 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	85 514 315	134 466 000	87 848 846	132 310 500
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	85 514 315	134 466 000	87 848 846	132 310 500



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

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.

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
Paris 75001 - 4, rue Pierre Lescot	P	175	1993	9,00	1 029 031		1 029 031	1 029 031
Paris 75001 - 5, rue Montorgueil	P	103	1994	9,49	481 551		481 551	481 551
Paris 75001 - 342, rue Saint-Honoré	P	65	1995	9,98	396 367		396 367	396 367
Paris 75001 - 22, rue des Halles	P	117	2004	8,51	430 000		430 000	430 000
Paris 75002 - 60, rue Montorgueil	P	56	1992	9,00	373 426		373 426	373 426
Paris 75002 21/23, rue Marie Stuart	P	30	1994	11,86	128 736		128 736	128 736
Paris 75002 - 39, rue de Cléry	P	70	2005	9,44	218 400		218 400	218 400
Paris 75003 99, rue Vieille du Temple	P	91	2012	5,26	1 575 000		1 575 000	1 575 000
Paris 75004 51, rue des Francs Bourgeois	P	48	1991	9,10	301 239		301 239	301 239
Paris 75004 - 27, rue Quincampoix	P	113	1992	9,25	658 814		658 814	658 814
Paris 75004 - 32, rue des Rosiers	P	48	1992	9,00	335 388		335 388	335 388
Paris 75004 - 48, rue Saint-Antoine	P	38	1993	10,00	234 771		234 771	234 771
Paris 75004 - 29, rue des Rosiers	P	156	1995	9,17	395 148		395 148	395 148
Paris 75005 - 210, rue Saint-Jacques	P	68	1991	10,74	274 408		274 408	274 408
Paris 75005 - 21, rue Soufflot	P	52	1992	9,11	365 878		365 878	365 878
Paris 75005 - 7, rue Claude Bernard	P	62	1995	9,58	187 207		187 207	187 207
Paris 75005 - 16/20, rue Mouffetard	P	315	1996	9,52	86 896		86 896	86 896
Paris 75006 35, rue Saint-André des Arts	P	34	1992	9,51	320 143		320 143	320 143
Paris 75006 169, boulevard Saint-Germain	P	182	2007	5,47	2 496 000		2 496 000	2 496 000
Paris 75007 29, avenue de la Motte-Picquet	P	63	1993	10,29	259 163		259 163	259 163
Paris 75007 117, rue Saint-Dominique	P	39	1994	9,06	259 163		259 163	259 163
Paris 75009 - 53, rue des Martyrs	P	33	1992	9,50	274 408		274 408	274 408
Paris 75009 - 7, rue Cadet	P	46	1994	10,58	228 674		228 674	228 674
Paris 75011 95, rue du Faubourg du Temple	P	71	1992	9,20	404 829		404 829	404 829
Paris 75011 19, rue de la Roquette	P	96	1992	9,09	422 230		422 230	422 230
Paris 75011 34, rue du Faubourg du Temple	P	71	1992	9,00	350 682		350 682	350 682
Paris 75011 10, avenue de la République	P	88	2005	9,42	309 750		309 750	309 750
Paris 75012 - 4, rue du Rendez-Vous	P	114	1995	9,53	454 145		454 145	454 145
Paris 75012 217, avenue Daumesnil	P	75	1995	10,36	213 429		213 429	213 429

