

SCPI ACTIPIERRE 3

SCPI DE MURS DE MAGASINS

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2017



Organes de direction et de contrôle

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE 3

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Monsieur Pascal VÉTU

Vice-président

- Monsieur Stéphane GLAVINAZ

Secrétaire

- Monsieur Jean-Marie COURTIAL

Membres du conseil

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL	2
LES DONNÉES ESSENTIELLES	4
LE PATRIMOINE IMMOBILIER	5
LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION	10
LE MARCHÉ DES PARTS	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXES	13
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	22
Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	22
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM.....	23
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger	24
RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2018	25
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	27
Le rapport sur les comptes annuels.....	27
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	29
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2018	30
Ordre du jour	30
Les résolutions	30



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 2017.

- Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3 %), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36% du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.
- Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23% par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. D'une manière générale, les taux de rendement des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25% pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5% pour les centres commerciaux et 4,25% pour les parcs d'activités commerciales.

Le contexte économique reste favorable au marché des commerces avec une reprise économique durable basée sur des taux d'intérêt bas. Après 1,9% de croissance sur l'année 2017, l'acquis de croissance mi-2018 s'établirait à 1,7%.

En 2017, tous les secteurs ont pu profiter de la hausse des ventes cet été (+5,3% en juillet) en particulier le secteur de l'habillement et de l'équipement de la maison. En novembre, les résultats consolidés du commerce spécialisé depuis début 2017 sont légèrement négatifs, à -0,1%, dû à un mois d'octobre difficile (-12,7%). Les concepts changent et les gammes s'élargissent dans l'ensemble des secteurs.

Les valeurs locatives « prime » restent stables pour les petites surfaces des centres-villes, qui restent des cibles de développement pour les enseignes. Dans les autres localisations secondaires, les valeurs locatives devraient connaître à terme une tendance baissière, car les enseignes, notamment internationales, ont davantage de force de négociation vis-à-vis des propriétaires.

À Paris, le pôle de la Rive Droite reste très demandé et totalise près de 75% des ouvertures parisiennes cumulées sur 2017. Le secteur de l'équipement de la personne (45%) est le secteur le plus actif en centre-ville suivi de la restauration (18%) et des services (11%).

En province, à Lyon et Marseille, les commercialisations de projets de centre-ville continuent de capter une majeure partie des transactions locatives.

Les centres commerciaux ont été favorisés par la conjoncture, accompagnée d'une hausse de la fréquentation en fin d'année (+3,4% en novembre). Le cumul des ouvertures au 3^e trimestre totalise près de 70 000 m² dont une majorité portant sur des extensions ou rénovations de sites existants (80%). En 2018, les surfaces de création seront majoritaires à 54%.

- Avec une collecte nette de 6,3 Mds€ en 2017, en progression de 14% par rapport à l'année 2016, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, la progression régulière des montants collectés est une preuve de leur attractivité et de leur dynamisme.

Il faut toutefois noter que la collecte du second semestre (2,5 Mds€) a été sensiblement moins forte qu'au premier semestre (3,8 Mds€). Ce ralentissement de tendance s'explique par la volonté de certaines sociétés de gestion, dont AEW Ciloger, de freiner volontairement d'une manière drastique le rythme de la collecte, dans un contexte de raréfaction d'actifs immobiliers en adéquation avec les stratégies d'investissement.

Le marché secondaire des parts de SCPI d'immobilier d'entreprise connaît également une progression notable de 19%, et atteint un volume de transactions de 840 M€. Il fait toujours preuve d'une bonne liquidité avec des parts en attente de vente ou de retrait qui restent limitées à 0,24% de la capitalisation.

Stimulée par la collecte primaire et secondaire, la capitalisation des SCPI affiche une hausse de 16% par rapport au début de l'année, et s'établit à un nouveau niveau historique de 50 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 17 Mds€ il y a 10 ans. Il faut également souligner la même tendance, quoique dans des proportions moindres, pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2017, soit une hausse de 5% par rapport à 2016, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 13 Mds€ contre à peine 1 Md€ en 2012.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse légèrement 63 Mds€.

- Dans un environnement de taux toujours très bas, les points marquants concernant ACTIPIERRE 3 sont les suivants :
 - à périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé substantiellement de 4,95%. Depuis la fin de l'année 2012, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de 16%. Au 31 décembre 2017, sa valorisation globale hors droits est supérieure de près de 71% à son prix de revient,
 - à la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 présente un surinvestissement de 8,9M€, pour un plafond maximal autorisée par l'Assemblée générale de 10 M€. Deux boutiques en pied d'immeuble haussmanniens situées dans des zones commerciales parisiennes dynamiques ont été acquises pour un montant de 3,9 M€. La cession d'actifs non stratégiques a été poursuivie avec la vente de deux commerces vacants en province,
 - le taux d'occupation financier, certes en diminution par rapport à 2016, a conservé en moyenne un niveau élevé à 94,15% sur l'exercice,
 - le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé est resté stable durant l'exercice à l'exception de la dernière confrontation de l'année où il a reculé ponctuellement de 6%, impacté par une très faible demande de parts. Sur l'ensemble de l'année, les volumes et montants échangés sont en hausse de 16%,
 - le prix moyen annuel reste quasiment stable (+0,19%). Sur cinq ans et dix ans, ce prix moyen est en augmentations respectives de 6% et 52%,
 - un revenu brut de 18,14€, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2017, en diminution de 1,3% par rapport à l'exercice précédent. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 17,72€, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 0,42€ par part. Toutefois, un changement dans la méthodologie comptable en vigueur concernant les provisions pour gros travaux a permis de les abonder. Elles s'établissent en fin d'exercice à 10,23€ par part et représentent 7 mois de distribution,
 - le taux de distribution pour 2017 (distribution 2017/prix acquéreur moyen 2017) s'élève à 4,98%. Il est encore remarquable dans l'environnement de taux actuel, et reste supérieur au taux national des SCPI de commerces (4,56%),
 - sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 8,45% sur dix ans et 10,10% 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.

Enfin, votre SCPI a été distinguée en avril 2018 par le magazine *Mieux Vivre Votre Argent* en étant classée au second rang des meilleures SCPI de commerces à capital fixe, grâce à ses performances au regard d'indicateurs tels que le taux d'occupation financier, la valorisation du patrimoine ou la politique de sécurisation des revenus.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

Les données essentielles

au 31 décembre 2017

CHIFFRES CLÉS

Date de création 1991	Capitaux collectés 93 392 036 €
Capital fermé depuis 2011	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 310 €
Terme statutaire 2041	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais 146 997 556 €
Nombre d'associés 2 525	Parts en attente de vente 1 191 (0,28 % des parts)
Nombre de parts 429 516	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année 4 744 parts pour 1 728 999 €
Capital social 65 501 190 €	
Capitaux propres 82 247 109 €	

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2017 <i>dont loyers</i>	11 409 177 € 8 915 987 €
Résultat de l'exercice	7 610 730 € soit 17,72 € par part
Revenu distribué	7 791 420 € soit 18,14 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne 5 ans (2012-2017)	4,45 %
Taux de rentabilité interne 10 ans (2007-2017)	8,45 %
Taux de rentabilité interne 15 ans (2002-2017)	10,10 %
Taux de rentabilité interne 20 ans (1997-2017)	9,87 %
Taux de distribution/valeur de marché 2017	4,98 %
Variation du prix acquéreur moyen 2017	0,19 %

