

ACTI PIERRE 3

SCPI
DE MURS DE MAGASINS



RAPPORT ANNUEL 2012



CILOGER



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Didier ORENS
Madame Elisabeth SABBAAH
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2, représentée par Monsieur Tanguy CARRÉ

SCPI ACTIPIERRE 3

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Pascal VÉTU
Vice-président : Monsieur Stéphane GLAVINAZ
Secrétaire : Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS

Membres du Conseil :

Monsieur Olivier ASTY
Monsieur Daniel DALLEST
Madame Elisabeth LE TRESSOLER
Monsieur Patrick VIGNAL
Monsieur Jean-Marie COURTIAL
LA MONDIALE PARTENAIRE, représentée par Madame Muriel AUBRY

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG AUDIT, représentée par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : Monsieur Pascal BROUARD

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	page 1
Les données essentielles	page 4
Le patrimoine immobilier	page 5
Les résultats et la distribution	page 8
Le marché des parts	page 10

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	page 12
L'annexe aux comptes annuels	page 15

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers	page 21
---	---------

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 22

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 23

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général	page 25
Le rapport spécial	page 26

LES RÉOLUTIONS

page 27

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 2012.

- La croissance de l'économie française ralentit fortement et a été nulle sur l'ensemble de l'année 2012, contre 1,7% en 2011.

Parallèlement, la consommation des ménages a également enregistré une stagnation, après + 0,2% en 2011. Elle fait ainsi preuve d'une relative résistance, ni progression ni effondrement, en dépit d'une progression sensible du taux de chômage (9,9%) et d'une augmentation des prélèvements obligatoires.

Le pouvoir d'achat a été écorné par les hausses successives des impôts, et a reculé, pour la première fois depuis 1984, en moyenne de 0,4% sur l'ensemble de l'année 2012. Cette baisse a cependant été amortie par la diminution du taux d'épargne des ménages.

La relative résistance de la demande en France, soutenue par la réduction du taux d'épargne moyen (16% en 2012 contre 16,2% en 2011), devrait perdurer au premier semestre 2013. Ainsi, la plupart des prévisionnistes anticipent un léger rebond du PIB début 2013 (+ 0,1% par trimestre), ce qui écarterait deux trimestres consécutifs négatifs qui définissent une récession. Toutefois, une croissance présentant des chiffres négatifs ou positifs aussi près de zéro ne fait que refléter une activité qui s'installe dans la stagnation.

Alors que le volume des transactions en immobilier d'entreprise avait légèrement progressé de 4% au cours du premier semestre 2012, le second semestre a marqué un repli significatif des volumes investis. Au total, sur l'année, ces derniers avoisinent 15 milliards d'euros, en repli de 10%, les bureaux représentant 67% avec 10 milliards d'euros, en repli de 19%.

Dans ce contexte, le marché des commerces fait preuve d'un dynamisme certain : 3,6 milliards d'euros ont été investis sur ce segment dans l'année, soit une augmentation de 9% sur un an et une part de marché en hausse, proche de 25%.

L'engouement des investisseurs pour le commerce reflète l'appétit d'acteurs long-terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : le commerce de proximité et les grandes artères commerçantes.

De fait, le segment le plus animé du marché, avec environ les deux-tiers des montants investis, demeure les pieds d'immeubles en centre-ville. Les SCPI et les investisseurs privés ont été particulièrement actifs sur ce marché. La forte demande sur ces actifs et l'offre très réduite ont eu pour conséquence un resserrement des taux de rendement immobiliers « prime », désormais proches de 4%.

Les montants investis dans les centres commerciaux ont été divisés par deux par rapport à 2011, à 253 millions d'euros. Les grandes foncières, SIIC en particulier, ont poursuivi leur stratégie de recentrage sur des segments spécifiques du marché. Ainsi Klépierre a cédé Nîmes Etoile à BNP Paribas REIM, et Altaréa a cédé Grand Tour 1 et 2 à CILOGER pour un peu plus de 80 millions d'euros. Toujours très recherchés par les investisseurs, les centres commerciaux « prime » ont vu leurs taux se stabiliser juste en-dessous de 5%.

Quant aux parcs d'activités commerciales, les plus recherchés sont les actifs les mieux situés, dotés de baux longs avec des locataires de qualité, ou des produits de nouvelle génération plus qualitatifs que les « boîtes à vendre » qui demeurent rares sur le marché. Aussi, les taux de rendement immobiliers des parcs d'activités commerciales « prime » sont passés sous la barre des 6%.

Concernant le marché locatif, la hausse de l'indice ICC s'est stabilisée, avec une augmentation annuelle de seulement 1,4%. Néanmoins, la situation de trésorerie reste dégradée tant dans les commerces de détail généralistes que spécialisés.

Dans ce climat de recherche exacerbée de la qualité, à l'instar des investisseurs, les enseignes ont confirmé leur attrait pour les actifs présentant une certaine garantie en termes de flux et de chiffre d'affaires (commerces de pied d'immeuble bien placés dans les grandes villes de France et dans les grands centres commerciaux à dimension régionale).

Les zones 1 bis, attractives et aux loyers un peu moins élevés, tirent leur épingle du jeu, tandis que les emplacements les moins attractifs souffrent énormément. Quant au nombre de nouveaux projets, il s'est drastiquement réduit.

- Les chiffres nationaux de l'année 2012 du marché des SCPI font ressortir un niveau de collecte dans la lignée de ces dernières années.

Le niveau de collecte nette, à 2,5 milliards d'euros réalisés par 150 SCPI, est toutefois en léger tassement par rapport à l'année 2011 qui avait établi un record historique à 2,79 milliards d'euros.



ÉDITORIAL

Ce ralentissement en « trompe-l'œil » est imputable aux SCPI s'appuyant sur le dispositif Scellier, qui ont connu un net recul de collecte, à 83 millions d'euros contre 624 millions d'euros en 2011 (- 87%).

A contrario, les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui restent décorréliées de la volatilité des marchés financiers et offrent un couple rendement-risque attrayant, ont atteint un niveau record, avec 2,3 milliards d'euros de collecte nette, soit une progression de près de 11% par rapport à l'année précédente (+ 11% pour les classiques diversifiées, + 10% pour les murs de commerces).

Le volume du marché secondaire, avec 403 millions d'euros échangés, connaît une légère progression de 2,3%. Le taux de rotation des parts se limite à 1,1%, représentatif de l'attractivité durable des SCPI auprès des associés, et aucune tension n'est perceptible sur la liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,6% par rapport au début de l'année, et s'établit à 27,3 milliards d'euros.

- Afin d'améliorer et d'homogénéiser l'information financière mise à la disposition des associés, une réflexion de place quant aux calculs et publications des principaux indicateurs des SCPI a été menée par les sociétés de gestion regroupées au sein de l'ASPIIM, en liaison avec les services de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Une nouvelle méthodologie de calcul concernant les indicateurs de performances, notamment le taux d'occupation financier et le ratio de distribution, est ainsi applicable à compter du 1^{er} janvier 2013 pour les données de l'exercice 2012 et des suivants, l'AMF étant fondée à vérifier son respect par les sociétés de gestion.

Dans la mesure où les taux d'occupation d'ACTIPIERRE 3 communiqués étaient déjà conformes à la nouvelle méthodologie de calcul, c'est-à-dire calculés sur l'intégralité du patrimoine sans exclure d'immeubles pour quelque raison que ce soit, cela n'a pas entraîné de distorsion dans la publication de ces taux.

Nouvel indicateur de performance, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division de la distribution brute versée par part au titre d'une année par le prix acquéreur moyen de ladite année. Le taux 2012 est calculé sur les bases de la distribution 2012 et du prix acquéreur moyen pondéré du marché secondaire organisé.

Autre indicateur préconisé, le taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2012. Il est indiqué dans le présent rapport pour des durées de 7 ans, 10 ans et 15 ans.

- Eu égard à l'environnement, les performances de votre SCPI en termes de valorisation du patrimoine, d'occupation et de distribution de revenus méritent d'être soulignées.
 - A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 0,83%. En tenant compte des investissements réalisés durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est désormais supérieure de près de 50% à son prix de revient.
 - A la clôture de l'exercice, la valeur des souscriptions recueillie lors de l'augmentation de capital de l'exercice 2011 est entièrement investie. Dans un contexte de marché de l'investissement qui demeure très concurrentiel et focalisé sur les actifs peu risqués, les fonds provenant des arbitrages éventuels, combinés avec l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse pour 10 millions d'euros, permettent d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers de nouvelles acquisitions préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier.
 - En dépit d'une conjoncture morose, le taux d'occupation financier demeure à un niveau élevé, 97,87% au quatrième trimestre 2012, proche d'une année sur l'autre (98,27% au 31 décembre 2011).

ÉDITORIAL



- Sur le marché secondaire organisé, en termes de prix moyen annuel, le prix d'exécution enregistre une progression de 1,85%. Sur cinq ans, soit depuis 2007, ce prix moyen est ainsi en augmentation substantielle de 37,83%.
 - Pour la troisième année consécutive, le revenu distribué a été augmenté. Un revenu brut de 17,89 euros par part, en progression de 1,4%, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2012, tout en renforçant le report à nouveau (réserves). Le taux de distribution pour 2012 (distribution 2012/prix acheteur moyen 2012) s'élève ainsi à 5,18%. Par ailleurs, le niveau des réserves, à un peu plus de 4 de mois de distribution, permet de continuer à envisager sereinement les prochains trimestres, et ce en cas de persistance d'un environnement économique difficile qui s'avère probable.
 - Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 3, calculés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établissent à 10,67% sur sept ans, 11,13% sur dix ans et 10,39% sur quinze ans, quasiment en ligne avec les taux nationaux calculés sur ces périodes pour les SCPI « murs de magasins » (respectivement 10,32%, 11,49% et 12,32%).
- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier.
- A la fin de l'année 2012, les OPCI destinés aux professionnels (OPCI dits à Règles de Fonctionnement Allégées) sont au nombre de 187 et représentent 26 milliards d'euros d'actifs sous gestion. Sept OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2012. Au 31 décembre 2012, l'encours de ces OPCI avoisine le milliard d'euros.

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2009 a approuvé une résolution présentée par des associés et agréée par la société de gestion visant au maintien d'ACTIPIERRE 3 en la forme de SCPI sans limitation de durée.

- A la suite de la récente crise financière, les instances européennes ont émis une Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers), portant sur les gestionnaires de fonds. La définition des fonds concernés a été conçue de manière large afin d'englober l'ensemble des structures d'investissement existant au sein de l'Union Européenne, et soumettre leurs gestionnaires à un ensemble de règles homogènes. A ce titre, les SCPI sont concernées par la Directive, dont l'entrée en application est prévue en France le 22 juillet 2013.

Les exigences introduites (conditions d'agrément, dispositifs de conformité et de contrôle, règles de bonne conduite, ...) portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, et non sur les fonds eux-mêmes.

Il n'en demeure pas moins que certaines dispositions pourraient impacter directement les SCPI, notamment en mettant en place un nouveau prestataire, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion. CILOGER vous tiendra informé au cours de l'année 2013 des modalités d'application de la Directive, et des conséquences éventuelles sur le fonctionnement et les coûts de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1991
- Capital fermé depuis :	2011
- Terme statutaire :	2041
- Nombre d'associés :	2 441
- Nombre de parts :	429 516
<hr/>	
- Capital social :	65 501 190 €
- Capitaux propres :	80 051 543 €
- Capitaux collectés :	93 392 037 €
<hr/>	
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	298,96 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	141 740 280 €
- Parts en attente de vente :	0,17% des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	2 612 parts pour 902 471 €

PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	138
- Nombre de baux :	159
- Surface :	45 643 m²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	97,85%

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2012 :	10 710 275 €
dont loyers :	9 101 054 €
- Résultat de l'exercice :	8 236 939 €
	soit 19,18 € par part
- Revenu distribué :	7 684 041 €
	soit 17,89 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

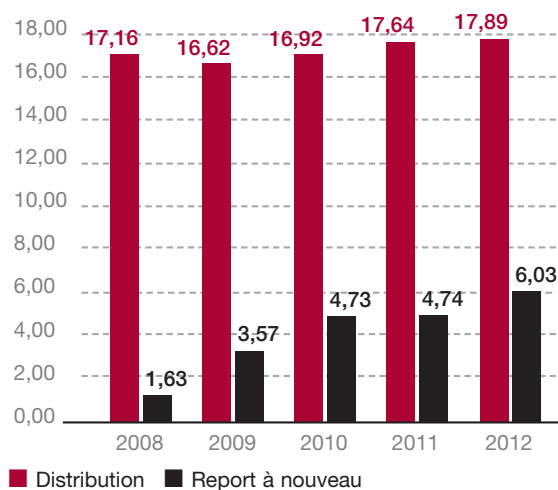
- Taux de distribution/ valeur de marché 2012 :	5,18%
- Variation du prix acquéreur moyen :	1,85%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2002-2012) :	11,13%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1997-2012) :	10,39%

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	80 051 543	186,38
Valeur vénale / expertise	124 573 114	290,03
Valeur de réalisation	122 771 584	285,84
Valeur de reconstitution	144 992 111	337,57

REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

en euros depuis 5 ans



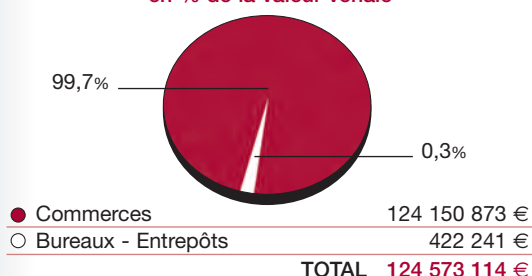
LE PATRIMOINE IMMOBILIER



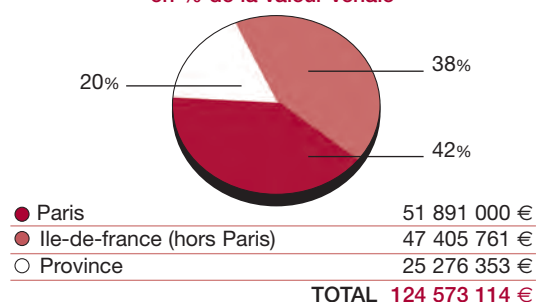
Au 31 décembre 2012, ACTIPIERRE 3 détient 138 immeubles, totalisant 45 643 m², localisés en valeur vénale à 80% en Ile-de-France et à 20% en province.

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

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE
en % de la valeur vénale



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE
en % de la valeur vénale



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été effectué en 2012. Néanmoins, la société de gestion a souhaité, en accord avec le Conseil de surveillance, étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité ou non stratégiques, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être présentés à l'arbitrage.

Investissements

En début d'année 2012, ACTIPIERRE 3 présentait un solde positif à investir d'un montant de l'ordre de 1,6 million d'euros.

La valeur des souscriptions recueillie lors de la 11^{ème} augmentation de capital réalisée durant l'exercice 2011, soit 11 111 064 euros, doit être exclusivement investie ou affectée à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers.

Dans ce cadre, quatre investissements, représentant huit commerces, ont été concrétisés pour un montant total de 11,06 millions d'euros actes en mains.

Ces acquisitions épuisent la valeur des souscriptions recueillies, et renforcent la sécurité patrimoniale et locative du portefeuille immobilier.

Paris 3^{ème} arrondissement (75) : 99, rue Vieille du Temple

Il s'agit d'une belle boutique, avec poutres et sous-sol vouté, au cœur du quartier historique et touristique du Marais, réputé pour sa commercialité et son dynamisme. De nombreuses enseignes de prêt-à-porter et de restauration se sont installées autour du cœur historique du Marais, et les commerces haut de gamme ont tendance à s'étendre.

D'une surface totale de 91 m², la boutique est en excellent état et a été entièrement rénovée en 2010. Elle est louée à l'enseigne de prêt-à-porter espagnole Sita Murt qui exploite 17 points de ventes, dont 16 en Espagne dans des villes majeures (Barcelone, Madrid, Bilbao, Valence, ...). L'acte authentique

d'acquisition a été signé le 19 avril 2012 pour un prix d'acquisition de 1 575 000 euros acte en mains, soit un rendement net immobilier de l'opération de 5,26%.

Joinville-le-Pont (94) : 24, rue de Paris

Il s'agit d'un supermarché de proximité sis à Joinville-le-Pont (94), commune à 6 kilomètres au Sud-est de Paris qui présente des données socio-économiques favorables. Il bénéficie d'un bon emplacement, près de la station RER et face à l'Hôtel de Ville, au pied d'un immeuble de logements neufs de 130 lots. L'ensemble est construit par EIFFAGE. La zone résidentielle est densément peuplée et souffre d'un manque d'offre commerciale.

Louée à Monoprix dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes, cette acquisition a été finalisée le 19 décembre pour un montant de 7 374 600 euros, soit un rendement immobilier à l'acquisition de 5,80%.

L'actif est en construction (VEFA), et développera une surface de vente de 1 437 m². La livraison est prévue pour avril 2013, et l'ouverture au public pour septembre 2013, après aménagements réalisés par Monoprix.

Nîmes (30) : 12, place de la Maison Carrée

Acquise le 19 décembre, cette boutique d'une surface de vente de 244 m² est localisée au cœur de Nîmes, sur la place où est érigée la Maison Carrée, seul temple du monde antique intégralement conservé.

Le local, bien adapté pour une activité de prêt-à-porter haut de gamme, a été négocié pour un prix acte en mains de 1 228 858 euros, soit un taux de rendement immobilier de 7,5%.

Nîmes (30) : 12, rue de la Couronne

Acquis également le 19 décembre, il s'agit de 5 locaux commerciaux en pied d'immeuble d'une surface totale de vente de 720 m². Ils bénéficient d'un emplacement attractif, à proximité des arènes, et d'une diversification du risque locataire et des activités (services et commerces). Cette acquisition a été négociée pour un prix acte en mains de 877 495 euros, soit un taux de rendement immobilier de 7,44%.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2011	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	93 392 037		93 392 037
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 114 139	-	- 114 139
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 9 344 480	-	- 9 344 480
- Achat d'immeubles	- 76 314 949	- 7 368 653	- 83 683 602
+ Vente d'immeubles	392 258	-	392 258
- Frais d'acquisition	- 6 358 043	- 91 536	- 6 449 579
- Divers ⁽¹⁾	- 20 851	-	- 20 851
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 631 834	- 7 460 189	- 5 828 355

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

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 est en situation de surinvestissement à hauteur de 5 828 355 euros. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur l'acquisition en construction à Joinville-le-Pont (94), le surinvestissement serait, toutes choses égales par ailleurs, de 9,52 millions d'euros.

L'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2012 a autorisé la société de gestion à utiliser des facilités de caisse dans la limite de 10 000 000 d'euros, 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.

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. La faculté de recourir à la facilité de caisse n'a pas été utilisée durant 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, 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 :

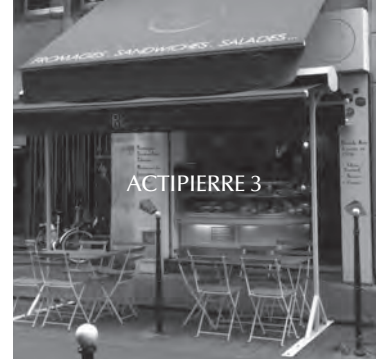
- la **valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- 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	83 291 343
Valeur comptable nette	83 291 343
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	124 573 114

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	83 291 343	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 1 438 270	-	-
- Autres éléments d'actifs	- 1 801 530	- 1 801 530	- 1 801 530
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		124 573 114	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			132 294 430
- Commission de souscription théorique			14 499 211
TOTAL GLOBAL	80 051 543	122 771 584	144 992 111
NOMBRE DE PARTS	429 516	429 516	429 516
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	186,38	285,84	337,57

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	Prix de revient au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2011 en euros	Variation hors droits 2012/2011 en %
Commerces	78 404 043	119 601 353	52,54	127 014 000	114 947 000	4,05
Commerces - Bureaux	1 200 000	1 590 000	32,50	1 689 000	1 670 000	- 4,79
Commerces - En cours	3 687 300	3 381 761	- 8,29	3 591 430	-	-
TOTAUX	83 291 343	124 573 114	49,56	132 294 430	116 617 000	6,82

Dans un contexte marqué par des croissances des dépenses de la consommation des ménages et des chiffres d'affaires des commerçants dégradés, ACTIPIERRE 3 fait encore preuve d'une capacité de résistance. L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 0,83% à périmètre constant, sachant que 85% des investissements de l'année ont

été concrétisés au mois de décembre, et donc estimés en valeur vénale à partir de leur prix de revient.

Au 31 décembre 2012, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 50% et 59% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Dans un climat économique incertain, notamment marqué par une stagnation de la consommation des ménages, le taux d'encaissement des loyers s'établit en moyenne à 98,34% sur l'exercice. Parallèlement, le taux d'occupation financier moyen baisse légèrement de 98,48% en 2011 à 97,85%. Son niveau toujours élevé reflète l'accent mis sur l'accompagnement des commerçants en place et la recherche de nouveaux locataires à l'activité pérenne.

Les loyers quittancés se sont élevés à 9 101 054 euros contre 9 057 571 euros l'exercice précédent (+ 0,5%). Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2012, compte tenu de leurs dates d'acquisition, auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2013.

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 exclusion 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, atteignant 97,87% au quatrième trimestre 2012, en légère diminution toutefois d'une année à l'autre (98,27% au 31 décembre 2011).

Le taux d'occupation financier moyen 2012 ressort à 97,85%, également en diminution par rapport à celui de l'année précédente (98,48%).

Le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés), qui était de 96,91% en 2011, évolue positivement sur l'exercice 2012, à 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.

Par ailleurs, un commerce a été libéré dans le cadre d'une résolution amiable anticipée.

Six locations et relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont quatre sur des locaux libérés durant l'exercice, et deux sur des locaux libérés en 2011.

Au total, ces relocations ont porté sur près de 400 m² pour un total de loyers en année pleine de 186 800 euros, en diminution de 11,3% par rapport aux loyers précédents mais correspondant à 110% des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2012, les locaux vacants concernent des commerces à Ostricourt, à Armentières, à Longjumeau, au Cannel (2 lots) et Paris (2^{ème} - rue de Clery). Le montant des loyers annuels d'expertise sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 2 398 m², est de 175 373 euros. A noter toutefois que l'un des locaux du Cannel et la boutique parisienne seront reloués au premier trimestre 2013.

→



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Renouvellement de baux

Durant l'année 2012, dix baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 3 559 m² pour un total de loyers en année pleine de 672 118 euros, en diminution de 18% par rapport au montant des loyers avant renouvellement, mais représentant 113% des loyers d'expertise.

Cessions de baux

Trois cessions de droit au bail ont été régularisées durant l'exercice. Parallèlement, quatre cessions de fonds de commerce ont également été régularisées. Dans le cadre des cessions, ACTIPIERRE 3 a perçu 21 693 euros HT d'indemnités diverses.

Litiges

Au 31 décembre 2012, 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 :

- un dossier locataire fait l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code du commerce,
- six locataires ont notifié une demande de renouvellement, dont trois avec une demande en fixation du loyer renouvelé.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Pour le troisième exercice consécutif, le revenu distribué a été augmenté, soit une progression de 1,4% par rapport à l'exercice précédent. Un revenu brut de 17,89 euros, intégrant une distribution exceptionnelle de résultat de 0,25 euro, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2012, à rapprocher d'un résultat par part de 19,18 euros. Parallèlement, la politique prudente de conservation de réserves (report à nouveau), permettant d'appréhender favorablement les distributions futures, a été poursuivie : le report à nouveau s'élève à 6,03 euros par part et représente un peu plus de 4 mois de distribution.

Le revenu brut trimestriel distribué par part a été maintenu à 4,41 euros, identique à celui mis en distribution au cours de l'exercice 2011. Les résultats de l'exercice ont par ailleurs permis une distribution exceptionnelle de 0,25 euro au titre du quatrième trimestre 2012.

Au total, le revenu distribué en 2012, soit 17,89 euros, est en progression de 1,4% par rapport à l'exercice précédent, à rapprocher d'un résultat par part de 19,18 euros. A l'échelon national, la progression des revenus distribués en 2012 pour les SCPI de murs de magasins est de 2,8%.

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 2012 de distribution d'ACTIPIERRE 3 demeure stable à 5,18% (5,20% en 2011), l'effet de l'augmentation de la distribution étant compensé par l'augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice. Il est proche du taux qui ressort des statistiques nationales des SCPI de murs de magasins à 5,23%.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2012/prix acquéreur au 31/12/2012) s'établit à 5,42%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), les performances d'ACTIPIERRE 3 demeurent proches de celles du marché des SCPI de commerce, avec des taux à 7 ans, 10 ans et 15 ans de 10,67%, 11,13% et 10,39%. Sur ces mêmes durées les chiffres du secteur ressortent à 10,32%, 11,49% et 12,32%. Comparé à ceux des principales classes d'actifs, si le TRI d'ACTIPIERRE 3 sur 10 ans est inférieur aux foncières cotées (15,50%) et à l'or (13,4%), il est supérieur aux actions françaises (7,1%), aux Sicav obligataires

(4,2%), au livret A (2,4%) ou à l'ensemble des SCPI d'entreprise (9,4%). Sur 7 ans, seul l'or avec un TRI de 15% affiche une performance supérieure, et sur 15 ans seules les foncières cotées (14,2%) offrent une performance supérieure. (Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2012, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 6,03 euros par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2012, ce qui représente une réserve équivalente à 4,1 mois de distribution.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix acquéreur moyen de l'année (1)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (2)	Report à nouveau cumulé par part
2008	253,88	17,16	275,41	6,23%	1,63
2009	275,96	16,62	287,57	5,78%	3,57
2010	313,00	16,92	331,98	5,10%	4,73
2011	341,00	17,64	339,25	5,20%	4,74
2012	338,00	17,89	345,51	5,18%	6,03

(1) Il s'agit de la 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).

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

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.
PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a diminué de 2,4% durant l'exercice 2012. Il enregistre toutefois, en termes de prix moyen annuel, une progression de 1,85%.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 a été marqué par une augmentation des volumes et montants échangés : 2 612 parts représentant 902 471 euros contre 2 455 parts représentant 841 268 euros en 2011, soit des augmentations respectives de 6% et 7%.

Le rapport ventes/achats inférieur à 1 durant l'exercice, reflet d'un courant acheteur toujours présent, a permis au prix d'exécution d'atteindre 329,76 euros lors de la confrontation d'octobre, se rapprochant ainsi de son plus haut historique à 335,11 euros établi 12 mois plus tôt. Cependant, une baisse sensible du nombre de part à l'achat lors de la confrontation du mois de décembre a ramené le prix d'exécution à 298,86 euros (330,00 € prix acheteur), soit une baisse de 2,4% par rapport au prix du début de l'exercice.

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 eu 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.

Ainsi, le prix d'achat moyen de l'exercice progresse de 1,85% par rapport à l'exercice précédent. Sur cinq ans, soit depuis 2007, l'analyse du prix moyen d'ACTIPIERRE 3 fait ressortir une évolution positive de 37,8%.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de murs de magasins est de 2,84% sur l'exercice.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 4% par rapport à la valeur de réalisation 2012 (285,84 euros par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 2% par rapport à la valeur de reconstitution 2012 (337,57 euros par part).

Le nombre de parts en vente en fin d'exercice reste modéré et ne représente que 0,17% des parts en circulation. Au 31 décembre 2012, 748 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, toutes depuis moins d'un an.

Avec un taux de rotation de parts de 0,6%, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 reste toutefois étroit (le taux est de 0,75% en intégrant les cessions de gré à gré). A l'échelon national, le taux de rotation est de 1,51% pour les SCPI de murs de magasins.

Sur le marché secondaire de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, 604 parts ont été échangées (4 transactions) pour un montant total hors droits de 182 452 euros, soit 302,07 euros par part.

LE MARCHÉ DES PARTS



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
2008	3 498	0,88%	414	35 075
2009	3 460	0,87%	0	36 562
2010	2 998	0,76%	125	33 885
2011	13 288	3,35%	141	38 332
2012	3 216	0,75%	748	40 306

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

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 31/12/2008	Société fermée	396 740	60 502 850	82 280 972
Au 31/12/2009	Société fermée	396 740	60 502 850	82 280 972
Au 31/12/2010	Société fermée	396 740	60 502 850	82 280 972
Au 31/12/2011	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2012	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036

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

Date de création : 5 mars 1991 - Capital initial : 153 000 euros - Nominal de la part : 152,50 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2008	60 502 850	-	396 740	2 215	-	275,96
2009	60 502 850	-	396 740	2 225	-	313,00
2010	60 502 850	-	396 740	2 252	-	341,00
2011	65 501 190	11 111 064	429 516	2 416	1 117 640	338,00
2012	65 501 190	-	429 516	2 441	-	330,00

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	79 604 043	121 191 353	75 922 690	116 617 000
Immobilisations en cours	3 687 300	3 381 761	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 438 270	-	- 1 354 000	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	81 853 074	124 573 114	74 568 690	116 617 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	36 527	36 527	39 141	39 141
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 131 225	1 131 225	1 160 228	1 160 228
Autres créances	6 920 039	6 920 039	5 483 672	5 483 672
Provisions pour dépréciation des créances	- 575 463	- 575 463	- 684 784	- 684 784
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	1 000 000	1 000 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 323 780	1 323 780	8 291 940	8 291 940
Provisions générales pour risques et charges	- 90 491	- 90 491	- 519 940	- 519 940
Dettes				
Dettes financières	- 2 014 769	- 2 014 769	- 1 892 546	- 1 892 546
Dettes d'exploitation	- 8 532 378	- 8 532 378	- 7 856 220	- 7 856 220
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 1 801 530	- 1 801 530	5 021 491	5 021 491
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	80 051 543		79 590 181	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		122 771 584		121 638 491

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
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	- 15 723 373	-	- 91 536	- 15 814 909
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	- 114 139	-	-	- 114 139
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	1 875 963	159 694	-	2 035 657
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	8 236 939	8 236 939
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 7 684 041	- 7 684 041
Résultat de l'exercice précédent	7 467 821	- 7 467 821	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 7 308 127	7 308 127	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	79 590 181	-	461 362	80 051 543

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2013

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		10 964 097		10 787 505
Produits de l'activité immobilière	10 710 275		10 674 022	
- Loyers	9 101 054		9 057 571	
- Charges facturées	1 609 221		1 616 451	
Produits des activités annexes	253 821		113 482	
Autres produits d'exploitation		921 207		1 303 481
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	254 035		123 835	
- Provisions pour grosses réparations	123 730		22 681	
- Provisions pour risques et charges	451 901		39 323	
Transfert de charges d'exploitation	91 536		1 117 640	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	4		2	
Produits financiers		100 336		86 623
Produits exceptionnels		-		623
TOTAL DES PRODUITS		11 985 639		12 178 231
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		11 985 639		12 178 231

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		2 159 802		1 923 044
- Charges ayant leur contrepartie en produits	1 609 221		1 616 451	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	12 087		14 054	
- Grosses réparations	123 730		22 681	
- Autres charges immobilières non récupérables	414 762		269 857	
Charges d'exploitation		1 588 899		2 777 724
- Rémunération de la société de gestion	849 627		828 196	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	183 475		76 579	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	144 714		254 802	
- Provisions pour grosses réparations	208 000		219 681	
- Provisions pour risques et charges	22 452		270 498	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		1 117 640	
- Autres charges d'exploitation	180 631		10 328	
Charges financières		-		9 642
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		3 748 700		4 710 410
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		8 236 939		7 467 821
TOTAL GÉNÉRAL		11 985 639		12 178 231

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 6 juin 2012, 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 2012.

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.

Le patrimoine immobilier acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) a fait l'objet d'une estimation. L'évaluation inscrite dans les comptes correspond à cette évaluation sous déduction des engagements hors bilan.

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 :

$$DP = AL + AC + \frac{FP - DG}{1,196}$$

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 sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.



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'évènements 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).

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 2 627 euros sur l'exercice.

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 708 886 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 10 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 6 juin 2012. Cette facilité de caisse n'a pas été utilisée sur l'exercice.

Le solde des acomptes à verser sur l'opération VEFA JOINVILLE s'établit à 3 687 300 euros HT.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2012
- Terrains et constructions	75 918 099	3 681 353	-	-	79 599 452
- Agencements et installations	4 591	-	-	-	4 591
- Immobilisations en cours	-	3 687 300	-	-	3 687 300
TOTAL actif immobilisé	75 922 690	7 368 653	-	-	83 291 343

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	78 404 043	119 601 353	74 722 690	114 947 000
- Commerces - Bureaux	1 200 000	1 590 000	1 200 000	1 670 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	79 604 043	121 191 353	75 922 690	116 617 000
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	3 687 300	3 381 761	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	3 687 300	3 381 761	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	83 291 343	124 573 114	75 922 690	116 617 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
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	-
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
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	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 75019 - 107, rue de Belleville	P	76	1994	10,16	274 408		274 408	274 408





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
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	853 715		853 715	853 715
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
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	899 449		899 449	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



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
Asnières 92600 - 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	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
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	232	2002	10,20	350 633		350 633	350 633
Maisons-Alfort 94700 29, avenue de la République	RP	107	2003	10,70	167 694		167 694	167 694
Cergy-Pontoise 95000 C. commercial - Place de la Fontaine	RP	195	1992	9,02	762 245		762 245	762 245
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	-
Nîmes 30000 - 4, rue de la Couronne	PR	609	2012	7,44	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	2 614	2004	8,14	2 634 531		2 634 531	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
Armentières 59280 2, avenue Marc Sangnier	PR	1 005	2005	8,72	981 474		981 474	981 474
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		42 760			78 399 452	4 591	78 404 043	74 722 690
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
Joinville-le-Pont 94340 24, rue de Paris	RP	1 437	2012	5,88	3 687 300		3 687 300	-
TOTAL COMMERCES - EN COURS		1 437			3 687 300	-	3 687 300	-
TOTAL GÉNÉRAL		45 643			83 286 752	4 591	83 291 343	75 922 690

(1) P : Paris - RP : Région parisienne

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.214-137 du Code monétaire et financier.

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	36 527	39 141
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	1 131 225	1 160 228
- Créances fiscales	549 944	20 331
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	-	266 270
- Autres créances	6 370 095	5 197 071
TOTAL GÉNÉRAL	8 087 791	6 683 041

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Dettes		
- Dettes financières	2 014 769	1 892 546
- Dettes fournisseurs	571 678	513 620
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	5 216 225	4 592 549
- Dettes aux associés	2 132 338	1 992 411
- Dettes fiscales	612 138	548 706
- Autres dettes diverses	-	208 933
TOTAL GÉNÉRAL	10 547 147	9 748 766

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2012
- Dépréciation des créances	684 784	144 714	84 539	169 497	575 463
- Grosses réparations	1 354 000	208 000	-	123 730	1 438 270
- Autres risques et charges	519 940	22 452	-	451 901	90 491

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes non récupérables	50 841	51 723
- Solde de charges de redditions (1)	281 588	125 392
- Charges sur locaux vacants	59 137	39 358
- Charges non récupérables	23 197	53 384
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	414 762	269 857

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 239 306,08 euros pour l'année 2012.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes diverses	631 163	764 638
- Charges immobilières refacturables	750 943	766 916
- Autres charges refacturables	227 116	84 898
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 609 221	1 616 451

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION

En euros	2012	2011
- Honoraires Commissaires aux comptes	14 575	15 166
- Honoraires Experts immobiliers	31 802	31 632
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations	2 625	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	91 536	-
- Autres frais	8 886	10 181
- Contribution Économique Territoriale	34 050	18 100
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	183 475	76 579

LES AUTRES INFORMATIONS



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

En euros

	2008		2009		2010		2011		2012	
	€ 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	20,59	97,83%	22,21	99,07%	21,83	99,45%	22,14	88,39%	21,78	97,99%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,41	1,93%	0,16	0,70%	0,09	0,42%	0,21	0,83%	0,23	1,05%
- Produits divers	0,05	0,25%	0,05	0,23%	0,03	0,13%	2,70	10,78%	0,21	0,96%
TOTAL DES PRODUITS	21,05	100,00%	22,42	100,00%	21,96	100,00%	25,04	100,00%	22,23	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	1,87	8,86%	1,93	8,61%	2,01	9,14%	2,00	7,98%	1,98	8,90%
- Autres frais de gestion	0,42	1,98%	0,71	3,16%	0,26	1,19%	2,93	11,70%	0,85	3,81%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,03	0,15%	0,27	1,18%	0,14	0,63%	0,09	0,35%	0,32	1,42%
- Charges locatives non récupérées	0,49	2,32%	0,56	2,48%	0,35	1,58%	0,65	2,60%	0,97	4,34%
Sous-total charges externes	2,80	13,31%	3,46	15,43%	2,75	12,54%	5,67	22,64%	4,11	18,48%
- Provisions nettes pour travaux	1,72	8,19%	0,16	0,71%	0,36	1,64%	0,48	1,90%	0,20	0,88%
- Autres provisions nettes	- 0,14	- 0,66%	0,24	1,08%	0,76	3,47%	0,87	3,49%	- 1,25	- 5,64%
Sous-total charges internes	1,58	7,53%	0,40	1,79%	1,12	5,11%	1,35	5,39%	- 1,06	- 4,76%
TOTAL DES CHARGES	4,39	20,84%	3,86	17,22%	3,88	17,66%	7,02	28,03%	3,05	13,72%
RÉSULTAT	16,66	79,16%	18,56	82,78%	18,08	82,34%	18,03	71,97%	19,18	86,28%
- Variation report à nouveau	- 0,50	- 2,36%	1,94	8,64%	1,16	5,27%	0,37	1,48%	1,29	5,79%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,16	81,52%	16,62	74,14%	16,92	77,07%	17,64	70,43%	17,89	80,49%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,08	81,16%	16,56	73,87%	16,88	76,88%	17,59	70,23%	17,81	80,13%

Suite aux augmentations de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 414 293 parts pour l'exercice 2011.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance d'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.

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 contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

- **Le contrôle de premier niveau**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Conformément à 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 2012.

Au titre de cet exercice, votre Conseil s'est réuni les 6 mars, 25 septembre et 19 décembre 2012, ainsi que le 12 mars 2013 pour la présentation des comptes annuels.

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

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET SES CONSÉQUENCES

Avec le ralentissement de l'activité économique (la croissance a été nulle en 2012 contre 1,7% en 2011), un taux de chômage frôlant les 10% en fin d'année, une France au bord de la récession, le pouvoir d'achat des ménages a reculé de 0,2 % en 2012.

Ce contexte guère favorable n'est évidemment pas sans effets sur le commerce.

Paradoxalement, le marché des murs de boutiques se porte plutôt bien, en hausse de 9% en 2012. Il est à noter que les investisseurs privilégient nettement le centre-ville en pieds d'immeuble où les rendements « prime » s'établissent désormais autour de 4% au détriment des centres commerciaux de périphérie.

Sur le marché des SCPI, la collecte globale est en léger repli par rapport au niveau historique de 2011, mais celle des SCPI d'immobilier d'entreprise progresse de 11%.

En revanche, si l'indice ICC a progressé de 1,4%, tel n'est pas le cas des résultats des SCPI investies en mur de commerce. Entre augmentations de capital dilutives, augmentation des taux de vacances, renégociations de baux, la majorité d'entre-elles ont logiquement vu leur résultat d'exploitation baisser dans des proportions variables.

Pour 2013, le retour de la croissance est espéré pour le second semestre. Il est cependant probable que l'année sera encore difficile pour nos gérants.

LA GESTION LOCATIVE

Sur l'année, 5 locaux ont été libérés, et 6 ont été reloués avec une baisse moyenne de loyers de 11,3%. Par ailleurs, 10 baux ont été renégociés ou renouvelés induisant une diminution moyenne de 18% par rapport aux loyers antérieurs.

Ces baisses traduisent la difficulté du marché actuel, mais sont à relativiser :

- elles portent sur un montant de loyers de 860 000 € (à rapporter aux 9,1 M€ de loyers quittancés)

- les loyers obtenus représentent 112% des loyers d'expertises, ce qui semble indiquer que nous étions en surloyers sur les biens concernés.

Par ailleurs, le taux d'occupation financier moyen baisse légèrement à 97,85% (contre 98,48% en 2011), mais demeure à un niveau enviable au regard de nos concurrents !

Au total l'ensemble des loyers progresse de 0,5% pour s'établir à 9 101 000 €.

Les effets positifs des acquisitions réalisées en cours d'année devraient avoir un impact positif plus marqué sur 2013.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Si aucun des 3 actifs ayant fait l'objet en 2010 d'un avis d'arbitrage favorable (Mantes-la-Jolie, Maisons-Alfort et Mareuil-les-Meaux) n'a trouvé preneur en 2012, la gérance a entendu notre appel relatif à l'investissement des capitaux en attente suite à la dernière augmentation de capital et à l'utilisation des facilités de caisses permettant de réaliser un levier intéressant.

Ainsi 11 056 000 € ont été investis à Paris, Joinville-le-Pont et Nîmes.

Avec des loyers attendus pour 668 000 €, le rendement moyen ressort à 6,04% acte en main.

La société est donc actuellement en surinvestissement de 5 828 000 € et potentiellement à 9 520 000 € si l'on tient compte des décaissements à venir sur l'immeuble de Joinville-le-Pont acheté en VEFA.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Le résultat par part progresse de 6,38% à 19,18 € (18,03 € en 2010).

Cet excellent résultat doit cependant être considéré comme « exceptionnel » puisque cette augmentation est intégralement due à une reprise de provision pour risque et charges venant diminuer l'incidence contentieuse.

Ainsi, compte tenu du contexte économique particulièrement difficile, il faut s'attendre à ce que le résultat revienne sous la barre des 18 € en 2013.

C'est pour cette raison que le revenu distribué a été porté à 17,89 €/part, en augmentation de 1,4% cette fois, pour la troisième année consécutive.

Le report à nouveau progresse lui sensiblement à 6,03 €/part et représente désormais 4 mois de distribution.

Ce report à nouveau permet d'envisager un maintien de la distribution en 2013, même en cas de baisse du résultat.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

VALORISATION ET MARCHÉ SECONDAIRE

L'expertise du patrimoine fait apparaître une valeur hors droit de 124 573 000 €, en hausse de 0,83% à périmètre constant.

Le marché secondaire est toujours peu animé (2 612 parts, soit 0,60% du nombre en circulation, ont changé de mains, hors cessions de gré à gré) et fluide (748 parts en attente au 31 décembre).

Si le prix d'achat moyen de l'exercice progresse de 1,85%, le prix à la dernière transaction de décembre est revenu à 330 € (soit 298,86 € net vendeur) en légère baisse de 2,40% par rapport à décembre 2011. Il affiche désormais une décote de 2% par rapport à la valeur de reconstitution (337,51 €).

A ce prix l'acquéreur achète un rendement escompté de 5,42%.

Compte tenu de ces éléments et de la distribution prévisionnelle, nous pensons, comme l'année dernière et les faits nous ont donné raison, que les prix ne devraient pas fluctuer de façon excessive autour des cours actuels.

ENVIRONNEMENT JURIDIQUE

Nous vous informons que la directive AIFM va probablement provoquer le renforcement à titre obligatoire des contrôles y compris dans les SCPI, puisque le ministre de tutelle a indiqué considérer ces dernières comme des fonds d'investissement alternatifs. Une ordonnance de modification du Code monétaire et financier est prévue pour le mois de juillet 2013.

La SCPI pourrait donc se voir conduite à désigner un dépositaire, avec pour rôle essentiel la vérification de la réalité des actifs de la société, les mouvements d'associés et d'actifs et plus largement le contrôle des flux financiers.

Selon la Société de Gestion, des négociations seraient en cours pour tenter de limiter l'étendue de la mission. La concrétisation de cette nouvelle obligation conduirait sans doute à des frais complémentaires pour la SCPI.

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.

Une résolution porte sur le montant des indemnités de présence allouées à votre Conseil de surveillance. Pour mémoire, au titre de 2012, 11 197,99 € ont été répartis entre les 9 membres de votre Conseil. Dans un souci d'harmonisation et d'équité, nous proposons d'aligner le montant de ces indemnités sur celui de nos sœurs Actipierre 1 et Actipierre 2.

Je profite du renouvellement des membres du Conseil de surveillance pour les remercier pour leur assiduité, leur compétence et leur bonne volonté.

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.

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 Cannes, le 10 avril 2013

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 GÉNÉRAL

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 2012, 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 vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 8 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - Justification de nos 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.

L'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.
- Concernant les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour déterminer les estimations comptables et sur la comparaison des estimations des périodes précédentes avec les dépenses effectivement engagées.

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris La Défense, le 23 avril 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 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.

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 :

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2012.

- Une rémunération égale à 9,2% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, au titre de 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 visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer la répartition des revenus. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par votre société de ses produits.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2012 s'élève à 849 627 €.

Avec la société de gestion CILOGER

Au terme d'une décision approuvée lors de l'assemblée générale du 6 juin 2012, votre société verse à la société de gestion la rémunération suivante :

- Une commission d'arbitrage de 0,50% du prix de cession net vendeur d'éléments du patrimoine immobilier de la S.C.P.I., 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.

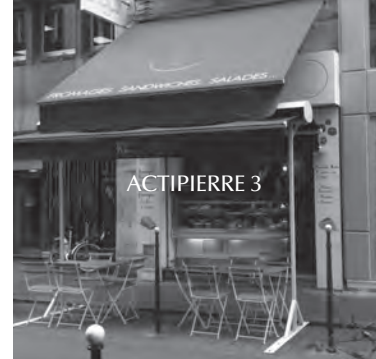
Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2012.

Paris La Défense, le 23 avril 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

LES RÉSOLUTIONS



RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2013

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 2012, 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 2012, 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 214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Quatrième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2012 à :

- valeur comptable : 80 051 543 euros, soit 186,38 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 122 771 584 euros, soit 285,84 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 144 992 111 euros, soit 337,57 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 8 236 939,20 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 035 656,62 euros, forme un revenu distribuable de 10 272 595,82 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 2 588 554,58 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 2015.

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 422-16 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 2013.

Huitième 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.214-116 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 2013.

Pour sa prestation d'arbitrage et de réinvestissement, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de :

- 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- 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.

Cette rémunération est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

Neuvième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à compter de l'exercice 2013, à la somme de 15 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

Cette somme sera indexée chaque année, et pour la première fois sur l'exercice 2014, sur l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) du deuxième trimestre.

Dixième 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.



ACTIPIERRE 3



Société civile de placement immobilier
Au capital de 65 501 190 euros
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 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 10/07/2007

Siège social et bureaux
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