(1) P : Paris





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
Paris 75013								
125, boulevard Vincent Auriol	P	1 777	2010	5,50	8 748 000		8 748 000	8 748 000
Paris 75013 - 223, rue de Tolbiac	P	60	1992	10,22	392 099		392 099	392 099
Paris 75014								
120, avenue du Général Leclerc	P	122	1994	9,20	853 715		853 715	853 715
Paris 75014 - 23, rue Daguerre	P	60	1994	10,22	378 226		378 226	378 226
Paris 75014 - 17/19, rue Boulard	P	101	1994	10,00	193 305		193 305	193 305
Paris 75015 - 49, rue Cambronne	P	53	1992	9,17	201 232		201 232	201 232
Paris 75015 - 401, rue Vaugirard	P	38	1994	9,05	143 265		143 265	143 265
Paris 75015								
52, boulevard Pasteur	P	47	1995	10,05	106 714		106 714	106 714
Paris 75015								
44, rue du Commerce	P	36	1995	9,77	239 345		239 345	239 345
Paris 75015 - 21, rue Lecourbe								
2, rue Ernest Renan	P	193	2001	9,04	411 612		411 612	411 612
Paris 75015								
175, rue Saint-Charles	P	117	2004	8,81	422 470		422 470	422 470
Paris 75016								
3, rue Gustave Courbet	P	42	1992	9,00	370 893		370 893	370 893
Paris 75016 - 41/49, rue de Passy	P	55	1993	9,00	609 796		609 796	609 796
Paris 75016 - 119, rue de la Pompe	P	70	1994	9,47	411 612		411 612	411 612
Paris 75016 - 82, avenue Victor Hugo	P	276	1995	9,31	1 431 344		1 431 344	1 431 344
Paris 75016 - 11, rue Le Marois	P	90	1995	9,62	245 443		245 443	245 443
Paris 75017 - 7, rue Bayen	P	99	1992	9,21	608 846		608 846	608 846
Paris 75017 - 70, rue de Lévis	P	41	1992	9,89	274 408		274 408	274 408
Paris 75017 - 26, rue des Moines	P	102	1993	8,96	156 260		156 260	156 260
Paris 75017 - 113, avenue de Clichy	P	85	1995	9,47	182 939		182 939	182 939
Paris 75017 - 39, rue des Acacias	P	48	1995	9,68	167 694		167 694	167 694
Paris 75018 - 19, rue Lepic	P	72	1991	9,00	355 474		355 474	355 474
Paris 75018 - 2, rue d'Orsel	P	180	2014	5,50	1 110 180		1 110 180	1 110 180
Paris 75018 - 5, rue de Clignancourt	P	321	2014	4,70	1 210 840		1 210 840	1 210 840
Paris 75019 - 107, rue de Belleville	P	76	1994	10,16	274 408		274 408	274 408
Meaux 77100								
71, avenue de la Victoire	RP	416	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	793	1994	11,00	1 344 705		1 344 705	1 344 705
Versailles 78000								
4, esplanade Grand Siècle	RP	53	2008	7,11	330 000		330 000	330 000
Saint-Germain-en-Laye 78100								
60, rue de Poissy	RP	44	1993	9,85	243 918		243 918	243 918
Saint-Germain-en-Laye 78100								
10, rue de Poissy	RP	62	1993	9,00	487 837		487 837	487 837
Saint-Germain-en-Laye 78100								
16, rue de Pologne	RP	69	1993	10,00	173 792		173 792	173 792
Saint-Germain-en-Laye 78100								
80, rue de Poissy	RP	22	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

(1) P : Paris - RP : Région parisienne





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
Buchelay 78200 - 9, rue de l'Aveyron	RP	416	1995	10,32	935 732		935 732	935 732
Carrières-sous-Poissy 78955 5-26, rue Claude Monet	RP	1 203	1995	10,50	1 301 800		1 301 800	1 301 800
Longjumeau 91160 95, avenue François Mitterrand	RP	149	2004	10,89	303 278		303 278	303 278
Draveil 91210 323, avenue Henri Barbusse	RP	1 098	1993	11,00	1 199 449		1 199 449	899 449
Boulogne-Billancourt 92100 131 bis, boulevard Jean Jaurès	RP	74	1992	9,00	307 372		307 372	307 372
Boulogne-Billancourt 92100 174, boulevard Jean Jaurès	RP	73	1995	9,07	312 520		312 520	312 520
Boulogne-Billancourt 92100 100, avenue Edouard Vaillant	RP	183	1995	8,58	550 341		550 341	550 341
Montrouge 92120 61, avenue de la République	RP	92	1995	9,45	170 743		170 743	170 743
Antony 92160 23, rue Auguste Mounié	RP	102	1995	9,00	405 286		405 286	405 286
Antony 92160 29, rue Auguste Mounié	RP	84	1995	9,00	362 066		362 066	362 066
Neuilly-sur-Seine 92200 22, rue de Chartres	RP	92	1992	9,00	314 678		314 678	314 678
Neuilly-sur-Seine 92200 146 bis, avenue Charles de Gaulle	RP	100	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	1 335	2001	11,00	2 088 552		2 088 552	2 088 552
Sceaux 92330 - 65, rue Houdan	RP	50	1993	10,00	243 918		243 918	243 918
Meudon-la-Forêt 92360 23, avenue du Général de Gaulle	RP	2 175	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
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	122	1995	9,28	198 184		198 184	198 184
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	81	2001	11,60	411 612		411 612	411 612
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	81	2002	11,60	243 918		243 918	243 918
Rueil-Malmaison 92500 92, avenue Paul Doumer	RP	74	1992	9,00	249 706		249 706	249 706
Rueil-Malmaison 92500 2, place de l'Europe	RP	223	1993	9,74	500 947		500 947	500 947
Rueil-Malmaison 92500 4/26, rue Edouard Belin	RP	735	2000	9,00	1 573 786		1 573 786	1 573 786
Asnières 92600 20, Grande Rue Charles de Gaulle	RP	130	1992	9,10	379 885		379 885	379 885
Asnières 92600 - 46, rue de Prony 79 boulevard Voltaire	RP	238	2005	8,57	441 000		441 000	441 000

