



SCPI
DE MURS DE MAGASINS



RAPPORT ANNUEL

2013

CILOGER
■



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Directoire

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

Conseil de Surveillance

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

Membres du Conseil :

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

SCPI ACTIPIERRE 3

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Pascal VÉTU
Vice-président : Monsieur Stéphane GLAVINAZ
Secrétaire : Monsieur Jean-Marie COURTIAL

Membres du Conseil

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

Commissaires aux comptes

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

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

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

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 22

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 23

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 24

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 26
Le rapport spécial page 27

LES RÉOLUTIONS

page 28

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 2013.

- Selon l'INSEE, la croissance du PIB en 2013 est de 0,3%, après une stagnation en 2012. Cette amélioration s'expliquerait par une demande intérieure finale qui s'accélère nettement en fin d'année. Parallèlement, toujours en fin d'année, les exportations rebondissent alors que les importations décèlent légèrement. Par conséquent, le commerce extérieur contribue à nouveau positivement à la croissance du PIB.

Grâce à une progression de 0,5% enregistrée au 4^{ème} trimestre, la consommation des ménages français est repartie en légère hausse, avec + 0,4% en 2013, après avoir reculé de 0,4% en 2012.

Malgré le ralentissement des revenus d'activité, le pouvoir d'achat des ménages a progressé de 0,5% en 2013 alors qu'il avait reculé de 0,9% en 2012. En effet, malgré les hausses d'impôts, la faiblesse de l'inflation (0,7%) impacte favorablement le pouvoir d'achat.

Le marché de l'investissement en commerces, essentiellement animé par les investisseurs institutionnels nationaux, atteint 3,6 milliards d'euros en 2013 (23% du marché de l'immobilier d'entreprise). Si ce chiffre est stable par rapport à 2012, il est nettement supérieur à la moyenne de longue période (+ 15%).

Un tiers des investissements se sont concentrés sur les pieds d'immeubles à Paris intramuros. Les taux de rendement exigés pour ces actifs parisiens bien situés évoluent entre 4% et 5%.

1,5 milliard d'euros (41% des investissements) se sont concentrés en régions : la moitié sur des centres commerciaux, 20% sur des parcs d'activités commerciales. Les taux de rendement sur les centres commerciaux « prime » se sont compressés d'environ 25 points de base pour se situer dans une fourchette de 4,75% à 5,25%. Quant aux parcs d'activités commerciales, les taux de rendement pour les meilleurs produits sont stables entre 5,5% et 6%.

Élément favorable pour les commerçants, la hausse de l'indice ICC est stoppée avec une diminution sur un an de 2,2%. La hausse de l'ILC est quant à elle très contenue à + 0,28% sur un an. Cela permet aux commerçants de réduire leur taux d'effort dans un contexte où leurs trésoreries restent tendues.

La sélectivité des enseignes en termes d'emplacement et de flux ne se dément pas. En outre, la qualité intrinsèque du local commercial et les charges deviennent des éléments prépondérants dans le choix d'un site. Par conséquent, le marché est plus que jamais bipolaire, avec de nombreux sites secondaires délaissés. Les sites « 1bis » continuent néanmoins de tirer leur épingle du jeu, car ils permettent d'obtenir à la fois une bonne qualité d'emplacement et des niveaux de loyers plus raisonnables.

Dans ce contexte, le marché rencontre une pénurie d'offres de qualité, ponctuellement atténuée par des cessions liées aux difficultés d'indépendants ou de grandes enseignes. Pour la plupart de ces dernières néanmoins, l'heure n'est pas au développement mais à la préservation de la rentabilité et à la rationalisation du parc de boutiques.

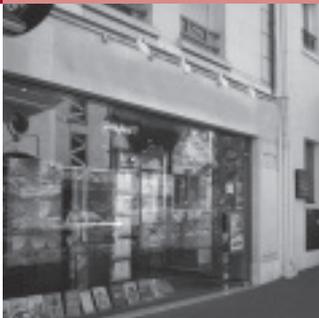
La fin de l'année 2013 a été particulièrement favorable aux zones commerciales de périphérie, qui ont enregistré les plus fortes hausses d'activité au dernier trimestre (+ 2,4% pour les moyennes surfaces et les boutiques en galerie marchande), devant les boutiques de centres commerciaux de cœur de ville (+ 1,4%).

Les loyers des commerces de périphérie sont stables. Si les loyers aux meilleurs emplacements peuvent atteindre 220 €/m², les sites secondaires souffrent néanmoins considérablement.

Les ouvertures de nouveaux parcs d'activités commerciales ont été nombreuses en 2013, et à la fin de l'année, 2,73 millions de m² de projets de commerce en périphérie sont recensés. Cette grande quantité de projets n'est pas sans faire peser un risque de suroffre commerciale.

La bipolarité se retrouve nettement pour ce qui concerne les centres commerciaux, avec une dichotomie forte entre les meilleurs d'entre eux qui drainent le plus de visiteurs (et où les loyers au m² continuent à augmenter, parfois jusqu'à 2 000 €/m²), et les centres secondaires, où les bailleurs doivent consentir des efforts commerciaux considérables pour éviter l'augmentation de la vacance. La fin 2013 a été marquée par de nombreuses ouvertures de centres commerciaux, et les projets continuent de totaliser 1,7 millions de m², dont 59% ont déjà obtenu leurs autorisations commerciales.





ÉDITORIAL

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

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

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

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

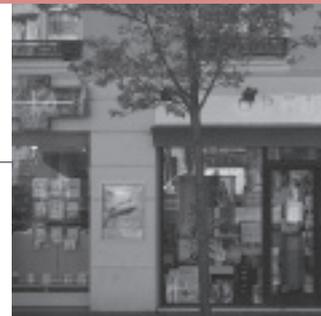
• Eu égard à l'environnement incertain, ACTIPIERRE 3 a une fois de plus démontré sa capacité de résistance en 2013, avec des performances remarquables en termes de valorisation du patrimoine, d'occupation, de résultat et de distribution de revenus.

- A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 0,70%. En tenant compte de la livraison de l'immeuble acquis en VEFA l'exercice précédent, la valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 50% à son prix de revient.
- Durant l'exercice, deux locaux commerciaux, totalisant 1 135 m², ont été cédés pour un montant de 748 000 euros. Si l'une des ventes a dégagé une moins-value nette de 0,58 million d'euros, elle sera à terme source d'économies pour la SCPI.

Dans un contexte où la compétition pour investir dans les bons actifs est exacerbée, les fonds provenant des arbitrages, combinés avec l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse pour 10 millions d'euros, permettent d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers de nouvelles acquisitions préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier. A la clôture de l'exercice, ACTIPIERRE 3 est en surinvestissement pour un montant de 8,8 millions d'euros.

- En dépit d'une conjoncture toujours morose, le taux d'occupation financier moyen a conforté son niveau élevé, atteignant 98,05%, en progression d'une année à l'autre (97,85% en 2012).
- Sur le marché secondaire organisé, le prix d'exécution s'est valorisé de 1,6% entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013. En termes de prix moyen annuel, le prix d'exécution enregistre une diminution de 2,6%. Toutefois, sur le long terme, ce prix moyen est en augmentation substantielle : 17% sur 5 ans et 54% sur 10 ans.
- Le résultat de l'année, incorporant les produits locatifs des investissements 2012, est en progression de 0,8%, et représente 19,34 euros par part.
- Pour la quatrième année consécutive, le revenu distribué a été augmenté. Un revenu brut de 18,14 euros par part, en progression de 1,4%, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2013, tout en renforçant le report à nouveau (réserves). Ce dernier, à près de 5 mois de distribution courante, permet de continuer à envisager sereinement les prochains trimestres, et ce en cas de persistance d'un environnement économique difficile qui s'avère probable.