PATRIMOINE

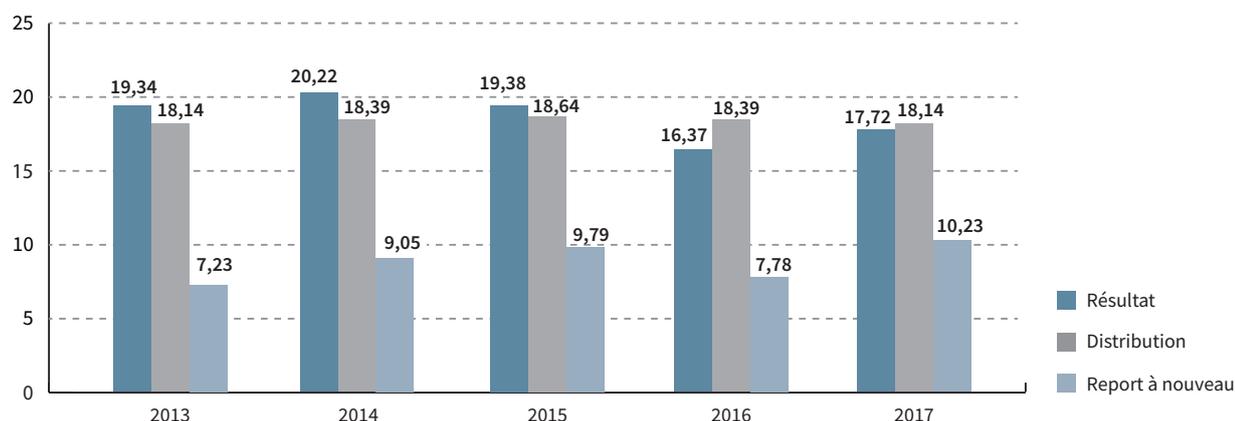
Nombre d'immeubles 107	Surface 39 189 m ²
Nombre de baux 141	Taux moyen annuel d'occupation financier 94,51 %

VALEURS SIGNIFICATIVES

(EN EUROS)	Global	Par part
Valeur comptable	82 247 109	191,49
Valeur vénale/expertise	147 978 000	344,52
VALEUR DE RÉALISATION	143 854 796	334,92
Valeur de reconstitution	172 128 662	400,75

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

En euros depuis 5 ans



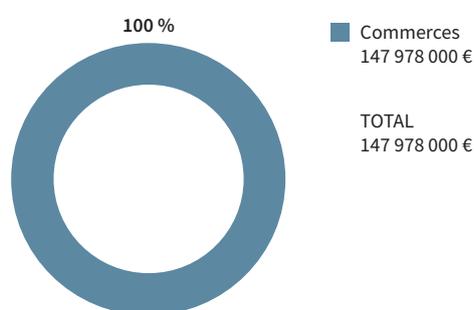
Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 2,87 € par part en raison du changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.



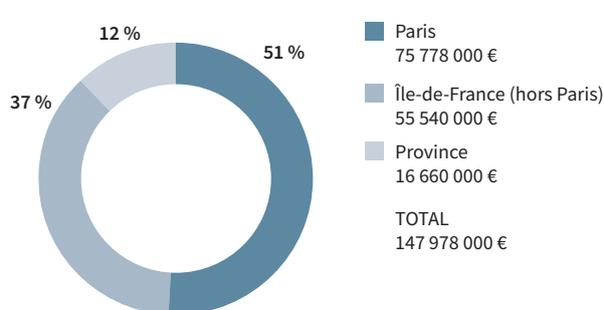
Le patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, ACTIPIERRE 3 détient 107 immeubles, totalisant 39 189 m², localisés en valeur vénale à 51 % à Paris, à 37 % en région parisienne et à 12 % en province. Le patrimoine est intégralement composé de murs de commerces.

Répartition économique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Arbitrages et investissements sur 5 ans

(EN M€)

Exercices	Arbitrages	Investissements
2013	0,75	-
2014	3,75	2,47
2015	2,34	-
2016	1,20	-
2017	0,30	3,90
TOTAL	8,33	6,37

ARBITRAGES DE L'EXERCICE

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

Ainsi, durant l'exercice, un ensemble de locaux considérés arrivés à maturité et sans perspectives de création de valeur a été cédé.

Ostricourt (59) : zone d'activités du Bois Dion

Cet ensemble de deux commerces de 1 800 m², acquis en 2005 et intégralement vacant, a été cédé le 2 août 2017 pour un montant de 300 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 1023 575 € par rapport au prix de revient, après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 500 € (qui sera rétrocédée à la SCPI en 2018). La cession sera toutefois à terme source d'économies de charges pour la SCPI.

Par ailleurs, une promesse de vente concernant le site d'Orvault (44) a été signée le 7 décembre 2017, pour un prix de vente de 5,2 M€.

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En début d'année 2017, ACTIPIERRE 3 était en situation de surinvestissement pour un montant de 5 091 439 €.

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

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

Durant l'exercice, deux investissements ont été réalisés pour un montant total de 3,9M€. Ils renforcent le patrimoine parisien d'ACTIPIERRE 3, et ont été réalisés à des taux de rendement immobiliers cohérents dans le marché actuel.

Paris 6^e arrondissement : 11/13, rue de Tournon

Il s'agit d'une boutique de 135m² au pied d'un immeuble haussmannien du 6^e arrondissement parisien située au 11/13 rue de Tournon, dans un environnement commercial dense, qui ne connaît quasiment pas de vacance. Louée à une enseigne de prêt-à-porter haut de gamme, spécialisée dans les grandes morphologies. L'actif a été négocié pour un montant total de 2,3M€ acte en mains soit un rendement net immobilier de 3,81%.

Paris 8^e arrondissement :

238, rue du faubourg Saint-Honoré

Ce local de 100m² en pied d'immeuble haussmannien est situé sur une rue prestigieuse, au cœur du quartier central des affaires de la capitale. Il est exploité par une enseigne de restauration rapide, en adéquation avec la clientèle de ce quartier. L'actif a été négocié pour un montant total de 1,6M€ acte en mains soit un rendement net immobilier de 3,49%.

L'EMPLOI DES FONDIS

À la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 est en surinvestissement de 8 860 927 €.

L'Assemblée générale ordinaire du 20 juin 2017 a renouvelé l'autorisation d'utiliser des facilités de caisse dans la limite de 10 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

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

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

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante 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.

En euros	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
FONDS COLLECTÉS	93 392 037	-	93 392 037
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	1 855 534	- 1 023 575	831 960
+ Divers	-		-
- Commissions de souscription	- 9 344 480		- 9 344 480
- Achat d'immeubles	- 90 483 912	- 3 722 778	- 94 206 690
+ Vente d'immeubles	6 169 596	1 322 000	7 491 596
- Frais d'acquisition	- 6 642 182	- 345 135	- 6 987 318
- Divers	- 38 033		- 38 033
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 5 091 439	- 3 769 488	- 8 860 927

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	86 715 093
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	147 978 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	86 715 093		
Provisions pour grosses réparations	- 344 780		
Autres éléments d'actifs	- 4 123 204	- 4 123 204	- 4 123 204
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		147 978 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			159 039 000
Commission de souscription théorique			17 212 866
TOTAL GLOBAL	82 247 109	143 854 796	172 128 662
NOMBRE DE PARTS	429 516	429 516	429 516
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	191,49	334,92	400,75

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

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

État synthétique du patrimoine AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Prix de revient au 31/12/2017 (en euros)	Estimation hors droits au 31/12/2017 (en euros)	Variation Expertise/prix de revient (en %)	Estimation droits inclus au 31/12/2017 (en euros)	Estimation hors droits au 31/12/2016 (en euros)	Variation hors droits 2017/2016 (en %)	Variation hors droits 2017/2016 périmètre constant (en %)
Commerces	86 715 093	147 978 000	70,65	159 039 000	137 825 000	7,37	4,95
TOTAUX	86 715 093	147 978 000	70,65	159 039 000	137 825 000	7,37	4,95

L'année 2017 constitue, une nouvelle fois, un très bon millésime en matière de valorisation du patrimoine. L'évaluation enregistre ainsi une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les acquisitions et la cession de l'exercice) de 4,95%.

Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2012, le patrimoine s'est valorisé de 16%.

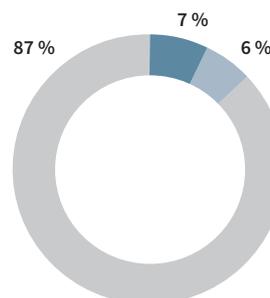
En intégrant les mouvements immobiliers de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 7,4%.

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 71% et 83% à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques :

- 2 actifs sur 107 représentent 13% de la valeur vénale du patrimoine ;
- seuls 2 actifs représentent chacun 6% ou plus de la valeur globale du patrimoine.



- 125, boulevard Vincent Auriol - 75013
- 24, rue de Paris - Joinville-le-Pont (94)
- Autres immeubles

LA GESTION IMMOBILIÈRE

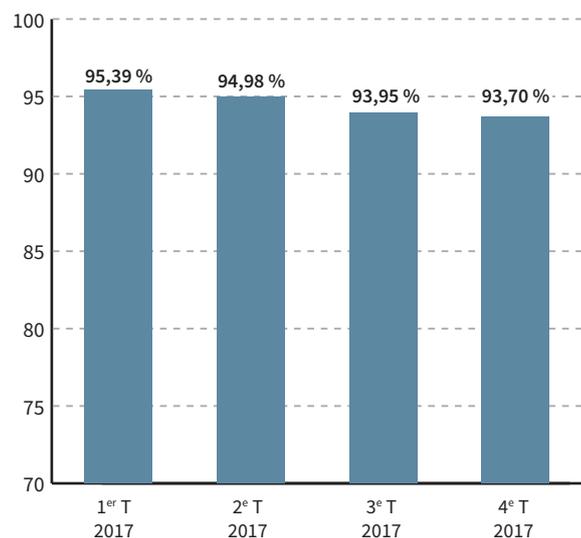
Le taux d'occupation financier moyen de l'année se maintient à un niveau élevé, supérieur à 94 %. Durant l'exercice, six locaux ont été libérés, cinq relocations ont été concrétisées et dix baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 929 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 8 915 987 € contre 9 324 965 € l'exercice précédent, en contraction de 4 %.

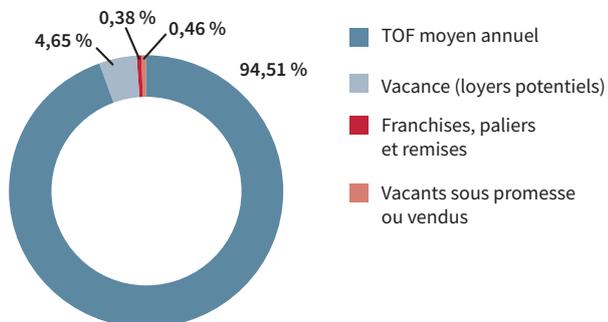
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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 facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

TOF trimestriels



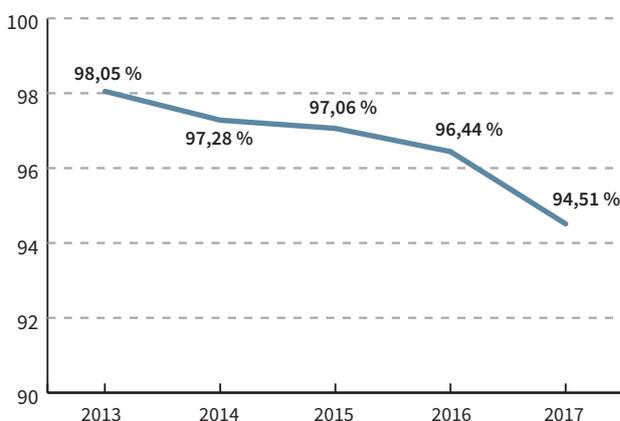
Décomposition du TOF annuel 2017



Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 3 se maintient à un niveau élevé, à 93,70 % au quatrième trimestre 2017, quoiqu'en en diminution par rapport au début d'année (95,75 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2017 ressort à 94,51 %, également en diminution par rapport à celui de l'année précédente (96,44 %).

Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans



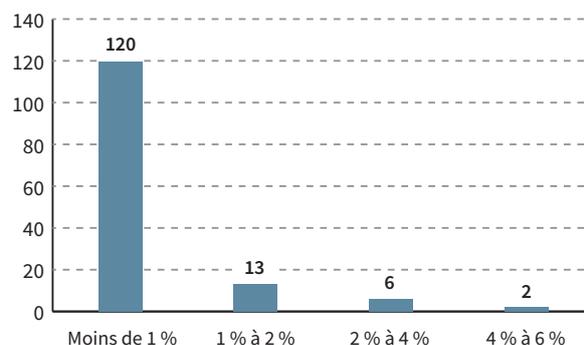
DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2017, ACTIPIERRE 3 compte 141 locataires (148 en 2016).

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

Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

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

Cinq relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont trois sur des locaux libérés durant l'exercice, un en 2016 et un en 2015.

Au total, ces relocations ont porté sur 295 m² pour un total de loyers en année pleine de 146 753 €, représentant 95 % des loyers précédents.

Au 31 décembre 2017, les locaux vacants concernent des commerces à Longjumeau (2 lots), à Boulogne-sur-Mer (2 lots), à Sèvres, à Rueil-Malmaison (2 lots), à Châtellerauld, à Carrières-sous-Poissy (2 lots), à Courbevoie, à Colombes, à Nîmes et à Paris 16^e.

Le montant des loyers annuels d'expertise sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 2 420 m², est de 676 697 € (371 851 € à fin 2016).

RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2017, dix baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 1 987 m² pour un total de loyers en année pleine de 782 437 €, représentant 85 % des loyers avant renouvellements.

CESSIONS DE BAUX

Deux cessions de droit au bail portant sur 109 m² ont été régularisées durant l'exercice.

Ces cessions, se sont traduites par des signatures de nouveaux baux avec des loyers représentant 109 % des loyers précédents.

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

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 3 a perçu 140 950 € HT d'indemnités diverses.

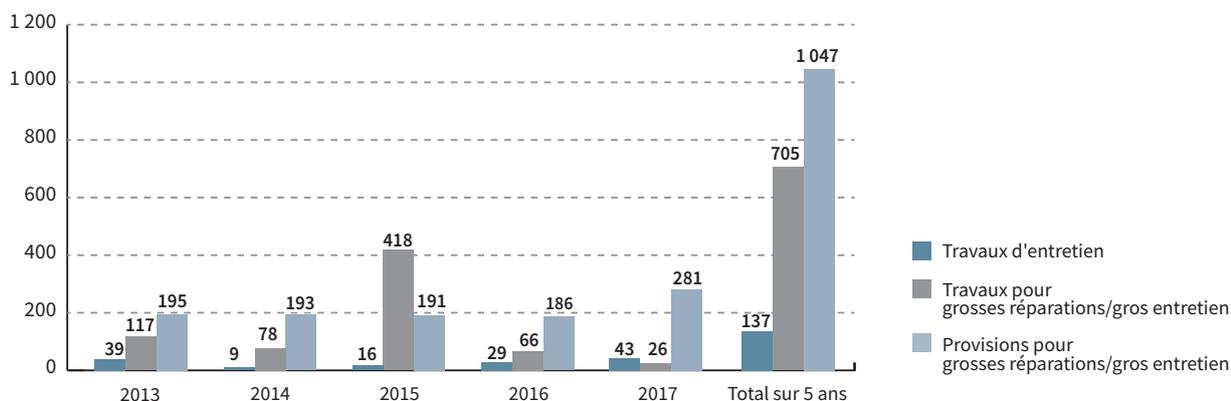
TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 43 079 € en 2017 (29 018 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 27 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 281 180 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2017 un montant total de 344 780 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2017, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 26 097 € (66 014 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 141 K€.