(1) RP : Région parisienne





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
Colombes 92700 2/12, boulevard Valmy	RP	530	2002	9,20	2 134 286		2 134 286	2 134 286
Noisy-le-Grand 93160 15-29, avenue Aristide Briand	RP	312	1994	10,76	532 657		532 657	532 657
Noisy-le-Grand 93160 20, avenue Aristide Briand (Bât 5)	RP	171	1995	11,16	177 374		177 374	177 374
Nogent-sur-Marne 94130 1, rue Dagobert	RP	110	1995	9,93	163 120		163 120	163 120
Joinville-le-pont 94340 24, rue de Paris	RP	1 437	2012	5,88	7 375 600		7 375 600	7 375 600
Saint-Maurice 94410 5/7, rue Paul Verlaine	RP	390	1994	9,47	1 264 133		1 264 133	1 264 133
Maisons-Alfort 94700 14/16 rue Eugène Renault	RP	102	2002	10,20	151 545		151 545	151 545
Maisons-Alfort 94700 29, avenue de la République	RP	107	2003	10,70	167 694		167 694	167 694
Argenteuil 95100 81, rue Paul Vaillant Couturier	RP	132	1995	10,01	120 435		120 435	120 435
Saint-Brice-sous-Forêt 95350 Avenue Robert Schumann	RP	416	1995	10,31	929 939		929 939	929 939
Mondeville 14120 9012, rue Aristide Boucicaut	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
Nîmes 30000 4, rue de la Couronne	PR	609	2012	7,44	877 495		877 495	877 495
La Chaussée Saint-Victor 41260 922/923 route d'Orléans	PR	2 290	2005	9,51	1 417 500		1 417 500	1 417 500
Orvault 44700 184, route de Vannes	PR	5 200	2004	9,06	3 200 000		3 200 000	3 200 000
Saran 45400 108, rue de la Tuilerie	PR	3 480	2005	8,75	3 200 000		3 200 000	3 200 000
Verdun 55100 Parc d'Activités Commerciales Sud	PR			vendu le 22 juillet 2015				2 634 531
Ostricourt 59162 Zone d'Activités du Bois Dion	PR	1 800	2005	8,96	1 322 000		1 322 000	1 322 000
Boulogne-sur-Mer 62200 57/73, rue Thiers	PR	4 351	2005	8,81	5 000 000	4 591	5 004 591	5 004 591
Châtelleraut 86400 55, rue de Bourbon	PR	297	2007	6,40	1 020 000		1 020 000	1 020 000
TOTAL COMMERCES		40 754			84 309 724	4 591	84 314 315	86 648 846
Le Cannet 06110 - Place Sauvaigo	PR	1 446	2004	8,71	1 200 000		1 200 000	1 200 000
TOTAL COMMERCES - BUREAUX		1 446			1 200 000	-	1 200 000	1 200 000
TOTAL GÉNÉRAL		42 200			85 509 724	4 591	85 514 315	87 848 846

(1) RP : Région parisienne - PR : Province



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Détail des créances En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	39 720	25 729
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	600
- Créances locataires	1 014 515	1 421 587
- Créances fiscales	16 847	24 065
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	7 346 239	6 328 795
- Autres créances	270 976	177 364
TOTAL GÉNÉRAL	8 688 298	7 978 141