ÉDITORIAL



- Le taux de distribution pour 2013 (distribution 2013/prix acheteur moyen 2013) s'élève à 5,39%, taux nettement supérieur aux autres placements avec un profil de risque similaire.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 3, calculés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établissent à 8,00% sur cinq ans, 10,75% sur dix ans, et 11,41% sur quinze ans.
- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier. L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2009 a approuvé une résolution présentée par des associés et agréée par la société de gestion visant au maintien d'ACTIPIERRE 3 en la forme de SCPI sans limitation de durée.
- La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer. Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014. Une disposition va impacter directement les SCPI, en mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion. Cet organe de contrôle a été sélectionné par CILOGER durant le quatrième trimestre 2013, dans le cadre d'une procédure de consultation et d'un examen attentif de l'incidence sur les coûts de gestion de votre SCPI.

En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures citons notamment, la possibilité pour les SCPI d'acquiescer des parts de SCI et non plus seulement des immeubles en direct, l'abaissement du délai de détention minimal des actifs de 6 ans à 5 ans, la possibilité d'arbitrer certains immeubles sans délai de détention minimal (dans la limite annuelle de 2% du patrimoine), la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire... Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2013

■ Chiffres clés

- Année de création :	1991
- Capital fermé depuis :	2011
- Terme statutaire :	2041
- Nombre d'associés :	2 472
- Nombre de parts :	429 516

- Capital social :	65 501 190 €
- Capitaux propres :	80 095 055 €
- Capitaux collectés :	93 392 037 €

- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	303,49 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	143 883 565 €
- Parts en attente de vente :	0,01% des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	2 941 parts pour 989 951 €

■ Patrimoine

- Nombre d'immeubles :	137
- Nombre de baux :	164
- Surface :	44 508 m²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	98,05%

■ Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2013 :	11 413 222 €
dont loyers :	9 762 461 €
- Résultat de l'exercice :	8 306 273 €
	soit 19,34 € par part
- Revenu distribué :	7 791 420 €
	soit 18,14 € par part

■ Indicateurs de performance

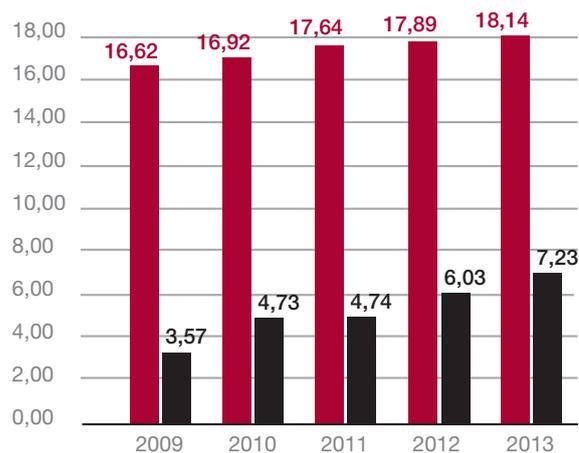
- Taux de distribution/ valeur de marché 2013 :	5,39%
- Variation du prix acquéreur moyen 2013 :	- 2,58%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2003-2013) :	10,75%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1998-2013) :	11,41%

■ Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	80 095 055	186,48
Valeur vénale / expertise	128 475 000	299,12
Valeur de réalisation	124 287 906	289,37
Valeur de reconstitution	146 946 563	342,12

■ Revenu distribué et Report à nouveau (par part)

En euros depuis 5 ans



■ Distribution ■ Report à nouveau

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

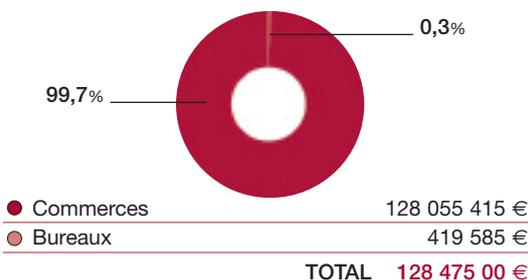


Au 31 décembre 2013, ACTIPIERRE 3 détient 137 immeubles, totalisant 44 508 m², localisés en valeur vénale à 83% en Ile-de-France et à 17% en province.

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

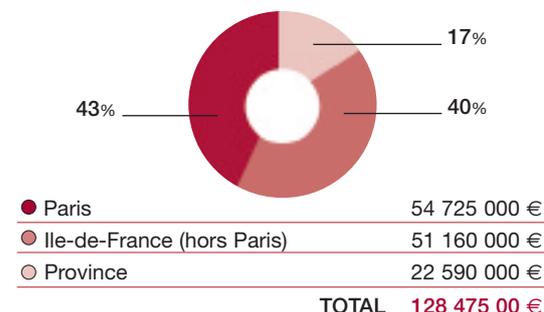
RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE

en % de la valeur vénale



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

en % de la valeur vénale



Évolution du patrimoine

Arbitrages

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

Ainsi, durant l'exercice, deux locaux commerciaux matures ont été cédés.

● Armentières (59) : 2, avenue Marc Sangnier

Ce local, représentant 1 005 m² et acquis en 2005, a été cédé le 6 juin pour un prix de 400 000 euros. Si la transaction fait ressortir une moins-value comptable de 59% par rapport au prix de revient (0,58 M€), elle sera à terme source d'économies de charges, le local vendu étant vacant à 85% depuis 6 ans suite à la liquidation judiciaire d'un locataire.

● Maisons-Alfort (94) : 14/16, rue Eugène Renault

Un lot commercial de 130 m², acquis en 2002 et vacant depuis un an, a été cédé le 23 octobre pour un prix de 348 000 euros. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 129 314 euros par rapport au prix de revient, après imputation d'un impôt sur les plus-values de 17 858 euros et d'une commission d'arbitrage de 1 740 euros.

Les arbitrages sur ces deux sites présentent de manière consolidée une moins-value comptable nette de 454 160 euros par rapport au prix de revient, après imputation d'un impôt sur les plus-values de 17 858 euros et d'une commission d'arbitrage globale de 3 740 euros.

Enfin, il faut signaler une promesse de vente signée durant le mois de novembre 2013.

Elle concerne trois boutiques du centre commercial des Trois Fontaines à Cergy-Pontoise (95) totalisant

195 m² et acquises en 1992. La promesse, sous conditions suspensives de non-exercice des droits de préemption, fait ressortir un prix négocié de 3 750 000 € HT.

Investissements

En début d'année 2013, ACTIPIERRE 3 était en situation de surinvestissement pour un montant de 5 828 355 euros.

Si aucun nouvel investissement n'a été opéré durant l'exercice, un supermarché de proximité sis à Joinville-le-Pont (94) a été livré à la SCPI dans d'excellentes conditions le 31 mai 2013.

Acquis en VEFA durant l'exercice précédent, et loué à Monoprix dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes, cet actif bénéficie d'un bon emplacement, près de la station RER et face à l'hôtel de Ville, au cœur d'une zone résidentielle dense souffrant d'un manque d'offre commerciale.

Si l'ouverture au public a été effective à la fin du mois d'octobre, après aménagements intérieurs réalisés par l'enseigne, cet investissement a été source de loyers dès sa livraison.