Travaux et provisions pour grosses réparations/gros entretien (en K€)



LITIGES

Au 31 décembre 2017, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de nouveau litige significatif.

Par ailleurs, à la fin de l'exercice :

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



Les résultats et la distribution

Un revenu brut de 18,14 €, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2017, en diminution de 1,3 % par rapport à l'exercice précédent. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 17,72 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 0,42 € par part. Toutefois, un changement dans la méthodologie comptable en vigueur concernant les provisions pour gros travaux a permis de les abonder. Elles s'établissent en fin d'exercice à 10,23 € par part et représentent 7 mois de distribution. Le taux de distribution 2017 s'établit à 4,98 %, encore remarquable dans l'environnement de taux actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 7 610 730 €, soit 17,72 € par part, en augmentation de 8 % par rapport à l'exercice 2016 (+577 K€ en valeur absolue).

Les produits de l'activité immobilière ont augmenté de 63 K€ (+0,6 %), et parallèlement les charges immobilières ont globalement régressé de 185 K€ (-2 %).

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont anecdotiques dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 452 € en 2016 à 22 € en 2017.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 4,41 euros, inchangé depuis le premier trimestre 2011. Le niveau du report à nouveau (réserves) le permettant, une distribution complémentaire de 0,50 € par part au titre du quatrième trimestre 2017 a par ailleurs été effectuée.

Au total, le revenu distribué en 2017, soit 18,14 €, est en baisse de 1,3 % par rapport à l'exercice précédent. Il reste toutefois égal à celui versé en 2013 et supérieur à ceux des années précédentes.

Le résultat par part s'établissant à 17,72 €, un prélèvement sur le report à nouveau de 0,42 € par part a été opéré (2,3 % du montant distribué).

Par ailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2017, des changements dans le Plan Comptable applicable aux SCPI et dans la méthodologie de provisionnement des travaux ont généré une reprise sur provision qui a été affectée directement au report à nouveau. En conséquence, ce dernier a été abondé d'un montant de 1 233 881 € soit 2,87 € par part.

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2017, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 10,23 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 7 mois de distribution.

En matière de prix d'achat moyen de la part (364,46 € sur l'exercice), une variation positive de 0,19 % est observable par rapport au prix moyen de l'année 2016. À noter qu'au niveau

national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à 0,47 %.

Le prix moyen d'ACTIPIERRE 3 a connu une évolution positive de 6 % sur 5 ans, et de 52 % sur 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 2017 d'ACTIPIERRE 3 diminue à 4,98 % (5,06 % en 2016), conséquence de la diminution du montant distribué, et dans une moindre mesure de l'augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice. Il demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. Il reste par ailleurs supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,56 %).

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2017/prix acquéreur au 31/12/2017) s'établit à 5,30 %.

Sur une plus longue période, les Taux de Rentabilité Interne (TRI) d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 4,45 % sur 5 ans, 8,45 % sur 10 ans, 10,10 % sur 15 ans et 9,87 % sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2017.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : Foncières cotées (7,3 %), l'Or (6,1 %), SCPI d'entreprise (5,9 %), Obligations (3,8 %), Actions françaises (3,3 %) ou le livret A (1,7 %). Sur 15 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (14,5 %). 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*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
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
2016	364,32	18,39	363,77	5,06 %	7,78
2017	342,24	18,14	364,46	4,98 %	10,23

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

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

*** 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

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) (en euros)	Capital social (nominal) (en euros)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) (en euros)
Au 31/12/2013	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2014	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2015	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2016	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
AU 31/12/2017	SOCIÉTÉ FERMÉE	429 516	65 501 190	93 392 036

Date de création : 5 mars 1991

Capital initial : 153 000 euros

Nominal de la part : 152,50 euros

L'évolution du capital

	Montant du capital nominal au 31/12 (en euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12* (en euros)
2013	65 501 190	-	429 516	2 472	-	334,99
2014	65 501 190	-	429 516	2 484	-	336,05
2015	65 501 190	-	429 516	2 483	-	364,32
2016	65 501 190	-	429 516	2 494	-	364,32
2017	65 501 190	-	429 516	2 525	-	342,24

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

Le capital est réparti entre 2525 associés, composés à hauteur de 69 % de personnes physiques et 31 % de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 24 %.

Le plus gros porteur de parts détient 16 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 53 000 € (170 parts) au dernier prix d'exécution.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé est resté stable durant l'exercice à l'exception de la dernière confrontation de l'année où il a reculé ponctuellement de 6 %, impacté par une très faible demande de parts. Sur l'ensemble de l'année, les volumes et montants échangés sont en hausse de 16 %. Le prix moyen annuel reste quasiment stable (+0,19 %).

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 a été marqué par une hausse des volumes et montants échangés : 4744 parts représentant 1728 999 € contre 4094 parts représentant 1489 265 € en 2016, soit des augmentations similaires de 16 % en volume et en montant.

Le prix moyen n'ayant que très peu augmenté sur la période, l'effet prix s'est équilibré avec l'effet quantité (hausse du nombre de parts échangées).

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

- du nombre de parts à l'achat : 5693 en 2017 contre 4945 en 2016, soit +15 % ;
- du nombre de parts mises en vente : 15 074 en 2017 contre 14 173 en 2016, soit +6 %.

Si le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 2,6 sur l'année (1 part à l'achat pour 2,6 à la vente) et présente donc un relatif déséquilibre, la demande s'est adaptée à l'offre en matière de prix.

Ainsi, le prix d'exécution est resté stable autour de 330 € durant les confrontations de l'exercice, à l'exception toutefois de la confrontation de décembre 2017. En effet, durant cette dernière, un très faible nombre de parts à l'achat (38 contre plus de 500 en moyenne sur les autres confrontations de l'année) a pesé sur le cours.

Il s'établit en fin d'exercice à 310,00 € (364,32 € prix acquéreur), en diminution de 6% par rapport à décembre 2016.

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.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 7% par rapport à la valeur de réalisation 2017 (334,92 € par part). Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 15% par rapport à la valeur de reconstitution 2016 (400,75 € par part).

Indicateur de l'attractivité d'ACTIPIERRE 3 et de la fluidité de son marché secondaire, le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 1 191, soit 0,28% des parts.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 présente un taux de rotation de parts de 1,1% (0,95% en 2016), à comparer à 1,78% 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, 1065 parts ont été échangées (4 transactions) pour un montant total hors droits de 351 780 €, soit 330,30 € par part en moyenne.

L'évolution des conditions de cession

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens*	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2013	3 283	0,76%	55	43 847
2014	5 479	1,28%	264	51 737
2015	4 570	1,06%	247	35 421
2016	8 048	1,87%	906	67 785
2017	5 809	1,35%	1 191	88 321

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



Comptes annuels et annexes

LES COMPTES

État du patrimoine

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017	Valeurs bilantielles 31/12/2016	Valeurs estimées* 31/12/2016
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	86 715 093	147 978 000	84 314 315	137 825 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	- 344 780		- 1 524 481	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	86 370 313	147 978 000	82 789 834	137 825 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	62 769	62 769	55 713	55 713
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 493 990	1 493 990	1 295 192	1 295 192
Autres créances	8 071 541	8 071 541	10 527 541	10 527 541
Provisions pour dépréciation des créances	- 829 129	- 829 129	- 850 497	- 850 497
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	116 655	116 655	2 755 205	2 755 205
TOTAL III	8 915 826	8 915 826	13 783 154	13 783 154
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	- 476 561	- 476 561	- 499 333	- 499 333
Dettes financières	- 2 336 291	- 2 336 291	- 1 792 275	- 1 792 275
Dettes d'exploitation	- 10 226 178	- 10 226 178	- 11 718 752	- 11 718 752
Dettes diverses	0	0	0	0
TOTAL IV	- 13 039 030	- 13 039 030	- 14 010 360	- 14 010 360
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	82 247 109		82 562 628	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		143 854 796		137 597 794

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

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (EN EUROS)	Situation de clôture 2016	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture 2017
Capital				
Capital souscrit	65 501 190		0	65 501 190
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	27 890 847		0	27 890 847
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	- 16 024 694		- 345 135	- 16 369 830
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	1 855 534		- 1 023 575	831 960
Réserves	0			0
Report à nouveau*	4 205 313	-865 561	1 233 881	4 573 632
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	7 033 238	- 7 033 238	7 610 730	7 610 730
Acomptes sur distribution**	- 7 898 799	7 898 799	- 7 791 420	- 7 791 420
TOTAL GÉNÉRAL	82 562 628	0	- 315 519	82 247 109

* L'impact du passage de la PGR à la PGE sur le report à nouveau s'élève à 1 233 881 €.

** Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

Compte de résultat AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)	Exercice 2017	Exercice 2016
	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	8 915 987	9 324 965
Charges facturées	1 645 188	1 551 541
Produit des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	324 524	106 858
Reprises de provisions pour gros entretien	227 000	66 014
Reprises de provisions pour créances douteuses	296 478	158 364
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	11 409 177	11 207 742
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 1 645 188	- 1 551 541
Travaux de gros entretiens	- 26 097	- 66 014
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 43 079	- 29 018
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 281 180	- 186 096
Autres charges immobilières	- 542 402	- 474 651
Dépréciation des créances douteuses	- 275 110	- 434 236
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 2 813 056	- 2 741 557
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	8 596 121	8 466 185
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	99 413	15 993
Transferts de charges d'exploitation	346 710	4 983
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	446 123	20 976
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 912 137	- 846 076
Charges d'exploitation de la société	- 428 244	- 158 044
Diverses charges d'exploitation	- 15 003	- 14 989
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	- 76 641	- 457 359
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 1 432 025	- 1 476 469
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 985 902	- 1 455 493
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	22	452
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	22	452
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	22	452
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	489	22 094
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	489	22 094
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	489	22 094
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	7 610 730	7 033 238

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 7 juin 2017, la facilité de caisse 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 2017.

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

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Suite à l'application, à compter du 1^{er} janvier 2017, du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N° 2016-03 du 15 avril 2016, de nouvelles méthodes comptables ont été appliquées. Les principaux impacts sont les suivants :

- en remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en RAN.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice ;

- la détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
 - les droits de mutation,
 - les honoraires ou commissions,
 - les frais d'actes liés à l'acquisition,
 - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Seul le passage de la PGR à la PGE a eu une incidence dans les comptes annuels sur le report à nouveau augmenté de 1 233 881 €.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + Frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES EXPERTISES

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 risques et charges: les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant sont incertains.

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

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

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

La vente de l'immeuble d'Ostricourt a dégagé une moins-value de 1 023 575 €.

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 5 927 euros sur l'exercice.

La cession de l'actif situé à ORVAULT est sous promesse de vente au 31/12/2017.

Il convient de noter que l'acte de cession définitif a été signé le 14/03/2018.

Immobilisations locatives

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	A	B	D	E
	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	84 314 315	3 722 778	1 322 000	86 715 093
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0			0
Aménagements et installations	0			0
TOTAL	84 314 315	3 722 778	1 322 000	86 715 093

Actifs immobilisés

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0
Frais d'augmentation de capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	55 713			62 769
Dépôts et cautionnements versés	55 713	7 056	0	62 769
TOTAL	55 713	7 056	0	62 769

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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.

Inventaire détaillé du patrimoine immobilier

AU 31 DÉCEMBRE 2017

		Zone géographique*	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016
COMMERCE									
	75001	4, rue Pierre Lescot	P	175	1993	9,00	1 029 031	1 029 031	1 029 031
	75001	5, rue de Montorgueil	P	103	1994	9,49	481 551	481 551	481 551
	75001	342, rue Saint-Honoré	P	65	1995	9,98	396 367	396 367	396 367
	75001	22, rue des Halles	P	117	2004	8,51	430 000	430 000	430 000
	75002	60, rue de Montorgueil	P	56	1992	9,00	373 426	373 426	373 426
	75002	21/23, rue Marie Stuart	P	30	1994	11,86	128 736	128 736	128 736
	75002	39, rue de Cléry	P	70	2005	9,44	218 400	218 400	218 400
	75003	99, rue Vieille du Temple	P	91	2012	5,26	1 575 000	1 575 000	1 575 000
	75004	51, rue des Francs Bourgeois	P	48	1991	9,10	301 239	301 239	301 239
	75004	27, rue Quincampoix	P	113	1992	9,25	658 814	658 814	658 814
	75004	32, rue des Rosiers	P	48	1992	9,00	335 388	335 388	335 388
	75004	48, rue Saint-Antoine	P	38	1993	10,00	234 771	234 771	234 771
	75004	29, rue des Rosiers	P	156	1995	9,17	395 148	395 148	395 148
	75005	210, rue Saint-Jacques	P	68	1991	10,74	274 408	274 408	274 408
	75005	21, rue Soufflot	P	52	1992	9,11	365 878	365 878	365 878
	75005	7, rue Claude Bernard	P	62	1995	9,58	187 207	187 207	187 207
	75005	16/20, rue Mouffetard	P	315	1996	9,52	86 896	86 896	86 896
	75006	35, rue Saint-André des Arts	P	34	1992	9,51	320 143	320 143	320 143
	75006	169, boulevard Saint-Germain	P	182	2007	5,47	2 496 000	2 496 000	2 496 000
	75006	11/13, rue de Tournon	P	135	2017	3,81	2 145 458	2 145 458	-
	75007	29, avenue de la Motte-Picquet	P	63	1993	10,29	259 163	259 163	259 163
	75007	117, rue Saint-Dominique	P	39	1994	9,06	259 163	259 163	259 163
	75008	238, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	100	2017	3,49	1 577 320	1 577 320	-
	75009	53, rue des Martyrs	P	33	1992	9,50	274 408	274 408	274 408
	75009	7, rue Cadet	P	46	1994	10,58	228 674	228 674	228 674
	75011	95, rue du Fbg du Temple	P	71	1992	9,20	404 829	404 829	404 829
	75011	19, rue de la Roquette	P	96	1992	9,09	422 230	422 230	422 230
	75011	34, rue du Fbg 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
	75012	4, rue du Rendez-Vous	P	114	1995	9,53	454 145	454 145	454 145
	75012	217, avenue Daumesnil	P	75	1995	10,36	213 429	213 429	213 429
	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	1777	2010	5,50	8 748 000	8 748 000	8 748 000
	75013	223, rue de Tolbiac	P	60	1992	10,22	392 099	392 099	392 099
	75014	120, avenue du Général Leclerc	P	122	1994	9,20	853 715	853 715	853 715
	75014	23, rue Daguerre	P	60	1994	10,22	378 226	378 226	378 226
	75014	17/19, rue Boulard	P	101	1994	10,00	193 305	193 305	193 305
	75015	49, rue Cambronne	P	53	1992	9,17	201 232	201 232	201 232
	75015	401, rue Vaugirard	P	38	1994	9,05	143 265	143 265	143 265
	75015	52, boulevard Pasteur	P	47	1995	10,05	106 714	106 714	106 714
	75015	44, rue du Commerce	P	36	1995	9,77	239 345	239 345	239 345
	75015	21, rue Lecourbe - 2, rue Ernest Renan	P	193	2001	9,04	411 612	411 612	411 612
	75015	175, rue Saint-Charles	P	117	2004	8,81	422 470	422 470	422 470
	75016	3, rue Gustave Courbet	P	42	1992	9,00	370 893	370 893	370 893
	75016	41/49, rue de Passy	P	55	1993	9,00	609 796	609 796	609 796
	75016	119, rue de la Pompe	P	70	1994	9,47	411 612	411 612	411 612
	75016	82, avenue Victor Hugo	P	276	1995	9,31	1 431 344	1 431 344	1 431 344
	75016	11, rue La Marois	P	90	1995	9,62	245 443	245 443	245 443
	75017	7, rue Bayen	P	99	1992	9,21	608 846	608 846	608 846
	75017	70, rue de Lévis	P	41	1992	9,89	274 408	274 408	274 408
	75017	26, rue des Moines	P	102	1993	8,96	156 260	156 260	156 260
	75017	113, avenue de Clichy	P	85	1995	9,47	182 939	182 939	182 939
	75017	39, rue des Acacias	P	48	1995	9,68	167 694	167 694	167 694
	75018	19, rue Lepic	P	72	1991	9,00	355 474	355 474	355 474
	75018	2, rue d'Orsel	P	180	2014	5,50	1 110 180	1 110 180	1 110 180
	75018	5, rue de Clignancourt	P	321	2014	4,70	1 210 840	1 210 840	1 210 840
	75019	107, rue de Belleville	P	76	1994	10,16	274 408	274 408	274 408