Détail des dettes En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Dettes		
- Dettes financières	1 872 746	1 908 278
- Dettes fournisseurs	991 590	678 948
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	5 775 483	5 429 655
- Dettes aux associés	2 535 748	2 481 490
- Dettes fiscales	688 309	726 909
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	11 863 876	11 225 279

Variation des provisions En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2015
- Dépréciation des créances	826 484	190 221	183 679	258 401	574 624
- Grosses réparations	1 631 656	191 036	-	418 293	1 404 399
- Autres risques et charges	31 452	26 515	-	-	57 967

Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes non récupérables	65 796	61 011
- Solde de charges de redditions (1)	5 506	30 184
- Charges sur locaux vacants	127 662	92 147
- Charges non récupérables	82 759	39 672
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	281 723	223 014

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 99 535 euros pour l'année 2015

Ventilation charges immobilières récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes diverses	690 815	688 079
- Charges immobilières refacturables	985 399	881 670
- Autres charges refacturables	111 262	357 575
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 787 476	1 927 323

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015	2014
- Honoraires Commissaires aux comptes	16 498	15 524
- Honoraires Experts immobiliers	30 286	32 463
- Honoraires Dépositaire	16 621	7 526
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations AMF	1 500	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	600	143 579
- Autres frais	34 439	9 980
- Contribution Économique Territoriale	76 683	74 996
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	176 626	285 568



LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices En euros

	2011		2012		2013		2014		2015	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	22,14	88,39%	21,78	97,99%	23,30	98,91%	24,23	97,91%	22,95	99,30%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,21	0,83%	0,23	1,05%	0,18	0,75%	0,01	0,06%	0,01	0,04%
- Produits divers	2,70	10,78%	0,21	0,96%	0,08	0,35%	0,50	2,03%	0,15	0,67%
TOTAL DES PRODUITS	25,04	100,00%	22,23	100,00%	23,56	100,00%	24,75	100,00%	23,11	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	2,00	7,98%	1,98	8,90%	2,10	8,90%	2,04	8,26%	2,04	8,84%
- Autres frais de gestion	2,93	11,70%	0,85	3,81%	0,87	3,70%	1,06	4,29%	1,07	4,65%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,09	0,35%	0,32	1,42%	0,36	1,54%	0,20	0,82%	1,01	4,38%
- Charges locatives non récupérées	0,65	2,60%	0,97	4,34%	0,69	2,94%	0,52	2,10%	0,66	2,84%
Sous-total charges externes	5,67	22,64%	4,11	18,48%	4,02	17,08%	3,83	15,47%	4,79	20,71%
- Provisions nettes pour travaux	0,48	1,90%	0,20	0,88%	0,18	0,78%	0,27	1,08%	- 0,53	- 2,29%
- Autres provisions nettes	0,87	3,49%	- 1,25	- 5,64%	0,01	0,05%	0,44	1,76%	- 0,52	- 2,27%
Sous-total charges internes	1,35	5,39%	- 1,06	- 4,76%	0,19	0,83%	0,70	2,84%	- 1,05	- 4,56%
TOTAL DES CHARGES	7,02	28,03%	3,05	13,72%	4,22	17,91%	4,53	18,31%	3,73	16,15%
RÉSULTAT	18,03	71,97%	19,18	86,28%	19,34	82,09%	20,22	81,69%	19,38	83,85%
- Variation report à nouveau	0,37	1,48%	1,29	5,79%	1,20	5,09%	1,83	7,38%	0,74	3,20%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	17,64	70,43%	17,89	80,49%	18,14	77,01%	18,39	74,31%	18,64	80,66%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	17,59	70,23%	17,81	80,13%	18,05	76,62%	18,39	74,31%	18,64	80,66%



LES AUTRES INFORMATIONS ■

Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

Gestion de la liquidité

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

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)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), CILOGER a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles

d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de CILOGER, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de CILOGER, à première demande.

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	=	98%
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 DE CILOGER ■

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

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

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Mesdames, Messieurs,

Conformément à 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 2015.