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

L'autorisation donnée par l'assemblée générale d'utiliser une facilité de caisse permet d'étudier des dossiers préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI dans des délais non contraignants.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'emploi des fonds

En euros

	Total au 31/12/2012	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	93 392 037		93 392 037
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 114 139	- 454 160	- 568 299
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 9 344 480	-	- 9 344 480
- Achat d'immeubles	- 83 683 602	- 3 688 300	- 87 371 902
+ Vente d'immeubles	392 258	1 180 562	1 572 820
- Frais d'acquisition	- 6 449 579	-	- 6 449 579
- Divers ⁽¹⁾	- 20 851	- 17 182	- 38 033
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 5 828 355	- 2 979 080	- 8 807 435

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 est en situation de surinvestissement à hauteur de 8 807 435 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2013 a autorisé la société de gestion à utiliser des facilités de caisse dans la limite de 10 000 000 d'euros, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

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

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts, et le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire, générant des intérêts financiers d'un montant de 3 110 euros sur l'exercice.

Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 8 juin 2011, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

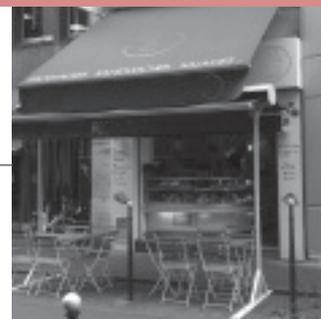
- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ACTIPIERRE 3 de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	85 799 081		
Valeur comptable nette	85 799 081		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	128 475 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	85 799 081	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 1 516 933	-	-
- Autres éléments d'actifs	- 4 187 094	- 4 187 094	- 4 187 094
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		128 475 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			136 439 000
- Commission de souscription théorique			14 694 656
TOTAL GLOBAL	80 095 055	124 287 906	146 946 563
NOMBRE DE PARTS	429 516	429 516	429 516
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	186,48	289,37	342,12

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2013

	Prix de revient au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation hors droits 2012/2012 en %
Commerces	84 599 081	126 895 000	50,00	134 761 000	119 601 353	6,10
Commerces - Bureaux	1 200 000	1 580 000	31,67	1 678 000	1 590 000	- 0,63
Commerces - En cours	-	-	-	-	3 381 761	- 100,00
TOTAUX	85 799 081	128 475 000	49,74	136 439 000	124 573 114	3,13

ACTIPIERRE 3 a une fois de plus démontré sa capacité de résistance, eu égard à l'environnement incertain marqué notamment par une consommation des ménages erratique et une trésorerie des commerçants qui reste tendue.

L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 0,7% à périmètre constant.

En intégrant les arbitrages de l'exercice ainsi que la livraison de l'actif acquis en VEFA (Joinville-le-Pont), l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 3,13%, quasiment identique à l'augmentation des valeurs bilantielles.

Au 31 décembre 2013, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 50% et 59% à leur prix de revient.

La gestion immobilière

Dans un climat économique incertain, notamment marqué par une stagnation de la consommation des ménages et des tensions sur la trésorerie des commerçants, le taux d'encaissement des loyers s'établit en moyenne à 96,98% sur l'exercice. Parallèlement, le taux d'occupation financier moyen progresse légèrement de 97,85% en 2012 à 98,05%, et reflète l'accent mis sur l'accompagnement des commerçants en place et la recherche de nouveaux locataires à l'activité pérenne.

Les loyers quittancés se sont élevés à 9 762 461 euros contre 9 101 054 euros l'exercice précédent (+ 7,3%), les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2012 ayant impacté les produits locatifs de l'exercice 2013.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble

du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 3 se maintient à un niveau très élevé, atteignant 97,92% au quatrième trimestre 2013, en très légère progression d'une année à l'autre (97,87% au 31 décembre 2012).

Le taux d'occupation financier moyen 2013 ressort à 98,05%, également en augmentation par rapport à celui de l'année précédente (97,85%).

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés), qui était de 98,34% en 2012, diminue à 96,98% et retrouve son niveau de l'exercice 2011.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La gestion immobilière

Locations et libérations

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

Deux relocations portant sur des locaux commerciaux libérés en 2012 ont été effectuées.

Au total, ces relocations ont porté sur 239 m² pour un total de loyers en année pleine de 32 200 euros, en augmentation globale de 2% par rapport aux loyers précédents, et correspondant à 121% des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2013, les locaux vacants concernent des commerces à Ostricourt, à Longjumeau, au Cannet (2 lots), à Saint-Maurice et Paris (19^{ème} - rue de Belleville).

Le montant des loyers annuels d'expertise sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 2 415 m² (dont 1 800 m² sur le site d'Ostricourt), est de 201 000 euros. A noter toutefois que la boutique parisienne sera relouée en janvier 2014.

Renouvellement de baux

Durant l'année 2013, cinq baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 928 m² pour un total de loyers en année pleine de 315 200 euros, en augmentation globale de 21% par

rapport au montant des loyers avant renouvellement, et représentant 116% des loyers d'expertise.

Cette augmentation substantielle des loyers de renouvellement est due pour l'essentiel au local de la rue Faubourg Saint-Honoré, en augmentation de 92%.

Cessions de baux

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

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

Sur ces cessions, trois se sont traduites par la signature d'un nouveau bail, dont une seule par une baisse de loyer.

Dans le cadre de ces cessions, ACTIPIERRE 3 a perçu 39 202 euros HT d'indemnités diverses.

Litiges

Au 31 décembre 2013, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de litige significatif à signaler.

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

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Pour le quatrième exercice consécutif, le revenu distribué a été augmenté, soit une progression de 1,4% par rapport à l'exercice précédent. Un revenu brut de 18,14 euros, intégrant une distribution complémentaire de résultat de 0,50 euro, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2013, à rapprocher d'un résultat par part de 19,34 euros. Parallèlement, la politique prudente de conservation de réserves (report à nouveau), permettant d'appréhender favorablement les distributions futures, a été poursuivie : le report à nouveau s'élève à 7,23 euros par part et représente près de 5 mois de distribution courante.

Le résultat de l'année s'élève à 8 306 273 euros, soit 19,34 euros par part, en légère progression de 0,8% par rapport à l'exercice précédent, les produits de

l'activité immobilière augmentant de 6,6%. Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2012, et notamment l'investissement sis à Joinville-le-Pont productif de loyers à sa livraison intervenue fin mai 2013, ont eu un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2013.

Le revenu brut trimestriel distribué par part a été maintenu à 4,41 euros, identique à celui mis en distribution au cours de l'exercice 2012. Les résultats de l'exercice ont par ailleurs permis une distribution complémentaire de 0,50 euro au titre du quatrième trimestre 2013.

Au total, le revenu distribué en 2013, soit 18,14 euros, est en progression de 1,4% par rapport à l'exercice précédent, à rapprocher d'un résultat par part de 19,34 euros.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2013, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 7,23 euros par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2013, ce qui représente une réserve équivalente à 4,9 mois de distribution courante.

Le prix d'achat moyen de l'exercice, à 336,60 euros, régresse de 2,6% par rapport à l'exercice précédent, à comparer à une variation nationale sur la même période de + 1,31% pour les SCPI investies majoritairement en commerces.

Cependant, sur cinq ans, soit depuis 2009, année affectée par l'attentisme des épargnants suite à la crise des « subprime », l'analyse du prix moyen d'ACTIPIERRE 3 fait ressortir une évolution positive de 17% (+ 54% sur une période de 10 ans).

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

Le taux de distribution 2013 d'ACTIPIERRE 3 augmente à 5,39% (5,18% en 2012), conséquence de l'augmentation de la distribution et de la consolidation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice.