* P : Paris. RP : région parisienne. PR : province.

Inventaire détaillé du patrimoine immobilier

AU 31 DÉCEMBRE 2017

			Zone géogra- phique*	m ² pondérés	Année d'acqui- sition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acqui- sition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016
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
		10, rue de Poissy	RP	62	1993	9,00	487 837		487 837	487 837
		16, rue de Pologne	RP	69	1993	10,00	173 792		173 792	173 792
		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	1203	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	1098	1993	11,00	1 199 449		1 199 449	1 199 449
Boulogne- Billancourt	92100	131 bis, boulevard Jean Jaurès	RP	74	1992	9,00	307 372		307 372	307 372
		174, boulevard Jean Jaurès	RP	73	1995	9,07	312 520		312 520	312 520
		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
		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
		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	1335	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	2175	2001	8,47	1 981 837		1 981 837	1 981 837
		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
			RP	81	2001	11,60	411 612		411 612	411 612
			RP	81	2002	11,60	243 918		243 918	243 918
Rueil- Malmaison	92500	92, avenue Paul Doumer 2, place de l'Europe 4/26, rue Édouard Belin	RP	74	1992	9,00	249 706		249 706	249 706
			RP	223	1993	9,74	500 947		500 947	500 947
			RP	735	2000	9,00	1 573 786		1 573 786	1 573 786
Asnières	92600	20, grande rue Charles de Gaulle 46, rue de Prony - 79 boulevard Voltaire	RP	130	1992	9,10	379 885		379 885	379 885
			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 20, avenue Aristide Briand (Bât. 5)	RP	312	1994	10,76	532 657		532 657	532 657
			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	1437	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 29, avenue de la République	RP	102	2002	10,20	151 545		151 545	151 545
			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 4, rue de la Couronne	PR	328	2012	7,50%	1 228 858		1 228 858	1 228 858
			PR	609	2012	7,44%	877 495		877 495	877 495
La Chaussée Saint-Victor	41260	922/923 route d'Orléans	PR	2290	2005	9,51	1 417 500		1 417 500	1 417 500
Orvault	44700	184, route de Vannes	PR	5200	2004	9,06	3 200 000		3 200 000	3 200 000
Saran	45400	108, rue de la Tuilerie	PR	3480	2005	8,75	3 200 000		3 200 000	3 200 000
Ostricourt	59162	Zone d'Activités du Bois Dion	PR					Vendu le 2 août 2017	-	1 322 000
Boulogne- sur-Mer	62200	57/73, rue Thiers	PR	4351	2005	8,81	5 000 000	4 591	5 004 591	5 004 591
Châtellerauld	86400	55, rue de Bourbon	PR	297	2007	6,40	1 020 000		1 020 000	1 020 000
TOTAL COMMERCES				39 189			86 710 502	4 591	86 715 093	84 314 315
TOTAL GÉNÉRAL				39 189			86 710 502	4 591	86 715 093	84 314 315

* P: Paris. RP: région parisienne. PR: province.

État des créances et des dettes

	Créances		Dettes	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)				
Créances locataires	1 493 990	1 295 192	Compte bancaire créditeur	526 638
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	1 809 653
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	1 493 990	1 295 192	DETTES FINANCIÈRES	2 336 291
Créances fiscales	29 140	13 183	Locataires créditeurs	495 321
Fournisseurs débiteurs	0	221	Provisions charges locatives	0
Syndics	7 572 399	8 935 102	Gérants	0
Autres débiteurs	470 002	1 579 035	Fournisseurs	941 746
AUTRES CRÉANCES	8 071 541	10 527 541	Dettes fiscales	636 769
Provisions pour locataires douteux	-829 129	-850 497	Autres dettes d'exploitation	5 781 876
			Associés	2 370 465
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-829 129	-850 497	DETTES D'EXPLOITATION	10 226 178
TOTAL GÉNÉRAL	8 736 402	10 972 237	TOTAL GÉNÉRAL	12 562 469
				13 511 027

État des provisions

	Au 31/12/2016	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2017
AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)						
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Grosses réparations/Gros entretien*	1 524 481	1 233 881	281 180	0	227 000	344 780
Risques et charges	499 333		76 641	0	99 413	476 561
Créances douteuses	850 497		275 110	210 330	86 148	829 129
TOTAL	2 874 311	1 233 881	632 931	210 330	412 561	1 650 470

* L'impact du changement de méthode de PGR à PGE passé en capitaux propres s'élève à 1 233 881 €.

Variation de la provision pour gros entretien 2017 (EN EUROS)

Montant provision 2016	Dotation		Reprise		Montant provision 2017
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2017	
1 524 481	-	281 180		1 460 881	344 780
		281 180		1 460 881	

	Date de début	Durée	Montant
Dépenses prévisionnelles sur 2018	01/01/18	5	261 500
Dépenses prévisionnelles sur 2019	01/01/19	4	33 280
Dépenses prévisionnelles sur 2020	01/01/20	3	-
Dépenses prévisionnelles sur 2021	01/01/21	2	50 000
Dépenses prévisionnelles sur 2022	01/01/22	1	
TOTAL			344 780

Ventilation charges immobilières non récupérables

(EN EUROS)

	2017	2016
Impôts et taxes non récupérables	59 933	80 280
Solde de charges de reddition*	146 247	6 077
Charges sur locaux vacants	185 723	190 483
Travaux - Remise en état	43 079	29 018
Charges non récupérables	64 351	93 819
Pertes sur créances irrécouvrables	86 148	103 992
Dotations pour créances douteuses	275 110	434 236
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	860 590	937 905

* Le solde de produits de redditions inscrit en produits des activités annexes pour l'année 2017 est de 128 000,25 €.