Au titre de cet exercice, votre conseil s'est réuni les 4 mars, 22 septembre et 16 décembre 2015, ainsi que le 7 mars 2016 pour examiner la présentation des comptes annuels et les prévisions 2016 / 2017.

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

L'environnement économique

L'année 2015 a été marquée par une légère reprise (enfin !) de la croissance : 1,1% que nous pouvons timidement comparer à l'ensemble de la zone euro qui affiche une progression de 1,6%.

Celle-ci n'a guère été suffisante pour constater la tant promise « inversion de la courbe du chômage » puisque le taux de chômage atteignait en fin d'année 10,8% versus 10,5% fin 2014.

L'environnement macro-économique permettait d'espérer un peu mieux : baisse du prix du pétrole, quantitative easing (injection de liquidités par la BCE) et baisse de l'euro étaient autant de facteurs favorables dont nous n'avons pas tiré pleinement parti.

Deux bons chiffres sont cependant à retenir pour la vie de notre SCPI : l'amélioration des marges des entreprises en hausse de 1,1% à 31,4% de la valeur ajoutée, et surtout la hausse conséquente du pouvoir d'achat de 1,8% (la plus forte depuis 2007) ayant entraîné une augmentation de 1,4% de la consommation des ménages. Cette hausse est variable selon les secteurs (l'habillement demeure toujours en difficulté) et doit être nuancée, en ce qui nous concerne, par l'augmentation rapide des ventes en lignes (qui sont par exemple passées de moins de 2% en 2014 à 15% en 2015 pour ce secteur de l'habillement).

Avec 29 milliards d'euros engagés au cours de l'année 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une hausse de 4% et la deuxième performance historique après 2007.

Si la part investie en commerce a chuté de 33% à 4,5 Mds€, cette baisse doit être relativisée : elle est simplement due au chiffre exceptionnel, et difficile à réitérer, réalisé l'an dernier. En effet, 2015 n'en demeure pas moins la 2^{ème} meilleure performance historique en terme de volume.

Les taux primes ont encore reculé, puisqu'ils côtoient désormais des 3% pour les meilleurs emplacements parisiens et 4 à 4,50% dans les grandes villes de province. Pour atteindre des rendements supérieurs à 5%, il faut désormais aller chercher du côté des retails parks.

Pour 2016, les prévisions de croissance varient de 1,2% (chiffre de l'OCDE) à 1,6% (selon Bercy).

Le prix de l'énergie et les taux bas devraient contribuer à l'amélioration des marges des entreprises et du pouvoir d'achat.

L'immobilier d'entreprise en général, et les SCPI de mur de boutiques en particulier, conservent tous leurs attraits face à des rendements obligataires qui demeurent faibles et des marchés boursiers très volatils.

La gestion locative

Sur l'année, 5 locaux ont été libérés, et 4 ont été reloués avec une baisse moyenne de loyers de 7%, mais proche des loyers d'expertise.

Les locaux vacants au 31 décembre représentent une surface pondérée de 2 860 m² et un loyer d'expertise de 237.333 euros.

Côte renouvellement, un seul bail a été renouvelé cette année à un loyer identique.

Le taux d'occupation moyen de l'année est quasiment stable à 97,06 % (versus 97,28% en 2014) alors que le taux d'encaissement baisse légèrement à 97,27% (versus 98,34% en 2014).

Dans une conjoncture qui demeure difficile, la gérance maintient donc des taux d'occupation et d'encaissement relativement élevés au prix, il est vrai, de quelques efforts sur les loyers.

Par ailleurs, 6 locataires ont notifié une demande en fixation de loyer renouvelé.

Au total l'ensemble des loyers baisse légèrement de 0,88% pour s'établir à 9.552.000 €.

La gérance nous informe régulièrement de la situation locative. Si l'année 2015 s'est avérée meilleure que prévue, elle anticipe une année 2016 plus difficile et un effritement probable des recettes locatives. Elle garde toute notre confiance pour gérer cette délicate période.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Arbitrages et investissements

Les 2 boutiques achetées en 2004 à Verdun ont été cédées pour 2 335 000 € générant une moins-value nette de 336 492 €. Cette zone d'activité assez peu dynamique faisant peser un risque de vacance en cas de départ de nos locataires, la gérance a préféré anticiper cette situation et nous a proposé cet arbitrage pour lequel nous avons donné un avis favorable.

Aucune acquisition immobilière n'a été réalisée faute de proposition répondant aux attentes de la SCPI.

ACTIPIERRE 3 a néanmoins engagé 300 000 € de participation à l'extension de surface du site de Draveil (portée de 592 à 819 m²), en contrepartie d'une augmentation de loyer (9% du montant engagé) et d'un renouvellement de bail pour 6 ans fermes.

Au total ACTIPIERRE 3 a donc diminué son surinvestissement à 6 256 457 €, couvert par une facilité de caisse de 10 M€. Rappelons que dans l'environnement de taux actuel, cette politique permet d'améliorer le résultat global de la SCPI.

A cet effet, nous rappelons à la gérance, comme cela a déjà été fait lors des Conseils de surveillance, notre souhait de réinvestir rapidement un minimum de 2 M€ afin de compenser (au moins en partie) la baisse de loyers consécutive à la cession de Verdun.

Résultats et distribution

Après 3 années de hausse consécutives, le résultat par part diminué légèrement à 19,38 € (et revient au niveau de 2013).

Ce résultat permet néanmoins d'augmenter à la fois la distribution (pour la sixième année consécutive) de 1,4% en la portant à 18,64 €/part (distribution complémentaire de 1€), et le report à nouveau, qui représente désormais 6,66 mois de distribution !

Ce montant élevé de réserves est justifié par les anticipations de la gérance : la vente de Verdun, non encore réinvestie, ainsi que les risques de mouvements locatifs identifiés, laissent envisager une baisse de revenus et donc de résultat en 2016. Ce niveau élevé de réserves permettra donc, dans cette hypothèse, de maintenir le niveau de distribution, ce qui demeure l'objectif prioritaire des porteurs de parts.

Valorisation et marché secondaire

L'expertise du patrimoine fait apparaître une valeur hors droit de 132 310 000 €, soit une hausse de 1,63% en valeur absolue, mais 3,09% à périmètre constant (en réintégrant la cession de Verdun).

Le marché secondaire a sensiblement ralenti cette année avec 2 275 parts échangées, soit une baisse de 37% en volume, cette baisse d'activité étant principalement liée à la baisse du nombre des parts à vendre en (- 53%), les parts à l'achat restant largement supérieures aux parts mises en ventes (ratio de 0,6).

Si le taux de rotation des parts demeure faible (0,53%), les parts en attente de cession ne représentent guère que 0,06% des parts en circulation, signe de la fluidité du marché secondaire et de la confiance des investisseurs dans notre SCPI.

Loi de l'offre et de la demande oblige, ce rapport favorable aux vendeurs s'est traduit par une progression importante du prix acquéreur : 364,32 € versus 336,05 € fin 2014 soit une hausse de 8,41%.

De ce fait, le prix d'exécution correspondant (330 €) traduit une surcote de 5,92% par rapport à la valeur de réalisation (311,56 €).

Dans l'hypothèse d'un maintien de la distribution en 2016, l'acquéreur achète désormais un rendement de 5,12%.

Société de gestion & Environnement juridique

Par communiqué de presse en date du 25 février dernier, AEW Europe, le principal gestionnaire des SCPI et des OPCI distribués par le réseau Banque Populaire, et CILOGER, qui, rappelons-le, est aussi le fournisseur en solutions immobilières des réseaux Caisses d'Epargne et Banque Postale, ont annoncé leur rapprochement. Le nouvel ensemble, avec plus de 23 Md€ d'encours combinés, deviendrait le 3^e gestionnaire d'actifs immobiliers du marché grand public français.

Au niveau juridique, les associés auront à priori à se prononcer sur une modification statutaire de l'article 14, compte tenu de ce probable rapprochement.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

A ce titre, votre Conseil de surveillance souhaite ne pas procéder au remplacement pur et simple de CILOGER par la nouvelle entité issue de ce rapprochement dans cet article 14.

En effet, nous n'avons en l'état aucun élément quand à la qualité de gestion qui nous sera administrée par cette nouvelle entité, d'autant que les poids respectifs des entités – 4,8 Md€ pour Ciloger versus 18 Md€ pour AEW Europe – n'est à priori pas favorable à CILOGER.

Même si l'équipe actuelle de CILOGER pense conserver ses prérogatives, même si l'on peut espérer un meilleur sourcing, même si on nous annonce de nouveaux moyens pouvant améliorer la rentabilité de notre SCPI, nous nous devons de rester vigilants et prudents.

Nous ne contestons pas les qualités actuelles de l'équipe qui gère notre SCPI au sein de CILOGER, mais ce changement vers une entité plus importante à fort rayonnement « international » n'est peut-être pas approprié pour ACTIPIERRE 3.

Aussi face à cette nouvelle situation et dans l'éventualité de ce rapprochement, nous proposerons de modifier nos statuts pour laisser plus de liberté et de souplesse aux associés en nommant la société de gestion dans le cadre d'une Assemblée Générale Ordinaire (AGO) pour une période à convenir, étant bien entendu de l'intérêt des associés de ne pas changer sans raisons de société de gestion si celle-ci donne satisfaction.

Ceci nous permettra en revanche d'être en mesure de le faire si nécessaire avec plus de souplesse et de facilité dans le cadre d'une AGO, plutôt qu'une AGE (Assemblée Générale Extraordinaire), la différence se situant au niveau du quorum nécessaire pour réunir valablement une assemblée qui est de 25 % pour une AGO et de 50 % pour une AGE.

Pour que cette décision revienne bien aux associés, nous vous demandons, le moment venu si cette question nous est posée, d'être particulièrement attentif aux procédures de votes qui sont rappelées ci-après.

Les résolutions 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.

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 le Vice-Président. 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.

Evitez 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 5 avril 2016

Le Président du Conseil de Surveillance,
Pascal VETU
Téléphone : 06 76 27 82 03
pvetu@nortia.fr

P.S. : Ce rapport a été rédigé en concertation avec tous les membres du conseil de surveillance.



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. ACTIPIERRE 3, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs estimées des immeubles détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, Expert Externe en Evaluation nommé par votre assemblée générale du 17 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur estimée des immeubles détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (Règlement CRC n°99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- La méthode d'évaluation de la provision pour grosses réparations est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à Courbevoie, le 2 mai 2016,

Le Commissaire aux comptes,
MAZARS

Céline KIEN



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs ou au cours de l'exercice, 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 CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la S.C.P.I. verse à la société de gestion 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 2015.

- 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 S.C.P.I. de ses produits.

Au titre de l'exercice 2015 cette commission représente une charge de 877 394 €.

- Aux termes d'une décision votée annuellement en assemblée générale, la société de gestion perçoit de la S.C.P.I. la rémunération suivante : votre société verse une commission d'arbitrage et une commission de réinvestissement, dont les modalités sont décrites ci-dessous, à la société de gestion CILOGER. Ces commissions ont été reconduites et approuvées lors de l'assemblée générale du 17 juin 2015 pour les ventes réalisées en 2015 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

- une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la S.C.P.I. ;

- 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 2015, cette commission représente une charge de 11 675 €.

Fait à Courbevoie, le 2 mai 2016,

Le Commissaire aux comptes,
MAZARS

Céline KIEN



LES RÉOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2016

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 2015, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

En conséquence de l'adoption de la première résolution, l'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, à la société de gestion, pour toutes précisions, actes et faits relatés dans lesdits rapports.

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 prend acte de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

- valeur comptable : 83 463 172 euros, soit 194,32 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 133 819 256 euros, soit 311,56 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 158 490 284 euros, soit 369,00 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 8 323 392,26 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 3 888 098,99 euros, forme un revenu distribuable de 12 211 491,25 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 8 006 178,24 euros,
- au report à nouveau, une somme de 4 205 313,01 euros.

Sixième résolution

Le mandat des membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les 9 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix. Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Septième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire, à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds, dans la limite d'un solde négatif de dix millions d'euros (10 000 000 €).

Pour réaliser ces investissements, 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 2016.

Huitième 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.



Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 65 501 190 euros

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
381 201 268 RCS Paris

La note d'information prévue aux articles
L.412-1 et L.621-8
du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité
des marchés financiers le visa SCPI
n° 11-04 en date du 25/02/2011

CILOGER

Société de gestion de portefeuille

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

Siège social et bureaux :
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92
www.ciloger.fr

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