Il est nettement supérieur au taux moyen qui ressort des statistiques nationales des SCPI commerces (5,10%).

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2013/prix acquéreur au 31/12/2013) s'établit à 5,42%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 3, calculés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établissent à 8,00% sur cinq ans, 10,75% sur dix ans, et 11,41% sur quinze ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2013.

Comparés aux principales classes d'actifs, si le TRI à 15 ans est inférieur à celui des foncières cotées (12,5%) il reste supérieur à celui des SCPI (11,1%), de l'or (8,1%), des actions françaises (4,9%), des Sicav obligataires (3,7%), du Livret A (2,5%) ou des Sicav monétaires (2,2%).

Sur 10 ans, seules les foncières cotées (14,2%) offrent une performance supérieure. Sur 5 ans, ACTIPIERRE 3 n'est dépassée que par les foncières cotées (18,9%) et les actions françaises (11,9%).

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

L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2009	275,96	16,62	287,57	5,78%	3,57
2010	313,00	16,92	331,98	5,10%	4,73
2011	341,00	17,64	339,25	5,20%	4,74
2012	338,00	17,89	345,51	5,18%	6,03
2013	330,00	18,14	336,30	5,39%	7,23

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

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

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



LE MARCHÉ DES PARTS

L'activité du marché secondaire

Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a progressé de 1,6% entre le début et la fin de l'exercice 2013. Il enregistre toutefois, en termes de prix moyen annuel, une contraction de 2,6%.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 a été marqué par une progression des volumes et montants échangés : 2 941 parts représentant 989 951 euros contre 2 612 parts représentant 902 471 euros en 2012, soit des augmentations respectives de 13% et 10%.

Le rapport ventes/achats, à 3 pour le premier semestre (3 parts à la vente pour 1 à l'achat), s'est nettement rééquilibré au second semestre à 1,3. L'écart en volume entre l'offre et la demande est globalement resté important :

- 3 541 parts à l'achat sur les douze confrontations de 2013 contre 6 147 en 2012, soit - 42% ;
- 7 191 parts à la vente sur les douze confrontations de 2013 contre 4 858 en 2012, soit + 48% ;

Néanmoins, les prix acquéreurs généralement plus élevés que les prix vendeurs ont permis de soutenir le prix d'exécution.

Il s'établit ainsi en fin de période à 303,49 euros (334,99 euros prix acquéreur), soit une augmentation de 1,6% par rapport à son niveau de décembre 2012.

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 surcote de 4,9% par rapport à la valeur de réalisation 2013 (283,37 euros par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 2% par rapport à la valeur de reconstitution 2012 (342,12 euros par part).

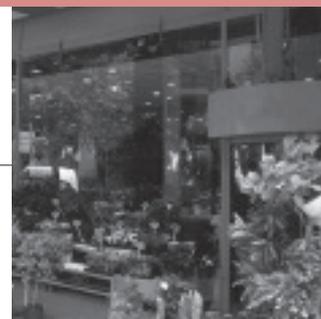
Indicateur significatif de la confiance des associés d'ACTIPIERRE 3, le nombre de parts en vente en fin d'exercice est très faible, à 0,01% des parts en circulation.

Au 31 décembre 2013, 55 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, toutes depuis moins d'un an.

Avec un taux de rotation de parts proche de 0,7%, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 reste toutefois étroit (le taux est de 0,76% en intégrant les cessions de gré à gré). Ce taux de rotation est à comparer à 1,4% pour l'ensemble des SCPI à dominante de murs de commerces.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 342 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 87 490 euros, soit 255,82 euros par part.

LE MARCHÉ DES PARTS



L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2009	3 460	0,87%	0	36 562
2010	2 998	0,76%	125	33 885
2011	13 331	3,36%	141	38 332
2012	3 216	0,75%	748	40 306
2013	3 283	0,76%	55	43 487

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

Le détail des augmentations de capital

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2009	Société fermée	396 740	60 502 850	82 280 972,48
Au 31/12/2010	Société fermée	396 740	60 502 850	82 280 972,48
Au 31/12/2011	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2012	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2013	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48

La 1^{ère} augmentation de capital ouverte le 16 mars 2011 a été clôturée le 24 mai 2011.

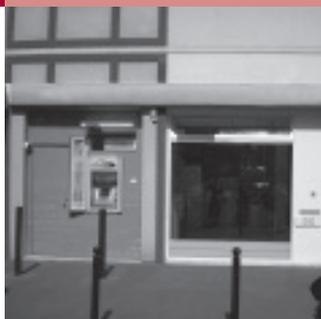
32 776 parts ont été souscrites, représentant un capital social de 4 998 340 euros en valeur nominale et un montant de capitaux collectés de 11 111 064 euros.

L'évolution du capital

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

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2009	60 502 850	-	396 740	2 225	-	313,00
2010	60 502 850	-	396 740	2 252	-	341,00
2011	65 501 190	11 111 064,00	429 516	2 416	1 117 640	338,00
2012	65 501 190	11 111 064,00	429 516	2 441	-	330,00
2013	65 501 190	11 111 064,00	429 516	2 472	-	334,99

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

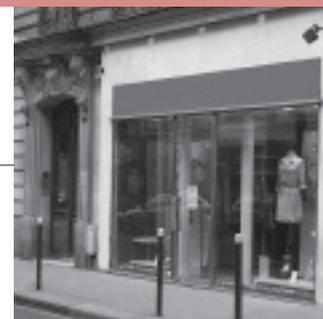
Les comptes

Etat du patrimoine au 31 décembre 2013

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	85 799 081	128 475 000	79 604 043	121 191 353
Immobilisations en cours	-	-	3 687 300	3 381 761
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 516 933	-	- 1 438 270	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	84 282 148	128 475 000	81 853 074	124 573 114
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	36 859	36 859	36 527	36 527
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 063 730	1 063 730	1 131 225	1 131 225
Autres créances	5 888 567	5 888 567	6 920 039	6 920 039
Provisions pour dépréciation des créances	- 631 885	- 631 885	- 575 463	- 575 463
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	43 892	43 892	1 323 780	1 323 780
Provisions générales pour risques et charges	- 39 059	- 39 059	- 90 491	- 90 491
Dettes				
Dettes financières	- 2 194 831	- 2 194 831	- 2 014 769	- 2 014 769
Dettes d'exploitation	- 8 348 403	- 8 348 403	- 8 532 378	- 8 532 378
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 4 181 130	- 4 181 130	- 1 801 530	- 1 801 530
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 5 963	- 5 963	-	-
TOTAL III	- 5 963	- 5 963	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	80 095 055		80 051 543	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		124 287 906		122 771 584

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital				
Capital souscrit	65 501 190	-	-	65 501 190
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	27 890 847	-	-	27 890 847
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 15 814 909	-	- 17 182	- 15 832 091
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 114 139	-	- 454 160	- 568 299
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	2 035 657	552 898	-	2 588 555
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	8 306 273	8 306 273
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 7 791 420	- 7 791 420
Résultat de l'exercice précédent	8 236 939	- 8 236 939	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 7 684 041	7 684 041	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	80 051 543	-	43 512	80 095 055