Ventilation charges immobilières récupérables

(EN EUROS)

	2017	2016
Impôts et taxes diverses	708 729	692 156
Charges immobilières refacturables	894 777	854 536
Autres charges refacturables	41 682	4 849
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 645 188	1 551 541

Ventilation des charges d'exploitation de la société

(EN EUROS)

	2017	2016
Honoraires Commissaires aux comptes	10 607	10 680
Honoraires Experts immobiliers	27 102	32 185
Honoraires Dépositaire	18 150	18 044
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	1 214	1 500
Frais d'acquisition des immeubles	266 078	-867
Autres frais	11 485	7 603
Contribution Économique Territoriales	93 608	88 901
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	428 244	158 044

Ventilation des diverses charges d'exploitation (EN EUROS)

	2017	2016
Rémunération des conseils	15 000	14 986
Charges diverses	3	3
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	15 003	14 989

Ventilation des commissions (EN EUROS)

	2017	2016
Commissions Gestion immobilière	831 505	840 226
Commissions de souscription	0	0
Commissions sur arbitrages	80 632	5 850
TOTAL DES COMMISSIONS	912 137	846 076

Engagements hors bilan 2017 (EN EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Facilité de caisse	10 000 000	10 000 000
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	818 434	809 763



Les autres informations

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

	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	23,30	97,99 %	24,23	97,90 %	22,95	99,29 %	21,96	99,71 %	21,51	96,38 %
Produits financiers avant P.L.	0,23	1,05 %	0,01	0,06 %	0,01	0,04 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,21	96,00 %	0,50	2,03 %	0,15	0,67 %	0,06	0,29 %	0,81	3,62 %
TOTAL	22,23	100,00 %	24,75	100,00 %	23,11	100,00 %	22,02	100,00 %	22,32	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	2,10	8,90 %	2,04	8,26 %	2,04	8,84 %	1,97	8,94 %	2,12	9,51 %
Autres frais de gestion	0,87	3,70 %	1,06	4,29 %	1,07	4,65 %	0,40	1,84 %	1,03	4,63 %
Entretien du Patrimoine	0,36	1,54 %	0,20	0,82 %	1,01	4,38 %	0,22	1,00 %	0,16	0,72 %
Charges locatives non récupérables	0,69	2,94 %	0,52	2,10 %	0,66	2,84 %	1,11	5,02 %	1,26	5,66 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,02	0,17	3,83	0,15	4,79	0,21	3,70	16,80 %	4,58	20,52 %
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,18	0,78 %	0,27	1,08 %	-0,53	-2,29 %	0,24	1,10 %	-0,11	-0,47 %
Autres	0,01	0,05 %	0,44	1,76 %	-0,52	-2,27 %	1,71	7,75 %	0,13	0,58 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,19	0,83 %	0,70	2,84 %	-1,05	-4,56 %	1,95	8,85 %	0,02	0,11 %
TOTAL DES CHARGES	4,22	17,91 %	4,53	18,31 %	3,73	16,15 %	5,65	25,65 %	4,60	20,63 %
RÉSULTAT COURANT	19,34	82,09 %	20,22	81,69 %	19,38	83,85 %	16,37	74,35 %	17,72	79,37 %
Variation du report à nouveau	1,20	5,09 %	1,83	7,38 %	0,74	3,20 %	-2,02	-9,15 %	-0,42	-1,87 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,14	77,01 %	18,39	74,31 %	18,64	80,66 %	18,39	83,50 %	18,14	81,24 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,05	76,62 %	18,39	74,31 %	18,64	80,66 %	18,39	83,50 %	18,14	81,26 %

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

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

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

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

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTEMES 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 risque 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), AEW 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 AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW 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	=	100 %
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 AEW Ciloger

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

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

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



Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018

Mesdames, Mesdemoiselles, 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 2017.

Au titre de cet exercice, votre Conseil s'est réuni les 7 mars, 3 octobre et 5 décembre 2017, ainsi que le 7 mars 2018 pour examiner les comptes annuels 2017 et les prévisions 2018/2019. Lors de ces différents conseils, les sujets suivants ont été abordés.

L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2017 a confirmé la reprise de l'économie mondiale (+3,6%).

Dans la zone euro, la croissance a de nouveau été très soutenue et le climat des affaires a été au plus haut. En France, le niveau de croissance de 1,9% n'avait pas été observé depuis 2011, les indices de confiance sont au plus haut depuis 2007 et les indicateurs sont passés au beau fixe: baisse du chômage, hausse de la consommation des ménages (+1,30%), hausse de la productivité et des investissements (+4,30%). Bref, cette fois-ci c'est exact: «Ça va mieux»!

Pour 2018, la demande globale devrait continuer à progresser, nonobstant les légères incertitudes pesant sur le pouvoir d'achat (impact des mesures fiscales en début d'année), le risque de tensions sociales et un chômage structurel qui demeure élevé: les prévisions de croissance actuelles tournent autour de 2% ce qui globalement devrait renforcer la situation de nos locataires.

L'e-commerce a progressé de 14,3% en 2017 pour atteindre 81,7 milliards d'euros. Aussi, nous paraît-il important de vous livrer quelques éléments de réflexion pour relativiser l'impact que pourrait avoir son développement sur nos commerçants: c'est le secteur de l'habillement qui est le plus actif, de nombreux secteurs étant moins ou peu concernés (comme la restauration). Le panier moyen est en baisse, passant de 70 à 66€. La part de l'e-commerce a certes progressé de 1% mais ne représente encore «que» 9% du commerce global.

On constate chez nombre d'enseignes une synergie entre e-commerce et commerce physique: on repère sur le net, puis on achète en boutique ou réciproquement, l'essentiel pour la marque étant l'acte d'achat, quel que soit le vecteur d'acquisition. Enfin, sans négliger l'inéluctable essor de l'e-commerce, nous pensons que pour nombre de consommateurs et nombre de biens, le contact physique avec le produit et le vendeur persistera.

Le marché de l'immobilier d'entreprise s'est rétracté en 2017: avec un peu plus de 26 milliards engagés, versus plus de 30 milliards en 2016, la baisse avoisine les 15%. On note que les grandes transactions (supérieure à 200 M€) représentent désormais 36% du volume.

La contraction du marché est encore plus importante sur les commerces (-23%). Dans les deux cas, cette baisse est liée à un déficit d'offre, la demande des institutionnels demeurant soutenue.

Après plusieurs années de baisse, les rendements semblent enfin se stabiliser autour de 2,5% pour les investissements «Prime» parisiens et 4,50% pour les parcs d'activité en province.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Dans ce contexte, la politique poursuivie par la société de gestion en accord avec votre Conseil de Surveillance, est de procéder à des éventuels arbitrages dans notre patrimoine de manière à renforcer sur le long terme le couple rendement/sécurité.

Le cas des locaux d'Ostricourt mérite une explication: ces deux commerces de 1800 m² ont en effet été acquis en 2005 pour 1322 000 € et revendus en août 2017 pour 300 000 €.

Pour comprendre comment on en est arrivé à ce résultat désastreux, il faut revenir à l'augmentation de capital d'ACTIPIERRE 3 de 2004.

À l'époque la société de gestion, faute de ressources internes satisfaisantes, déléguait le «sourcing» d'investissement à une autre structure. Cette situation s'est traduite par un déficit de propositions d'achats et une lenteur dans le programme d'acquisition qui nous semblait préjudiciable.

Ainsi, sur les quelque 18 M€ d'augmentation de capital réalisés en 2004, seuls 9,13 M€ furent investis cette année-là, puis 3 M€ seulement en 2005.

Nous n'avons pas manqué d'exprimer notre mécontentement à ce sujet lors de nombreux conseils de surveillance et de nos rapports annuels.

Sous ces pressions répétées du Conseil, la société de gestion a fini par nous proposer des investissements en province arguant d'un niveau de rentabilité supérieur et de la difficulté de trouver des biens sur Paris. Le Conseil n'était guère emballé par cette «diversification» mais a fini par accepter quelques investissements en province.

Ce local a donc été acheté en 2005 sur une base de 735 €/m² et d'un rendement de 8,96% qui était très correct pour l'époque. Las, il s'est retrouvé sans locataire dès janvier 2007!

Des années durant, à chaque conseil, Ostricourt était évoqué, avec le même constat: pas de locataire. Il fallut se rendre à l'évidence: la seule issue possible était la cession de cet actif qui, outre le fait qu'il ne rapportait rien, engendrait des coûts récurrents à la SCPI (frais et taxes).