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

Compte de résultat au 31 décembre 2013

Produits

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		11 658 130		10 964 097
Produits de l'activité immobilière	11 413 222		10 710 275	
- Loyers	9 762 461		9 101 054	
- Charges facturées	1 650 761		1 609 221	
Produits des activités annexes	244 908		253 821	
Autres produits d'exploitation		552 091		921 207
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	323 837		254 035	
- Provisions pour grosses réparations	116 832		123 730	
- Provisions pour risques et charges	90 491		451 901	
Transfert de charges d'exploitation	20 922		91 536	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	9		4	
Produits financiers		75 430		100 336
Produits exceptionnels		14 214		-
TOTAL DES PRODUITS		12 299 865		11 985 639
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		12 299 865		11 985 639

Charges

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		2 104 220		2 159 802
- Charges ayant leur contrepartie en produits	1 650 761		1 609 221	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	38 872		12 087	
- Grosses réparations	116 832		123 730	
- Autres charges immobilières non récupérables	297 775		414 762	
Charges d'exploitation		1 886 262		1 588 899
- Rémunération de la société de gestion	900 460		849 627	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	111 336		183 475	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	380 259		144 714	
- Provisions pour grosses réparations	195 495		208 000	
- Provisions pour risques et charges	39 059		22 452	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	20 922		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	238 731		180 631	
Charges financières		3 110		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		3 993 592		3 748 700
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		8 306 273		8 236 939
TOTAL GÉNÉRAL		12 299 865		11 985 639

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

Faits significatifs de l'exercice

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 12 juin 2013, la ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 10 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué. Toutefois, nous attirons votre attention sur un changement d'estimation et des modalités d'application quant à la détermination de la provision pour grosses réparations.

Jusqu'au bilan arrêté au 31 décembre 2012, la provision pour grosses réparations était dotée chaque exercice sur la base du plan pluriannuel de travaux (base décennale), qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisaient par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

A compter de l'exercice 2013, la provision pour grosses réparations est dotée à hauteur de 2% des loyers quittancés hors taxe. Le montant de la provision pour grosses réparations est soumis à un plafond fixé à 2% de la valeur estimée du patrimoine (HD), et un plancher qui permet de couvrir les deux prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations sur la base du plan pluriannuel de travaux. Ces taux font l'objet d'une révision triennale par la Société de Gestion. La première révision interviendra pour les comptes clos au 31 décembre 2016.

Les dépenses engagées au cours de l'exercice ont fait l'objet d'une reprise de provisions.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par

la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

A compter du 1^{er} janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

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

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

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

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

Informations diverses

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

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

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

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

Provision pour risques et charges : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 3 par une sortie de ressources.

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

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

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 3 798 euros sur l'exercice.

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 637 769 euros.

La facilité de caisse d'un montant de 10 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 12 juin 2013. Cette facilité de caisse a été utilisée sur l'exercice, générant des intérêts financiers pour un montant de 3 110 €.

Le centre commercial des Trois Fontaines à Cergy-Pontoise a fait l'objet d'une promesse de vente sous conditions suspensives de non-exercice des droits de préemption le 27 novembre 2013. La vente se fera au prix de 3 750 000 € HT.

Variation de l'actif immobilisé

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- Terrains et constructions	79 599 452	7 375 600	- 1 180 562	-	85 794 490
- Agencements et installations	4 591	-	-	-	4 591
- Immobilisations en cours	3 687 300	-	-	- 3 687 300	-
TOTAL actif immobilisé	83 291 343	7 375 600	- 1 180 562	- 3 687 300	85 799 081

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	84 599 081	126 895 000	78 404 043	119 601 353
- Commerces - Bureaux	1 200 000	1 580 000	1 200 000	1 590 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	85 799 081	128 475 000	79 604 043	121 191 353
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	3 687 300	3 381 761
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	3 687 300	3 381 761
TOTAL GÉNÉRAL	85 799 081	128 475 000	83 291 343	124 573 114

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
Paris 75001 - 4, rue Pierre Lescot	P	175	1993	9,00	1 029 031		1 029 031	1 029 031
Paris 75001 - 5, rue Montorgueil	P	103	1994	9,49	481 551		481 551	481 551
Paris 75001 - 342, rue Saint-Honoré	P	65	1995	9,98	396 367		396 367	396 367
Paris 75001 - 22, rue des Halles	P	117	2004	8,51	430 000		430 000	430 000
Paris 75002 - 60, rue Montorgueil	P	56	1992	9,00	373 426		373 426	373 426
Paris 75002 21/23, rue Marie Stuart	P	30	1994	11,86	128 736		128 736	128 736
Paris 75002 - 39, rue de Cléry	P	70	2005	9,44	218 400		218 400	218 400
Paris 75003 99, rue Vieille du Temple	P	91	2012	5,26	1 575 000		1 575 000	1 575 000
Paris 75004 51, rue des Francs Bourgeois	P	48	1991	9,10	301 239		301 239	301 239
Paris 75004 - 27, rue Quincampoix	P	113	1992	9,25	658 814		658 814	658 814
Paris 75004 - 32, rue des Rosiers	P	48	1992	9,00	335 388		335 388	335 388
Paris 75004 - 48, rue Saint-Antoine	P	38	1993	10,00	234 771		234 771	234 771
Paris 75004 - 29, rue des Rosiers	P	156	1995	9,17	395 148		395 148	395 148
Paris 75005 - 210, rue Saint-Jacques	P	68	1991	10,74	274 408		274 408	274 408
Paris 75005 - 21, rue Soufflot	P	52	1992	9,11	365 878		365 878	365 878
Paris 75005 - 7, rue Claude Bernard	P	62	1995	9,58	187 207		187 207	187 207
Paris 75005 - 16/20, rue Mouffetard	P	315	1996	9,52	86 896		86 896	86 896
Paris 75006 35, rue Saint-André des Arts	P	34	1992	9,51	320 143		320 143	320 143
Paris 75006 169, boulevard Saint-Germain	P	182	2007	5,47	2 496 000		2 496 000	2 496 000
Paris 75007 29, avenue de la Motte-Picquet	P	63	1993	10,29	259 163		259 163	259 163
Paris 75007 117, rue Saint-Dominique	P	39	1994	9,06	259 163		259 163	259 163
Paris 75009 - 53, rue des Martyrs	P	33	1992	9,50	274 408		274 408	274 408
Paris 75009 - 7, rue Cadet	P	46	1994	10,58	228 674		228 674	228 674
Paris 75011 95, rue du Faubourg du Temple	P	71	1992	9,20	404 829		404 829	404 829
Paris 75011 19, rue de la Roquette	P	96	1992	9,09	422 230		422 230	422 230
Paris 75011 34, rue du Faubourg du Temple	P	71	1992	9,00	350 682		350 682	350 682
Paris 75011 10, avenue de la République	P	88	2005	9,42	309 750		309 750	309 750
Paris 75012 4, rue du Rendez-Vous	P	114	1995	9,53	454 145		454 145	454 145
Paris 75012 217, avenue Daumesnil	P	75	1995	10,36	213 429		213 429	213 429
Paris 75013 125, boulevard Vincent Auriol	P	1 777	2010	5,50	8 748 000		8 748 000	8 748 000
Paris 75013 - 223, rue de Tolbiac	P	60	1992	10,22	392 099		392 099	392 099
Paris 75014 120, avenue du Général Leclerc	P	122	1994	9,20	853 715		853 715	853 715
Paris 75014 - 23, rue Daguerre	P	60	1994	10,22	378 226		378 226	378 226
Paris 75014 - 17/19, rue Boulard	P	101	1994	10,00	193 305		193 305	193 305
Paris 75015 - 49, rue Cambronne	P	53	1992	9,17	201 232		201 232	201 232

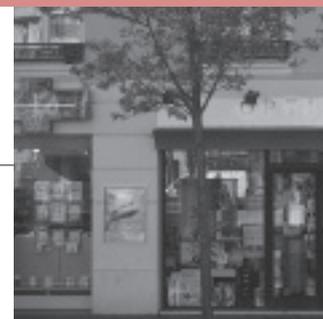


L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
Paris 75015 - 401, rue Vaugirard	P	38	1994	9,05	143 265		143 265	143 265
Paris 75015 52, boulevard Pasteur	P	47	1995	10,05	106 714		106 714	106 714
Paris 75015 44, rue du Commerce	P	36	1995	9,77	239 345		239 345	239 345
Paris 75015 - 21, rue Lecourbe 2, rue Ernest Renan	P	193	2001	9,04	411 612		411 612	411 612
Paris 75015 175, rue Saint-Charles	P	117	2004	8,81	422 470		422 470	422 470
Paris 75016 3, rue Gustave Courbet	P	42	1992	9,00	370 893		370 893	370 893
Paris 75016 - 41/49, rue de Passy	P	55	1993	9,00	609 796		609 796	609 796
Paris 75016 - 119, rue de la Pompe	P	70	1994	9,47	411 612		411 612	411 612
Paris 75016 82, avenue Victor Hugo	P	276	1995	9,31	1 431 344		1 431 344	1 431 344
Paris 75016 - 11, rue Le Marois	P	90	1995	9,62	245 443		245 443	245 443
Paris 75017 - 7, rue Bayen	P	99	1992	9,21	608 846		608 846	608 846
Paris 75017 - 70, rue de Lévis	P	41	1992	9,89	274 408		274 408	274 408
Paris 75017 - 26, rue des Moines	P	102	1993	8,96	156 260		156 260	156 260
Paris 75017 113, avenue de Clichy	P	85	1995	9,47	182 939		182 939	182 939
Paris 75017 - 39, rue des Acacias	P	48	1995	9,68	167 694		167 694	167 694
Paris 75018 - 19, rue Lepic	P	72	1991	9,00	355 474		355 474	355 474
Paris 75019 - 107, rue de Belleville	P	76	1994	10,16	274 408		274 408	274 408
Meaux 77100 71, avenue de la Victoire	RP	416	1995	10,32	1 049 611		1 049 611	1 049 611
Mareuil-les-Meaux 77100 79, rue des Montaubans	RP	799	2004	9,02	942 362		942 362	942 362
Provins 77160 Route de ChampBenoist	RP	793	1994	11,00	853 715		853 715	853 715
Versailles 78000 4, esplanade Grand Siècle	RP	53	2008	7,11	330 000		330 000	330 000
Saint-Germain-en-Laye 78100 60, rue de Poissy	RP	44	1993	9,85	243 918		243 918	243 918
Saint-Germain-en-Laye 78100 10, rue de Poissy	RP	62	1993	9,00	487 837		487 837	487 837
Saint-Germain-en-Laye 78100 16, rue de Pologne	RP	69	1993	10,00	173 792		173 792	173 792
Saint-Germain-en-Laye 78100 80, rue de Poissy	RP	22	1995	11,69	65 553		65 553	65 553
Mantes-la-Jolie 78200 108, rue Maurice Braunstein	RP	202	1994	11,44	144 827		144 827	144 827
Buchelay 78200 9, rue de l'Aveyron	RP	416	1995	10,32	935 732		935 732	935 732
Carrières-sous-Poissy 78955 5-26, rue Claude Monet	RP	1 203	1995	10,50	1 301 800		1 301 800	1 301 800
Longjumeau 91160 95, avenue François Mitterrand	RP	149	2004	10,89	303 278		303 278	303 278
Draveil 91210 323, avenue Henri Barbusse	RP	1 098	1993	11,00	899 449		899 449	899 449

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
Boulogne-Billancourt 92100 131 bis, boulevard Jean Jaurès	RP	74	1992	9,00	307 372		307 372	307 372
Boulogne-Billancourt 92100 174, boulevard Jean Jaurès	RP	73	1995	9,07	312 520		312 520	312 520
Boulogne-Billancourt 92100 100, avenue Edouard Vaillant	RP	183	1995	8,58	550 341		550 341	550 341
Montrouge 92120 61, avenue de la République	RP	92	1995	9,45	170 743		170 743	170 743
Antony 92160 23, rue Auguste Mounié	RP	102	1995	9,00	405 286		405 286	405 286
Antony 92160 29, rue Auguste Mounié	RP	84	1995	9,00	362 066		362 066	362 066
Neuilly-sur-Seine 92200 22, rue de Chartres	RP	92	1992	9,00	314 678		314 678	314 678
Neuilly-sur-Seine 92200 146 bis, avenue Charles de Gaulle	RP	100	1994	9,00	472 592		472 592	472 592
Levallois-Perret 92300 32, rue Louise Michel	RP	57	2005	8,29	252 000		252 000	252 000
Sèvres 92310 35/47, avenue de l'Europe	RP	1 335	2001	11,00	2 088 552		2 088 552	2 088 552
Sceaux 92330 - 65, rue Houdan	RP	50	1993	10,00	243 918		243 918	243 918
Meudon-la-Forêt 92360 23, avenue du Général de Gaulle	RP	2 175	2001	8,47	1 981 837		1 981 837	1 981 837
Courbevoie 92400 8, avenue Marceau	RP	85	1993	9,23	233 281		233 281	233 281
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	122	1995	9,28	198 184		198 184	198 184
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	81	2001	11,60	411 612		411 612	411 612
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	81	2002	11,60	243 918		243 918	243 918
Rueil-Malmaison 92500 92, avenue Paul Doumer	RP	74	1992	9,00	249 706		249 706	249 706
Rueil-Malmaison 92500 2, place de l'Europe	RP	223	1993	9,74	500 947		500 947	500 947
Rueil-Malmaison 92500 4/26, rue Edouard Belin	RP	735	2000	9,00	1 573 786		1 573 786	1 573 786
Asnières 92600 20, Grande Rue Charles de Gaulle	RP	130	1992	9,10	379 885		379 885	379 885
Asnières 92600 - 46, rue de Prony 79 boulevard Voltaire	RP	238	2005	8,57	441 000		441 000	441 000
Colombes 92700 2/12, boulevard Valmy	RP	530	2002	9,20	2 134 286		2 134 286	2 134 286
Noisy-le-Grand 93160 15-29, avenue Aristide Briand	RP	312	1994	10,76	532 657		532 657	532 657
Noisy-le-Grand 93160 20, avenue Aristide Briand (Bât 5)	RP	171	1995	11,16	177 374		177 374	177 374



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses

	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
Nogent-sur-Marne 94130 1, rue Dagobert	RP	110	1995	9,93	163 120		163 120	163 120
Joinville-le-pont 94340 24, rue de Paris	RP	1 437	2012	5,88	7 375 600		7 375 600	-
Saint-Maurice 94410 5/7, rue Paul Verlaine	RP	390	1994	9,47	1 264 133		1 264 133	1 264 133
Maisons-Alfort 94700 14/16 rue Eugène Renault	RP			vendu le 23 octobre 2013				199 088
Maisons-Alfort 94700 14/16 rue Eugène Renault	RP	102	2002	10,20	151 545		151 545	151 545
Maisons-Alfort 94700 29, avenue de la République	RP	107	2003	10,70	167 694		167 694	167 694
Cergy-Pontoise 95000 C. commercial - Place de la Fontaine	RP	195	1992	9,02	762 245		762 245	762 245
Argenteuil 95100 81, rue Paul Vaillant Couturier	RP	132	1995	10,01	120 435		120 435	120 435
Saint-Brice-sous-Forêt 95350 Avenue Robert Schumann	RP	416	1995	10,31	929 939		929 939	929 939
Mondeville 14120 9012, rue Aristide Boucicaut	PR	500	2007	6,70	845 000		845 000	845 000
Nîmes 30000 12, Place de la Maison Carrée	PR	328	2012	7,50	1 228 858		1 228 858	1 228 858
Nîmes 30000 4, rue de la Couronne	PR	609	2012	7,44	877 495		877 495	877 495
La Chaussée Saint-Victor 41260 922/923 route d'Orléans	PR	2 290	2005	9,51	1 417 500		1 417 500	1 417 500
Orvault 44700 184, route de Vannes	PR	5 200	2004	9,06	3 200 000		3 200 000	3 200 000
Saran 45400 108, rue de la Tuilerie	PR	3 480	2005	8,75	3 200 000		3 200 000	3 200 000
Verdun 55100 Parc d'Activités Commerciales Sud	PR	2 614	2004	8,14	2 634 531		2 634 531	2 634 531
Ostricourt 59162 Zone d'Activités du Bois Dion	PR	1 800	2005	8,96	1 322 000		1 322 000	1 322 000
Armentières 59280 2, avenue Marc Sangnier	PR			vendu le 6 juin 2013				981 474
Boulogne-sur-Mer 62200 57/73, rue Thiers	PR	4 351	2005	8,81	5 000 000	4 591	5 004 591	5 004 591
Châtellerauld 86400 55, rue de Bourbon	PR	297	2007	6,40	1 020 000		1 020 000	1 020 000
TOTAL COMMERCES		43 062			84 594 490	4 591	84 599 081	78 404 043
Le Cannet 06110 - Place Sauvaigo	PR	1 446	2004	8,71	1 200 000		1 200 000	1 200 000
TOTAL COMMERCES - BUREAUX		1 446			1 200 000	-	1 200 000	1 200 000
Joinville-le-Pont 94340 24, rue de Paris	RP	-	2012	5,88	-	-	-	3 687 300
TOTAL COMMERCES - EN COURS		0			-	-	-	3 687 300
TOTAL GÉNÉRAL		44 508			85 794 490	4 591	85 799 081	83 291 343

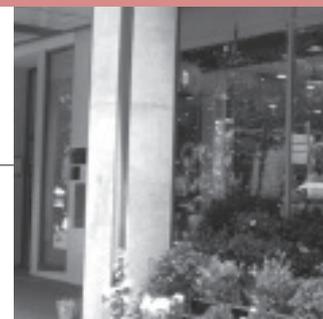
(1) P : Paris - RP : Région parisienne

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	36 859	36 527
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	1 063 730	1 131 225
- Créances fiscales	17 452	549 944
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	5 724 003	-
- Autres créances	147 112	6 370 095
TOTAL GÉNÉRAL	6 989 156	8 087 791

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Dettes		
- Dettes financières	2 194 831	2 014 769
- Dettes fournisseurs	575 880	571 678
- Dettes sur immobilisations	147 492	-
- Autres dettes d'exploitation	4 752 321	5 216 225
- Dettes aux associés	2 283 982	2 132 338
- Dettes fiscales	588 728	612 138
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	10 543 234	10 547 147

(1) Présenté sur la ligne « autres créances » jusqu'en 2012, le compte Trésorerie ADB est présenté sur la ligne « Appels de fonds syndics » à compter de 2013.

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	575 463	380 259	100 204	223 633	631 885
- Grosses réparations	1 438 270	195 495	-	116 832	1 516 933
- Autres risques et charges	90 491	39 059	90 491	-	39 059

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes non récupérables	62 276	50 841
- Solde de charges de redditions (1)	102 460	281 588
- Charges sur locaux vacants	56 445	59 137
- Charges non récupérables	76 594	23 197
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	297 775	414 762

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 105 505,77 euros pour l'année 2013.

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes diverses	655 461	631 163
- Charges immobilières refacturables	867 524	750 943
- Autres charges refacturables	127 776	227 116
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 650 761	1 609 221

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013	2012
- Honoraires Commissaires aux comptes	15 136	14 575
- Honoraires Experts immobiliers	32 534	31 802
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations	1 500	2 625
- Frais d'acquisition des immeubles	-	91 536
- Autres frais	9 587	8 889
- Contribution Économique Territoriale	52 579	34 050
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	111 336	183 475



LES AUTRES INFORMATIONS

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

En euros

	2009		2010		2011		2012		2013	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
PRODUITS										
- Recettes locatives brutes	22,21	99,07%	21,83	99,45%	22,14	88,39%	21,78	97,99%	23,30	98,91%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,16	0,70%	0,09	0,42%	0,21	0,83%	0,23	1,05%	0,18	0,75%
- Produits divers	0,05	0,23%	0,03	0,13%	2,70	10,78%	0,21	0,96%	0,08	0,35%
TOTAL DES PRODUITS	22,42	100,00%	21,96	100,00%	25,04	100,00%	22,23	100,00%	23,56	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	1,93	8,61%	2,01	9,14%	2,00	7,98%	1,98	8,90%	2,10	8,90%
- Autres frais de gestion	0,71	3,16%	0,26	1,19%	2,93	11,70%	0,85	3,81%	0,87	3,70%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,27	1,18%	0,14	0,63%	0,09	0,35%	0,32	1,42%	0,36	1,54%
- Charges locatives non récupérées	0,56	2,48%	0,35	1,58%	0,65	2,60%	0,97	4,34%	0,69	2,94%
Sous-total charges externes	3,46	15,43%	2,75	12,54%	5,67	22,64%	4,11	18,48%	4,02	17,08%
- Provisions nettes pour travaux	0,16	0,71%	0,36	1,64%	0,48	1,90%	0,20	0,88%	0,18	0,78%
- Autres provisions nettes	0,24	1,08%	0,76	3,47%	0,87	3,49%	- 1,25	- 5,64%	0,01	0,05%
Sous-total charges internes	0,40	1,79%	1,12	5,11%	1,35	5,39%	- 1,06	- 4,76%	0,19	0,83%
TOTAL DES CHARGES	3,86	17,22%	3,88	17,66%	7,02	28,03%	3,05	13,72%	4,22	17,91%
RÉSULTAT	18,56	82,78%	18,08	82,34%	18,03	71,97%	19,18	86,28%	19,34	82,09%
- Variation report à nouveau	1,94	8,64%	1,16	5,27%	0,37	1,48%	1,29	5,79%	1,20	5,09%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,62	74,14%	16,92	77,07%	17,64	70,43%	17,89	80,49%	18,14	77,01%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,56	73,87%	16,88	76,88%	17,59	70,23%	17,81	80,13%	18,05	76,62%

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER



La gérance d'ACTIPIERRE 3 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, 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 2013.

Au titre de cet exercice, votre Conseil s'est réuni les 12 mars, 24 septembre et 17 décembre 2013, ainsi que le 4 mars 2014 pour la présentation des comptes annuels.

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

L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Après une sombre année 2012 (croissance nulle, pouvoir d'achat en régression) 2013 semble présenter, notamment en fin d'année, une vision légèrement plus positive de l'avenir de l'économie française. Au final, les résultats traduisent une timide reprise : croissance de 0,3%, rétablissement de la balance du commerce extérieur, hausse de 0,4% du pouvoir d'achat des ménages, grâce notamment à une inflation contenue (0,70%). Cependant, l'inversion de la courbe du chômage demeure un leurre et l'amélioration décelée en fin d'année reste à confirmer en 2014. La reprise déjà présente outre-Atlantique et dans certains pays européens pourra y contribuer...

Cet environnement incertain a, cette année encore, compliqué la tâche des gérants et pesé sur les résultats des SCPI investies en immobilier d'entreprise (bureaux comme commerce).

Le seul point positif pour nos locataires est le recul de l'indice ICC qui leur permet de réduire leur taux d'effort.

Le marché de l'immobilier d'entreprise demeure soutenu avec 15,1 Milliards € investis en 2013, dont 3,6 Milliards pour les seuls murs de commerce.

Les prix se sont stabilisés autour de rendements de 4% à 5% pour des actifs « prime » (cœur de Paris bien situés) jusque 5,5% à 6,5% pour des centres commerciaux en province.

LA GESTION LOCATIVE

Sur l'année, 4 locaux ont été libérés, et 2 ont été reloués avec une hausse moyenne de loyers de 2%.

Les locaux vacants au 31 décembre représentent une surface pondérée de 2 415 m² et un loyer d'expertise de 201.000 euros (soit 2% des loyers encaissés).

Par ailleurs, 5 baux ont été renégociés ou renouvelés induisant une hausse moyenne de 21% par rapport aux loyers antérieurs. Cette progression exceptionnelle est due pour l'essentiel à la boutique de la rue du Faubourg Saint-Honoré (+ 92%).

Il est en revanche plus significatif de souligner que ces nouveaux loyers représentent 116% des loyers d'expertise.

Le taux d'occupation financier moyen demeure stable à 98,05% (contre 97,85% en 2012 et 98,48% en 2011), et demeure à un niveau enviable au regard de nos concurrents.

Au total l'ensemble des loyers progresse de 7,26% pour s'établir à 9 762 000 €.

Cette belle progression ne doit pas masquer les difficultés rencontrées aujourd'hui par nos locataires. La gérance devra œuvrer durement pour espérer maintenir ce niveau en 2014...

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Deux actifs qui posaient problèmes (l'un était vacant à 85% depuis 6 ans, l'autre totalement depuis 1 ans) ont été enfin cédés. Ces cessions génèrent une moins-value comptable de 454 160 euros, mais permettent de nettoyer le patrimoine d'actifs coûteux et sans avenir au profit de nouveaux investissements mieux ciblés.

Aucun investissement n'a été réalisé cette année, mais ACTIPIERRE 3 demeure en surinvestissement de 8 807 000 € suite au décaissement de l'investissement de Joinville-le-Pont livré le 31 mai 2013.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Le résultat par part progresse très légèrement à 19,34 € (19,18 € en 2012), ce qui est une très bonne surprise dans la mesure où, rappelons-le, le résultat de 2012 était exceptionnellement dopé par une reprise de provision. Compte tenu du contexte économique toujours très difficile, la prudence nous conduit à anticiper une baisse de résultat cette année.





C'est la raison pour laquelle, malgré un report à nouveau très confortable de 7,23 par part, soit près de 5 mois de distribution, le revenu distribué n'a que très légèrement progressé (18,14 € contre 17,89 €/part, en augmentation pour la cinquième année consécutive).

Cette prudence permet d'envisager un maintien de la distribution même en cas de baisse probable du résultat.

VALORISATION DU MARCHÉ SECONDAIRE

L'expertise du patrimoine fait apparaître une valeur hors droit de 128 475 000 €, une hausse de 0,3% qui reflète la relative stabilité des prix sur le marché.

Le marché secondaire s'est quelque peu animé avec 2 941 parts échangées, soit une hausse de 13% en volume, mais demeure étroit puisqu'il ne représente guère que 0,70% des parts en circulation (0,76% en intégrant les 342 parts échangées de gré à gré).

S'il subsiste plus de vendeurs que d'acquéreurs (en moyenne 2 vendeurs pour 1 acheteur sur l'année) le marché fonctionne correctement puisque les 55 parts en attente de cession à la fin de l'année ne représentent que 0,01% des parts en circulation.

Côté prix, avec un dernier prix acquéreur à 342,12 € la part progresse de 1,6% entre le début et la fin de l'année.

Le prix d'exécution correspondant (289,37 €) traduit une surcote de 4,9% par rapport à la valeur de réalisation. Sur la base d'un maintien de la distribution en 2014, l'acquéreur achète un rendement de 5,30%.

ENVIRONNEMENT JURIDIQUE

Comme nous vous l'annoncions l'année dernière, la transposition de la directive européenne AIFM 2011/61/UE introduit de nouvelles règles applicables aux SCPI, notamment la possibilité d'élargir l'objet social ou nomination d'un dépositaire.

La gérance est amenée à proposer des modifications statutaires afin de se mettre en conformité avec cette nouvelle législation.

Votre conseil en a débattu et vous trouverez son point de vue dans le rapport spécial joint à la convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur les modifications proposées.

LES RÉOLUTIONS SOUMISES À VOTRE APPROBATION

Nous vous demandons d'être attentifs au rapport du Commissaire aux comptes, celui-ci n'ayant pas été porté à notre connaissance à la date du présent rapport. En fonction des informations qui vous ont été communiquées, vous aurez à exprimer votre vote.

N'ayant pas d'autres observations à formuler, votre conseil émet un avis favorable sur l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

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

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

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

Fait à CANNES, le 14 avril 2014

Le Président du Conseil de Surveillance,
Pascal VETU
Téléphone : 06.76.27.82.03
pvetu@nortia.fr

PS : ce rapport a été rédigé en concertation avec tous les membres du Conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Rapport sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

II - Justification des appréciations

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

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la concordance entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

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

III - Vérifications et informations spécifiques

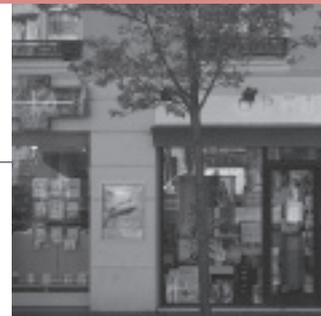
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Paris La Défense, le 5 mai 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la S.C.P.I. verse à la société de gestion CILOGER les rémunérations suivantes :

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2013.

- Une rémunération égale à 9,2% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, au titre de l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer la répartition des revenus. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par votre société de ses produits.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2013 s'élève à € 900 460.

Avec la société de gestion CILOGER

Au terme d'une décision approuvée lors de l'assemblée générale du 12 juin 2013, votre société verse à la société de gestion la rémunération suivante :

- Une commission d'arbitrage de 0,50% du prix de cession net vendeur d'éléments du patrimoine immobilier de la S.C.P.I., cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la S.C.P.I. ;
- Une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2013 s'élève à € 20 922.

Paris La Défense, le 5 mai 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



LES RÉOLUTIONS

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 11 juin 2014

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 2013, 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 2013, 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 approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élevaient au 31 décembre 2013 à :

- valeur comptable : 80 095 055 euros, soit 186,48 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 124 287 906 euros, soit 289,37 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 146 946 563 euros, soit 342,12 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 8 306 273,42 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 588 554,58 euros, forme un revenu distribuable de 10 894 828,00 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 7 791 420,24 euros,
- au report à nouveau, une somme de 3 103 407,76 euros.

Sixième résolution

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

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

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

Septième 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 2014.

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

- 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Huitième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.





Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 65 501 190 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
381.201.268 RCS Paris

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

CILOGER

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Siège social et bureaux : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Téléphone : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