Hélas, la commercialité de la zone s'étant totalement dégradée, il n'était guère plus aisé de trouver un acquéreur qu'un locataire. Aussi, après 10 années d'un feuilleton éprouvant, et même si cela est difficile à admettre, l'offre d'acquisition à 300 000 € – pour un entrepôt et non un commerce – fut accueillie comme un soulagement, tant elle semblait inespérée.

S'il y a une erreur et un regret à avoir, c'est bien évidemment d'avoir fait l'acquisition de cet actif, mais sûrement pas de nous en être séparés à ce prix. Compte tenu de ce résultat, la gérance a accepté, à la demande du conseil, de rétrocéder en

2018 l'intégralité de la commission de vente (1500€) qui a été prélevée dans les comptes de 2017.

Nous tenons néanmoins à vous rassurer en vous rappelant, qu'en matière d'investissement immobilier comme boursier, les erreurs sont malheureusement inévitables : dans un portefeuille, ce qu'il faut juger c'est le résultat global dans la durée, et non les réussites ou les échecs dans leur individualité. Et de ce point de vue, reconnaissons que, globalement, notre SCPI se comporte plus qu'honorablement.

La promesse de vente signée sur le site d'Orvault le 7 décembre dernier illustre ce propos : l'acte de vente de cet actif acquis 3,2M€ à la même époque (2005) a depuis été signé pour 5,2M€. Une belle performance qui relativise la contre-performance d'Ostricourt.

Parallèlement, nous avons pu acquérir 2 nouveaux locaux dans Paris intra-muros : rue de Tournon dans le sixième arrondissement et rue du Faubourg Saint-Honoré, pour une surface totale de 235 m², un montant global de 3,9M€ et un rendement acte en mains de 3,68%.

Ce type de biens correspond tout à fait aux critères de qualité qui visent à renforcer la sécurité et la pérennité de nos avoirs.

En outre, ces opérations répondent à nos souhaits en portant le surinvestissement de 5 091 000€ à 8 861 000€. Mais cette situation au 31 décembre 2017 ne tient pas compte de la cession d'Orvault effective en 2018 : Il nous faudra donc trouver de nouveaux investissements pour compenser cette sortie.

LA GESTION LOCATIVE

Sur l'année, 6 locaux ont été libérés, et 5 ont été reloués sur la base de 95% des loyers sortants, mais 112% des loyers d'expertise.

Les locaux vacants au 31 décembre représentent une surface pondérée de 2420 m² et un loyer d'expertise de 676 700 euros, soit 7,6% des loyers quittancés.

Côté renouvellement, 10 baux ont été négociés et renouvelés cette année avec une baisse moyenne de 15%, mais sur la base de 123% des loyers d'expertise.

Ces éléments se traduisent par une diminution du taux d'occupation moyen de l'année à 94,15% (versus 96,44% en 2016) alors que le taux d'occupation financier s'établit à 93,70% au quatrième trimestre (versus 95,75% fin 2016).

Au total, la légère baisse des recettes locatives (9,11 M€, versus 9,32 M€ en 2016) est quasiment compensée par les charges immobilières qui ont diminué de 185 000€.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Malgré cette quasi-stabilité des recettes locatives nettes, le résultat par part progresse de 8,24% à 17,72€, contre 16,37€ en 2016.

Ce bon résultat est essentiellement lié à la baisse de l'incidence contentieuse qui avait lourdement pesé sur les comptes 2016.

La distribution a été fixée à 18,14€ par part, en légère diminution (-1,36%) mais toujours supérieure au résultat.

Le report à nouveau n'en est pourtant pas affecté, du fait d'une nouvelle norme comptable relative au provisionnement des travaux entraînant une reprise sur provision venant abonder ledit report à nouveau. Au final celui-ci s'élève à 10,23€ soit 7 mois de distribution.

Cette situation permet de maintenir le niveau d'acompte pour 2018, nonobstant une baisse prévisionnelle du résultat en 2018 liée aux arbitrages en cours et aux tensions sur le marché locatif.

VALORISATION ET MARCHÉ SECONDAIRE

Encore une belle année en matière de valorisation de nos actifs, puisque l'expertise du patrimoine fait apparaître une valeur hors droits de 147 978 000€, soit une hausse de 7,3% en valeur absolue, et 4,95% à périmètre constant.

Sur les cinq dernières années, le patrimoine s'est ainsi valorisé de 15,6% à périmètre constant.

Le marché secondaire organisé a connu une hausse des transactions avec 4 744 parts échangées, soit une hausse de 16% en volume.

Le ratio parts à la vente/parts demandées à l'achat a légèrement diminué mais demeure élevé à 2,6 (versus 2,9 l'année précédente). Néanmoins :

- le taux de rotation des parts demeure faible : 1,1% des parts ont ainsi changé de mains (1,35% si l'on ajoute le marché du gré à gré) ;
- le marché demeure assez fluide, les parts en attente de cession au 31 décembre ne représentent guère que 0,28% des parts en circulation ;
- cette situation n'a eu qu'une incidence limitée sur le prix des parts qui est resté stable tout au long de l'année, sauf lors de la confrontation de décembre qui a accusé une baisse de 6% à 342,24€ pour le prix acquéreur.

De ce fait, le prix d'exécution correspondant (310€) traduit désormais une décote de 7,44% par rapport à la valeur de réalisation (334,92€).

Dans l'hypothèse d'un maintien de la distribution en 2018, l'acqureur achète désormais un rendement de 5,30%.

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 par la société de gestion.

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 Mougins, le 12 avril 2018

Le président du Conseil de Surveillance,

Pascal VÉTU

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

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note intitulée « Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose les effets du changement de méthode comptable issu de la première application du règlement ANC N° 2016-03 du 15 avril 2016 et relatif au plan comptable général applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel,

ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

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

Fait à Courbevoie, le 4 mai 2018,

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

Baptiste Kalasz

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

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'attachait 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 passée 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 AEW Ciloger

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

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

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2017;

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

Au titre de l'exercice 2017, cette commission représente une charge de 827 073 €.

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

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

Au titre de l'exercice 2017, cette commission représente une charge de 1 500 €;

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

Au titre de l'exercice 2017, cette commission représente une charge de 79 132 €.

Fait à Courbevoie, le 4 mai 2018,

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

Baptiste Kalasz



Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018

ORDRE DU JOUR

1. Lecture :
 - du rapport de la société de gestion ;
 - du rapport du Conseil de surveillance ;
 - des rapports du Commissaire aux comptes.
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.
3. Quitus à donner à la société de gestion.
4. Approbation des conventions réglementées.
5. Approbation de la valeur comptable.
6. Présentation de la valeur de réalisation.
7. Présentation de la valeur de reconstitution.
8. Affectation du résultat.
9. Autorisation donnée à la société de gestion de recourir à l'endettement.
10. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société.
11. Pouvoirs en vue des formalités légales.
12. Questions diverses.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 2017, 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 statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 82 247 109 €, soit 191,49 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 143 854 796 €, soit 334,92 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 172 128 662 €, soit 400,75 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 7 610 730,23 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 3 339 751,54 € et de l'impact du changement de méthode comptable des provisions pour travaux (passage d'une provision pour grosse réparation à une provision pour gros entretien) de 1 233 880,91 €, forme un résultat distribuable de 12 184 362,68 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 7 791 420,24 € ;
- au report à nouveau, une somme de 4 392 942,44 €.

Huitième résolution

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

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

Neuvième résolution

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

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

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.

Crédits photos: AEW Ciloger.
Conception-réalisation: www.kazoar.fr
Mai 2018



ACTIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 65 501 190 euros
381 201 268 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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



Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS
Tél. : 01 78 40 53 00
contact-associes@eu.aew.com
www.aewciloger.com

Signatory of:

