



SCPI
DE MURS DE MAGASINS

RAPPORT ANNUEL
2014



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 juillet 2007

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

Directoire

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL

Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT

Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD

Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU

Monsieur Didier ORENS

Madame Elisabeth SABBAN

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

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

Sommaire ■

RAPPORT DE GESTION

Éditorial

page 1

Les données essentielles

page 3

Le patrimoine immobilier

page 4

Les résultats et la distribution

page 7

Le marché des parts

page 9

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

page 11

L'annexe aux comptes annuels

page 14

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers

page 21

ORGANISATION DU DISPOSITIF
DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE
DE CILOGER

page 22

RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 23

RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels

page 25

Le rapport spécial

page 26

LES RÉOLUTIONS

page 27



ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 3, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2014.

- L'année 2014 s'est conclue sur une croissance très faible, autour de 0,4%, donc encore destructrice nette d'emplois. Quant à 2015, le gouvernement envisage une croissance d'1%, avec des incertitudes sur les exportations. La baisse inattendue des cours du pétrole devrait toutefois donner, si elle est confirmée, une bouffée d'oxygène à l'économie, indirectement avec une baisse des coûts de production et directement aux ménages grâce à la baisse du poste « Chauffage - carburant ». Cette évolution contribue toutefois à la crise économique en Russie, ce qui risque de pénaliser les exportations françaises.

L'investissement en commerces en 2014 atteint un niveau quasi-record à 7,7 milliards d'euros, soit 32% de l'investissement total en immobilier d'entreprise. Ce fort volume, impulsé par quelques « méga-transactions », la vente du centre Beaugrenelle pour 710 millions d'euros par exemple, ne doit pas faire oublier la difficulté d'acquérir des actifs commerciaux de qualité dans un environnement où la compétition est forte entre les différents acteurs du marché.

Corolaire, les taux de rendement continuent de se contracter sur les meilleurs sites, à la fois pour les centres commerciaux, pieds d'immeubles et même pour les actifs de périphérie. Ainsi, en Ile-de-France, plusieurs opérations de périphérie se sont échangées sur des bases comprises entre 5,25% et 5,50%.

Le marché devrait cependant rester soutenu avec un appétit toujours fort sur les rues n°1 à Paris et les centres commerciaux historiquement implantés.

Si les parcs secondaires ou de taille intermédiaire sont en perte de vitesse, les parcs à dimension régionale au contraire profitent de la crise et de l'image-prix positive qui leur est attachée. Les enseignes spécialistes de ce type de zone y ouvrent de nouveaux magasins, avec des rythmes de croissance parfois impressionnants à l'instar du déstockeur Stokomani. Toutefois, la production de commerce de périphérie a baissé de 43% entre 2013 et 2014 avec seulement 2 projets de plus de 20 000 m² contre 8 en 2013.

Fait notable, les frontières entre centres commerciaux et parcs commerciaux (retail-park) s'estompent. Des enseignes qui ne se développent habituellement qu'en centre-ville et centres commerciaux se développent désormais aussi en parcs commerciaux.

Concernant le marché locatif, la loi ACTPE dite « Pinel » publiée en juin 2014 a impacté le régime des baux commerciaux à compter du 1^{er} septembre 2014. Elle tend à accorder de nouvelles protections aux locataires, dans le cadre des baux commerciaux, en s'inspirant des dispositions des baux d'habitation.

Parmi les mesures emblématiques figurent notamment une indexation des loyers à l'Indice des loyers commerciaux (ILC) qui devient l'indice obligatoire, un plafonnement des loyers lors du renouvellement à l'expiration du bail, un inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes revenant aux locataires, et enfin un droit de préemption du locataire en cas de vente du local commercial.

Il faudra être attentif aux différentes mesures qui devraient entraîner pour votre SCPI des distorsions entre les baux conclus ou renouvelés avant le 1^{er} septembre 2014 et les baux conclus ou renouvelés après cette date.

Elles devraient en effet rendre le travail de gestion immobilière encore plus complexe, et pourraient avoir, au fil du temps, une incidence sur les revenus et les charges.

- L'année 2014 marque un record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 3,43 milliards d'euros, la collecte brute des SCPI bondit de 15% par rapport à 2013.

Les SCPI d'immobilier d'entreprise enregistrent un montant de collecte nette de 2,93 milliards d'euros (+ 16,6% par rapport à 2013). Elles offrent un niveau de distribution moyen de 5,08%, remarquable dans le contexte économique, après 5,15% en 2013 et 5,20% en 2012. Cette diminution s'explique d'une part par une contraction modérée des revenus distribués (- 0,81%) et une légère progression du prix moyen des parts (+ 0,54%).

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à près de 200 millions d'euros (+10%) grâce aux SCPI Duflot, de Déficit foncier ou Malraux.





ÉDITORIAL ■

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité relativement similaire avec 543 millions d'euros échangés (+ 4% par rapport à 2013 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 10% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 32,92 milliards d'euros. Pour mémoire, cette capitalisation était de 11,5 milliards d'euros il y a 10 ans.

- L'exercice 2014 est encore un bon millésime pour ACTIPIERRE 3, avec des performances satisfaisantes 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 3,1%. En tenant compte de la cession et des investissements effectués durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 51% à son prix de revient.

- Durant l'exercice, trois locaux commerciaux ont été cédés pour un montant de 3 750 000 euros, dégagant une plus-value nette comptable totale de 6,51 euros par part.

Parallèlement, trois boutiques parisiennes en pieds d'immeubles, dans un quartier très commerçant proche de la butte Montmartre, ont été achetées pour un montant global de 2 470 000 euros. Ces acquisitions permettent à votre SCPI de présenter à la clôture de l'exercice un surinvestissement pour un montant de 8,2 millions d'euros.

- En dépit d'une conjoncture toujours tendue, le taux d'occupation financier moyen de l'année a conservé son niveau élevé, à 97,28%. Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 97,63%.

- Sur le marché secondaire organisé, en matière de prix moyen annuel, le prix d'acquisition est quasiment stable (+ 0,02%). Sur cinq ans et dix ans, ce prix moyen est ainsi en augmentations respectives de 17% et 54%.

- Le résultat de l'année est en progression de 4,5%, et représente 20,22 euros par part. Ainsi, pour la cinquième année consécutive, le revenu distribué a été augmenté. Un revenu brut de 18,39 euros par part, en progression de 1,4%, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2014, tout en renforçant le report à nouveau (réserves). Ce dernier représente désormais un peu plus de six mois de distribution courante.

- Le taux de distribution pour 2014 (distribution 2014/prix acheteur moyen 2014) s'élève à 5,46%, taux nettement supérieur aux autres placements avec un profil de risque similaire.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité internes d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 8,92% sur dix ans, et 11,62% sur quinze ans. Parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 10 ans seuls l'Or (11,2%) et les Foncières cotées (10,9%) offrent une performance supérieure. Sur 15 ans, ACTIPIERRE 3 n'est dépassée que par les Foncières cotées (13,2%).

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2014

Chiffres clés

- Année de création :	1991
- Capital fermé depuis :	2011
- Terme statutaire :	2041
- Nombre d'associés :	2 484
- Nombre de parts :	429 516

- Capital social :	65 501 190 €
- Capitaux propres :	83 483 050 €
- Capitaux collectés :	93 392 037 €

- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	304,39 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	144 338 852 €
- Parts en attente de vente :	0,06% des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	3 593 parts pour 1 209 641 €

Patrimoine

- Nombre d'immeubles :	138
- Nombre de baux :	163
- Surface :	44 814 m²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	97,28%

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2014 :	11 564 367 €
dont loyers :	9 637 044 €
- Résultat de l'exercice :	8 683 490 €
	soit 20,22 € par part
- Revenu distribué :	7 898 799 €
	soit 18,39 € par part

Indicateurs de performance

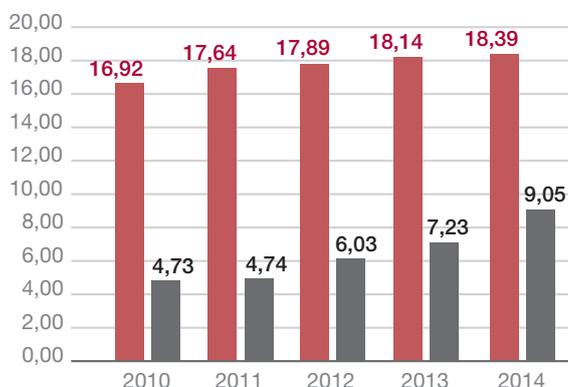
- Taux de distribution/ valeur de marché 2014 :	5,46%
- Variation du prix acquéreur moyen 2014 :	0,02%
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2009-2014) :	5,18%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2004-2014) :	8,92%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1999-2014) :	11,62%
- Taux de rentabilité interne 20 ans (1994-2014) :	8,01%

Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	83 483 050	194,37
Valeur vénale / expertise	132 310 500	308,05
Valeur de réalisation	129 576 360	301,68
Valeur de reconstitution	153 554 901	357,51

Revenu distribué et Report à nouveau (par part)

En euros depuis 5 ans



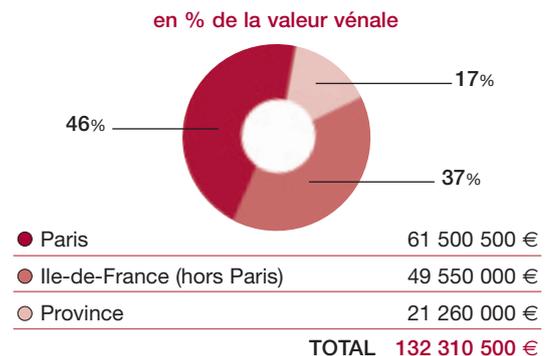
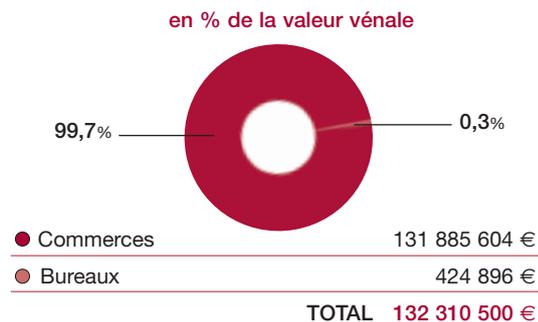
■ Distribution ■ Report à nouveau



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Au 31 décembre 2014, ACTIPIERRE 3 détient 138 immeubles, totalisant 44 814 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%).



Evolution du patrimoine

Arbitrages

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

Ainsi, durant l'exercice, un petit centre commercial mature a été cédé.

● Cergy-pontoise (95) : Centre commercial « Les Trois Fontaines »

Ce centre de trois boutiques représentant 195 m² et acquis en 1992, a été cédé le 25 mars 2014 pour un prix de 3 750 000 euros. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 2 796 175 euros (267%) par rapport au prix de revient, soit 6,51 euros par part, après imputation d'un impôt sur les plus-values de 172 830 euros et d'une commission d'arbitrage de 18 750 euros.

Investissements

En début d'année 2014, ACTIPIERRE 3 était en situation de surinvestissement pour un montant de 8 807 435 euros. En liaison avec les arbitrages réalisés et la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, CILOGER a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 3, et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

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).

Deux investissements immobiliers ont été réalisés durant l'exercice pour un montant global de 2 470 000 euros.

● Paris 18^{ème} arrondissement (75) : 2, rue d'Orsel

Il s'agit de deux boutiques en pied d'immeuble sises à l'angle de la rue d'Orsel et de la rue de Clignancourt, dans un quartier très commerçant, proche de la butte Montmartre et connu pour ses nombreux vendeurs de tissus. D'une surface totale de 180 m² les boutiques sont louées depuis 30 ans à une enseigne de vente de tissus. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 28 août 2014 pour un prix d'acquisition de 1 180 000 euros acte en mains, soit un rendement net immobilier de l'opération de 5,50%.

● Paris 18^{ème} arrondissement (75) : 5, rue de Clignancourt

Il s'agit d'un commerce en pied d'immeuble mitoyen à l'investissement précédent.

D'une surface totale de 321 m², la boutique est louée à une enseigne internationale de restauration rapide. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 17 décembre 2014 pour un prix d'acquisition de 1 290 000 euros acte en mains, soit un rendement net immobilier de l'opération de 4,70%.

Par ailleurs, sur le site de Provins (77), le locataire a souhaité augmenter la surface de vente des locaux loués. Cette augmentation impliquant la réalisation de travaux extérieurs et intérieurs importants, un accord a été négocié pour en partager les coûts. ACTIPIERRE 3 a ainsi engagé, la somme de 490 990 euros, pour sa part portant la structure, en contrepartie d'un loyer additionnel et d'un renouvellement de bail pour 6 ans fermes.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

L'emploi des fonds

En euros

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	93 392 037		93 392 037
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 568 299	2 796 175	2 227 876
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 9 344 480	-	- 9 344 480
- Achat d'immeubles	- 87 371 902	- 2 812 010	- 90 183 912
+ Vente d'immeubles	1 572 820	762 245	2 335 065
- Frais d'acquisition	- 6 449 579	- 192 871	- 6 642 450
- Divers	- 38 033	-	- 38 033
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 8 807 435	553 539	- 8 253 896

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 est en situation de surinvestissement à hauteur de 8 253 896 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 11 juin 2014 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 très ponctuelle, générant des intérêts financiers d'un montant de 25 euros sur l'exercice.

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.

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	87 848 846		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	132 310 500		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	87 848 846		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 631 656		
- Autres éléments d'actifs	- 2 734 140	- 2 734 140	- 2 734 140
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		132 310 500	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			140 933 551
- Commission de souscription théorique			15 355 490
TOTAL GLOBAL	83 483 050	129 576 360	153 554 901
NOMBRE DE PARTS	429 516	429 516	429 516
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	194,37	301,68	357,51

La société de gestion a sélectionné SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2014

	Prix de revient au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation hors droits 2014/2013 en %
Commerces	86 648 846	130 710 500	50,85	139 223 551	126 895 000	3,01
Commerces - Bureaux	1 200 000	1 600 000	33,33	1 710 000	1 580 000	1,27
TOTAUX	87 848 846	132 310 500	50,61	140 933 551	128 475 000	2,99

En intégrant les investissements, les gros travaux d'aménagement (Provins) et la cession de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 3%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 2%.

Révélatrice de la qualité des emplacements des actifs du patrimoine et des locataires sélectionnés, l'évaluation du

patrimoine enregistre une forte progression de 3,11% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2014, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 51% et 60% à leur prix de revient.

La gestion immobilière

Le taux d'occupation financier, dans une conjoncture difficile, demeure en moyenne sur l'exercice à un niveau élevé, à 97,28%, révélateur de la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers s'établit en moyenne à 97,63% sur l'exercice.

Les loyers quittancés se sont élevés à 9 637 044 euros contre 9 762 461 euros l'exercice précédent (- 1,3%). Il faudra rester attentif aux effets de la loi dite « Pinel » sur les baux commerciaux de juin 2014, qui pourront avoir, au fil du temps, une incidence les revenus de votre SCPI, en imposant notamment une liste limitative de taxes et charges récupérables sur les locataires ou un plafonnement des loyers de renouvellement des baux.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Malgré une conjoncture difficile, le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 3 demeure à un niveau élevé, atteignant 96,75% au quatrième trimestre 2014, toutefois en diminution d'une année à l'autre (97,92% au 31 décembre 2013).

Le taux d'occupation financier moyen 2014 ressort à 97,28%, également en légère diminution par rapport à l'année précédente (98,05%).

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés) reste également à un niveau élevé, à 97,63%, en progression par rapport à l'exercice précédent (96,98%).

Locations et libérations

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

Six locations ou relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont quatre sur des locaux libérés durant l'exercice, et deux libérés en 2013.

Au total, ces relocations ont porté sur 349 m² pour un total de loyers en année pleine de 108 200 euros, en diminution globale de 12% par rapport aux loyers précédents, mais correspondant à 107% des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2014, les locaux vacants concernent des commerces à Ostricourt (2 lots), à Longjumeau (2 lots), au Cannel (2 lots) et à Boulogne-sur-Mer.

Le montant des loyers annuels d'expertise sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 2 726 m² (dont 1 800 m² sur le site d'Ostricourt), est de 299 100 euros.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Renouvellement de baux

Durant l'année 2014, quinze baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 2 118 m² pour un total de loyers en année pleine de 586 200 euros, en diminution globale de 6% par rapport au montant des loyers avant renouvellement, mais représentant 127% des loyers d'expertise.

Cessions de baux

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

Ces cessions, se sont traduites par les signatures de nouveaux baux avec deux augmentations de loyers et des indemnités de déspecialisation de 540 835 euros.

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

Dans le cadre de ces cessions, ACTIPIERRE 3 a perçu 561 375 euros HT d'indemnités diverses.

Litiges

Au 31 décembre 2014, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de litige significatif à signaler.

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

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Pour le cinquième exercice consécutif, le revenu distribué a été augmenté, soit une progression d'1,4% par rapport à l'exercice précédent. Un revenu brut de 18,39 euros, intégrant une distribution complémentaire de résultat de 0,75 euro, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2014, à rapprocher d'un résultat par part de 20,22 euros. Parallèlement, la politique prudente de conservation de réserves (report à nouveau) a été poursuivie : le report à nouveau s'élève à 9,05 euros par part et représente un peu plus de six mois de distribution courante.

Le résultat de l'année s'élève à 8 683 490 euros, soit 20,22 euros par part, en progression de 4,5% par rapport à l'exercice précédent, les produits de l'activité immobilière augmentant d'1,3%. Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2014 (août et décembre) auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2015.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 4,41 euros, inchangé depuis le premier trimestre 2011. Les résultats de l'exercice ont par ailleurs permis une distribution complémentaire de 0,75 euro au titre du quatrième trimestre 2014.

Au total, le revenu distribué en 2014, soit 18,39 euros, est en progression de 1,4% par rapport à l'exercice précédent, à rapprocher d'un résultat par part de 20,22 euros.

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2014, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 9,05 euros, et a donc été renforcé de 1,82 euro par part. Il représente une réserve équivalente à 6,2 mois de distribution courante.

Le prix d'achat moyen de l'exercice, à 336,67 euros, est stable par rapport à l'exercice précédent (+ 0,02%).

Sur cinq ans, soit depuis la fin de l'année 2009, l'analyse du prix moyen d'ACTIPIERRE 3 fait ressortir une évolution positive de 17% (+ 53,8% 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 2014 d'ACTIPIERRE 3 augmente à 5,46% (5,39% en 2013), conséquence de l'augmentation de la distribution sur l'exercice. Il est toujours très attractif eue égard au contexte, et nettement supérieur au taux moyen qui ressort des statistiques nationales des SCPI commerces (5,13%).

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2014/prix acquéreur au 31/12/2014) s'établit à 5,47%.





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 5,18% sur cinq ans, 8,92% sur dix ans, 11,62% sur quinze ans et 8,01% sur vingt ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2014.

Le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : SCPI d'entreprise (9,9%), l'Or (7,9%), Sicav obligataires (4,4%), Livret A (2,4%), Sicav monétaires (2%) ou actions françaises (1,6%).

Seules les Foncières cotées (13,2%) offrent une performance supérieure.

Sur 10 ans, ACTIPIERRE 3 n'est dépassée que par l'Or (11,2%) et les Foncières cotées (10,9%). Ces comparaisons sont de plus à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

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

L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
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	336,60	5,39%	7,23
2014	334,99	18,39	336,67	5,46%	9,05

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

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

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



LE MARCHÉ DES PARTS ■

Le détail des augmentations de capital

En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2010	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
Au 31/12/2014	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48

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

L'évolution du capital

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)
2010	60 502 850	0	396 740	2 252	-	341,00
2011	65 501 190	11 111 064	429 516	2 416	1 117 640	338,00
2012	65 501 190	-	429 516	2 441	-	330,00
2013	65 501 190	-	429 516	2 472	-	334,99
2014	65 501 190	-	429 516	2 484	-	336,05

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

L'activité du marché secondaire

Après une progression d'1,6% en 2013, le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a marqué une pause en 2014, en progressant de 0,3% dans des volumes de transactions en hausse de près d'un quart. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une quasi-stabilité (+ 0,02%).

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 a été marqué par une hausse substantielle des volumes et montants échangés : 3 593 parts représentant 1 209 641 euros contre 2 941 parts représentant 989 951 euros en 2013, soit des augmentations identiques de 22%.

L'augmentation du nombre de parts échangées est à mettre en relation avec deux mouvements contraires :

- Une hausse très significative du nombre de parts à l'achat : 7 520 en 2014 contre 3 541 en 2013, soit + 112% ;
- Et dans une moindre mesure, une contraction du nombre de parts mises en vente : 6 460 en 2014 contre 7 191 en 2013, soit - 10%.





LE MARCHÉ DES PARTS ■

L'activité du marché secondaire

La demande est quasi-adaptée à l'offre, et le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 0,9 sur l'année (0,9 part à la vente pour 1 à l'achat). Cela se traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin de période à 304,39 € (336,05 € prix acquéreur), en légère progression de 0,3% par rapport à son niveau de décembre 2013.

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

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

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 0,9% par rapport à la valeur de réalisation 2014 (301,68 euros par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 6% par rapport à la valeur de reconstitution 2014 (357,51 euros par part).

Indicateur significatif de l'attractivité d'ACTIPIERRE 3 et de la fluidité du marché secondaire organisé, le nombre de parts en vente en fin d'exercice est très faible, à 0,06% des parts en circulation. Ce taux est nettement inférieur à la moyenne nationale calculée au 31 décembre 2014 qui s'établit à 0,24%.

Au 31 décembre 2014, 264 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, toutes depuis moins d'un an.

Avec un taux de rotation de parts de 0,84%, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 reste toutefois relativement étroit.

Ce taux de rotation est à comparer à 1,64% 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, 1 886 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 545 798 euros, soit 289,39 euros par part.

L'évolution des conditions de cessions

En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
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
2014	5 479	1,28%	264	51 737

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2014

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	87 848 846	132 310 500	85 799 081	128 475 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 631 656	-	- 1 516 933	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	86 217 190	132 310 500	84 282 148	128 475 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	25 729	25 729	36 859	36 859
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 421 587	1 421 587	1 063 730	1 063 730
Autres créances	6 530 824	6 530 824	5 888 567	5 888 567
Provisions pour dépréciation des créances	- 826 484	- 826 484	- 631 885	- 631 885
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 370 933	1 370 933	43 892	43 892
Provisions générales pour risques et charges				
	- 31 452	- 31 452	- 39 059	- 39 059
Dettes				
Dettes financières	- 1 908 278	- 1 908 278	- 2 194 831	- 2 194 831
Dettes d'exploitation	- 9 317 001	- 9 317 001	- 8 348 403	- 8 348 403
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 2 734 140	- 2 734 140	- 4 181 130	- 4 181 130
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	83 483 050		80 095 055	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		129 576 360		124 287 906



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2014

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
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	- 15 832 091	-	- 192 871	- 16 024 962
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 568 299	-	2 796 175	2 227 876
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	2 588 555	514 853	-	3 103 408
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	8 683 490	8 683 490
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 7 898 799	- 7 898 799
Résultat de l'exercice précédent	8 306 273	- 8 306 273	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 7 791 420	7 791 420	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	80 095 055	-	3 387 995	83 483 050

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2015



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2014

Produits

En euros	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		12 335 520		11 658 130
Produits de l'activité immobilière	11 564 367		11 413 222	
- Loyers	9 637 044		9 762 461	
- Charges facturées	1 927 323		1 650 761	
Produits des activités annexes	771 153		244 908	
Autres produits d'exploitation		499 577		552 091
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	188 617		323 837	
- Provisions pour grosses réparations	78 018		116 832	
- Provisions pour risques et charges	21 304		90 491	
Transfert de charges d'exploitation	211 621		20 922	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	18		9	
Produits financiers	-	6 376	-	75 430
Produits exceptionnels	-	3 941	-	14 214
TOTAL DES PRODUITS	-	12 845 414	-	12 299 865
Résultat de l'exercice (Perte)	-		-	
TOTAL GÉNÉRAL	-	12 845 414	-	12 299 865

Charges

En euros	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		2 237 771		2 104 220
- Charges ayant leur contrepartie en produits	1 927 323		1 650 761	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	9 416		38 852	
- Grosses réparations	78 018		116 832	
- Autres charges immobilières non récupérables	223 014		297 775	
Charges d'exploitation		1 924 127		1 886 262
- Rémunération de la société de gestion	878 009		900 460	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	285 568		111 336	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	383 215		380 259	
- Provisions pour grosses réparations	192 741		195 495	
- Provisions pour risques et charges	13 697		39 059	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	68 042		20 922	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	102 855		238 731	
Charges financières		25		3 110
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		4 161 924		3 993 592
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		8 683 490		8 306 273
TOTAL GÉNÉRAL		12 845 414		12 299 865



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 11 juin 2014, 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 2014. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

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

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

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

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

Informations diverses

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

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

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

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

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





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

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

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

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

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

La vente du centre commercial des trois Fontaines à Cergy-Pontoise a dégagé une plus-value de 2 796 175 €.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 2 691 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 709 737 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 10 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 11 juin 2014. Cette facilité de caisse a été utilisée sur l'exercice et a générée 25 € d'intérêts débiteurs.

Variation de l'actif immobilisé

En euros

	Cumul brut au 31/12/2013	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2014
- Terrains et constructions	85 794 490	2 812 010	- 762 245	-	87 844 255
- Agencements et installations	4 591	-	-	-	4 591
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	85 799 081	2 812 010	- 762 245	-	87 848 846

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	86 648 846	130 710 500	84 599 081	126 895 000
- Commerces - Bureaux	1 200 000	1 600 000	1 200 000	1 580 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	87 848 846	132 310 500	85 799 081	128 475 000
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	87 848 846	132 310 500	85 799 081	128 475 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

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

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

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

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013
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

(1) P : Paris - RP : Région parisienne - PR : Province





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013
Paris 75013 - 223, rue de Tolbiac	P	60	1992	10,22	392 099		392 099	392 099
Paris 75014 120, avenue du Général Leclerc	P	122	1994	9,20	853 715		853 715	853 715
Paris 75014 - 23, rue Daguerre	P	60	1994	10,22	378 226		378 226	378 226
Paris 75014 - 17/19, rue Boulard	P	101	1994	10,00	193 305		193 305	193 305
Paris 75015 - 49, rue Cambronne	P	53	1992	9,17	201 232		201 232	201 232
Paris 75015 - 401, rue Vaugirard	P	38	1994	9,05	143 265		143 265	143 265
Paris 75015 52, boulevard Pasteur	P	47	1995	10,05	106 714		106 714	106 714
Paris 75015 44, rue du Commerce	P	36	1995	9,77	239 345		239 345	239 345
Paris 75015 - 21, rue Lecourbe 2, rue Ernest Renan	P	193	2001	9,04	411 612		411 612	411 612
Paris 75015 175, rue Saint-Charles	P	117	2004	8,81	422 470		422 470	422 470
Paris 75016 3, rue Gustave Courbet	P	42	1992	9,00	370 893		370 893	370 893
Paris 75016 - 41/49, rue de Passy	P	55	1993	9,00	609 796		609 796	609 796
Paris 75016 - 119, rue de la Pompe	P	70	1994	9,47	411 612		411 612	411 612
Paris 75016 - 82, avenue Victor Hugo	P	276	1995	9,31	1 431 344		1 431 344	1 431 344
Paris 75016 - 11, rue Le Marois	P	90	1995	9,62	245 443		245 443	245 443
Paris 75017 - 7, rue Bayen	P	99	1992	9,21	608 846		608 846	608 846
Paris 75017 - 70, rue de Lévis	P	41	1992	9,89	274 408		274 408	274 408
Paris 75017 - 26, rue des Moines	P	102	1993	8,96	156 260		156 260	156 260
Paris 75017 - 113, avenue de Clichy	P	85	1995	9,47	182 939		182 939	182 939
Paris 75017 - 39, rue des Acacias	P	48	1995	9,68	167 694		167 694	167 694
Paris 75018 - 19, rue Lepic	P	72	1991	9,00	355 474		355 474	355 474
Paris 75018 - 2, rue d'Orsel	P	180	2014	5,50	1 110 180		1 110 180	-
Paris 75018 - 5, rue de Clignancourt	P	321	2014	4,70	1 210 840		1 210 840	-
Paris 75019 - 107, rue de Belleville	P	76	1994	10,16	274 408		274 408	274 408
Meaux 77100 71, avenue de la Victoire	RP	416	1995	10,32	1 049 611		1 049 611	1 049 611
Mareuil-les-Meaux 77100 79, rue des Montaubans	RP	799	2004	9,02	942 362		942 362	942 362
Provins 77160 Route de ChampBenoist	RP	793	1994	11,00	1 344 705		1 344 705	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

(1) P : Paris - RP : Région parisienne - PR : Province





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013
Longjumeau 91160 95, avenue François Mitterrand	RP	149	2004	10,89	303 278		303 278	303 278
Draveil 91210 323, avenue Henri Barbusse	RP	1 098	1993	11,00	899 449		899 449	899 449
Boulogne-Billancourt 92100 131 bis, boulevard Jean Jaurès	RP	74	1992	9,00	307 372		307 372	307 372
Boulogne-Billancourt 92100 174, boulevard Jean Jaurès	RP	73	1995	9,07	312 520		312 520	312 520
Boulogne-Billancourt 92100 100, avenue Edouard Vaillant	RP	183	1995	8,58	550 341		550 341	550 341
Montrouge 92120 61, avenue de la République	RP	92	1995	9,45	170 743		170 743	170 743
Antony 92160 23, rue Auguste Mounié	RP	102	1995	9,00	405 286		405 286	405 286
Antony 92160 29, rue Auguste Mounié	RP	84	1995	9,00	362 066		362 066	362 066
Neuilly-sur-Seine 92200 22, rue de Chartres	RP	92	1992	9,00	314 678		314 678	314 678
Neuilly-sur-Seine 92200 146 bis, avenue Charles de Gaulle	RP	100	1994	9,00	472 592		472 592	472 592
Levallois-Perret 92300 32, rue Louise Michel	RP	57	2005	8,29	252 000		252 000	252 000
Sèvres 92310 35/47, avenue de l'Europe	RP	1 335	2001	11,00	2 088 552		2 088 552	2 088 552
Sceaux 92330 - 65, rue Houdan	RP	50	1993	10,00	243 918		243 918	243 918
Meudon-la-Forêt 92360 23, avenue du Général de Gaulle	RP	2 175	2001	8,47	1 981 837		1 981 837	1 981 837
Courbevoie 92400 8, avenue Marceau	RP	85	1993	9,23	233 281		233 281	233 281
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	122	1995	9,28	198 184		198 184	198 184
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	81	2001	11,60	411 612		411 612	411 612
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	81	2002	11,60	243 918		243 918	243 918
Rueil-Malmaison 92500 92, avenue Paul Doumer	RP	74	1992	9,00	249 706		249 706	249 706
Rueil-Malmaison 92500 2, place de l'Europe	RP	223	1993	9,74	500 947		500 947	500 947
Rueil-Malmaison 92500 4/26, rue Edouard Belin	RP	735	2000	9,00	1 573 786		1 573 786	1 573 786
Asnières 92600 20, Grande Rue Charles de Gaulle	RP	130	1992	9,10	379 885		379 885	379 885
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

(1) P : Paris - RP : Région parisienne - PR : Province





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013
Noisy-le-Grand 93160 15-29, avenue Aristide Briand	RP	312	1994	10,76	532 657		532 657	532 657
Noisy-le-Grand 93160 20, avenue Aristide Briand (Bât 5)	RP	171	1995	11,16	177 374		177 374	177 374
Nogent-sur-Marne 94130 1, rue Dagobert	RP	110	1995	9,93	163 120		163 120	163 120
Joinville-le-pont 94340 24, rue de Paris	RP	1 437	2012	5,88	7 375 600		7 375 600	7 375 600
Saint-Maurice 94410 5/7, rue Paul Verlaine	RP	390	1994	9,47	1 264 133		1 264 133	1 264 133
Maisons-Alfort 94700 14/16 rue Eugène Renault	RP	102	2002	10,20	151 545		151 545	151 545
Maisons-Alfort 94700 29, avenue de la République	RP	107	2003	10,70	167 694		167 694	167 694
Cergy-Pontoise 95000 C. commercial - Place de la Fontaine				vendu le 25 mars 2014				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
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		43 368			86 644 255	4 591	86 648 846	84 599 081
Le Cannel 06110 - Place Sauvaigo	PR	1 446	2004	8,71	1 200 000		1 200 000	1 200 000
TOTAL COMMERCES - BUREAUX		1 446			1 200 000	-	1 200 000	1 200 000
TOTAL GÉNÉRAL		44 814			87 844 255	4 591	87 848 846	85 799 081

(1) P : Paris - RP : Région parisienne - PR : Province



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	25 729	36 859
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	600	-
- Créances locataires	1 421 587	1 063 730
- Créances fiscales	24 065	17 452
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	6 328 795	5 724 003
- Autres créances	177 364	147 112
TOTAL GÉNÉRAL	7 978 141	6 989 156

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Dettes		
- Dettes financières	1 908 278	2 194 831
- Dettes fournisseurs	678 948	575 880
- Dettes sur immobilisations	-	147 492
- Autres dettes d'exploitation	5 429 655	4 752 321
- Dettes aux associés	2 481 490	2 283 982
- Dettes fiscales	726 909	588 728
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	11 225 279	10 543 234

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2013	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2014
- Dépréciation des créances	631 885	383 215	100 762	87 855	826 484
- Grosses réparations	1 516 933	192 741	-	78 018	1 631 656
- Autres risques et charges	39 059	13 697	21 304	-	31 452

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes non récupérables	61 011	62 276
- Solde de charges de redditions (1)	30 184	102 460
- Charges sur locaux vacants	92 147	56 445
- Charges non récupérables	39 672	76 594
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	223 014	297 775

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 107 030 euros pour l'année 2014

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes diverses	688 079	655 461
- Charges immobilières refacturables	881 670	867 524
- Autres charges refacturables	357 575	127 776
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 927 323	1 650 761

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2014	2013
- Honoraires Commissaires aux comptes	15 524	15 136
- Honoraires Experts immobiliers	32 463	32 534
- Honoraires Dépositaire	7 526	-
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations AMF	1 500	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	143 579	-
- Autres frais	9 980	9 587
- Contribution Économique Territoriale	74 996	52 579
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	285 568	111 336



LES AUTRES INFORMATIONS ■

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

En euros

	2010		2011		2012		2013		2014	
	€ 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	21,83	99,45%	22,14	88,39%	21,78	97,99%	23,30	98,91%	24,23	97,91%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,09	0,42%	0,21	0,83%	0,23	1,05%	0,18	0,75%	0,01	0,06%
- Produits divers	0,03	0,13%	2,70	10,78%	0,21	0,96%	0,08	0,35%	0,50	2,03%
TOTAL DES PRODUITS	21,96	100,00%	25,04	100,00%	22,23	100,00%	23,56	100,00%	24,75	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	2,01	9,14%	2,00	7,98%	1,98	8,90%	2,10	8,90%	2,04	8,26%
- Autres frais de gestion	0,26	1,19%	2,93	11,70%	0,85	3,81%	0,87	3,70%	1,06	4,29%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,14	0,63%	0,09	0,35%	0,32	1,42%	0,36	1,54%	0,20	0,82%
- Charges locatives non récupérées	0,35	1,58%	0,65	2,60%	0,97	4,34%	0,69	2,94%	0,52	2,10%
Sous-total charges externes	2,75	12,54%	5,67	22,64%	4,11	18,48%	4,02	17,08%	3,83	15,47%
- Provisions nettes pour travaux	0,36	1,64%	0,48	1,90%	0,20	0,88%	0,18	0,78%	0,27	1,08%
- Autres provisions nettes	0,76	3,47%	0,87	3,49%	- 1,25	- 5,64%	0,01	0,05%	0,44	1,76%
Sous-total charges internes	1,12	5,11%	1,35	5,39%	- 1,06	- 4,76%	0,19	0,83%	0,70	2,84%
TOTAL DES CHARGES	3,88	17,66%	7,02	28,03%	3,05	13,72%	4,22	17,91%	4,53	18,31%
RÉSULTAT	18,08	82,34%	18,03	71,97%	19,18	86,28%	19,34	82,09%	20,22	81,69%
- Variation report à nouveau	1,16	5,27%	0,37	1,48%	1,29	5,79%	1,20	5,09%	1,83	7,38%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	16,92	77,07%	17,64	70,43%	17,89	80,49%	18,14	77,01%	18,39	74,31%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	16,88	76,88%	17,59	70,23%	17,81	80,13%	18,05	76,62%	18,39	74,31%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER ■

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la législation en vigueur et à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 3, votre Conseil de surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2014

Au titre de cet exercice, votre conseil s'est réuni les 4 mars, 30 septembre et 16 décembre 2014, ainsi que le 4 mars 2015 pour examiner la présentation des comptes annuels et les prévisions 2015 / 2016.

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

L'environnement économique

Les années se suivent et se ressemblent dans notre beau pays. Nonobstant un environnement extérieur qui s'améliore, le taux de croissance est toujours en berne (0,4%) et n'a pas encore permis d'enrayer la hausse du chômage. Malgré ces mauvais chiffres, le pouvoir d'achat a progressé de 1,2% influençant positivement la consommation des ménages en hausse de 0,6% avec des disparités très fortes selon les secteurs (l'habillement souffrant, par exemple, toujours autant).

Bonne nouvelle, les facteurs positifs prédominent en ce début 2015 : forte baisse du prix du pétrole, baisse de l'euro, injections de liquidité par la BCE devraient favoriser une reprise de la croissance, attendue à 0,9% pour cette année et une forte hausse de la consommation, qui devrait bondir de 1,5% au premier semestre.

Avec 23,8 milliards d'euros engagés en 2014, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a signé la troisième meilleure performance de son histoire après 2007 et 2006. Deux principaux facteurs à l'origine de cette belle activité : la multiplication de grandes transactions (3 transactions ont même dépassé le milliard) et un record pulvérisé pour les murs de commerce avec 7,7 milliards d'euros.

Coté prix, les valeurs locatives « prime » se sont stabilisées, les emplacements secondaire ont, à l'inverse, subi une pression à la baisse.

La gestion locative

Sur l'année, 5 locaux ont été libérés, et 6 ont été reloués avec une baisse moyenne de loyers de 12%, traduisant la tension du marché locatif.

Les locaux vacants au 31 décembre représentent une surface pondérée de 2 118 m² et un loyer d'expertise de 299 100 euros (soit 3,1% des loyers encaissés).

Par ailleurs, 15 baux ont été renégociés ou renouvelés induisant une baisse moyenne de 6% par rapport aux loyers antérieurs.

En revanche, il faut souligner que, nonobstant ces baisses de loyers, ces derniers demeurent supérieurs aux loyers d'expertise de 7% pour les nouveaux baux et de 27% pour les renouvellements.

Souignons enfin, pour finir sur deux notes positives, que

- les cessions de droits ou fonds de commerce, ont générés 561 375 € d'indemnités diverses ;
- le taux d'occupation financier, s'il accuse un léger repli à 97,28% (contre 98,05 % en 2013), demeure à un niveau sensiblement supérieur à celui du marché.

Au total l'ensemble des loyers baisse légèrement de 1,28% pour s'établir à 9 637 000 €.

Cette baisse est toute relative eu égard à la situation économique difficile et à la belle progression qui avait été enregistrée l'année dernière (+ 7,26% pour mémoire).

La gérance nous informe régulièrement de la situation locative et anticipe une année 2015 délicate et un risque d'effritement des recettes locatives. Elle garde toute notre confiance pour gérer cette délicate période.

Arbitrages et investissements

Après avis favorable de votre conseil, un lot de 3 boutiques dans un petit centre commercial à Cergy-Pontoise, acquis en 1992, a été cédé générant une plus-value de 2 796 175 €, soit 267% par rapport au prix de revient.

Parallèlement, 2 investissements ont été réalisés dans le 18^{ème} arrondissement de Paris dans un quartier très commerçant pour un montant global de 2 470 000 € à des taux de rendement net de 4,70 et 5,50%. Après débats, la gérance nous a convaincus que l'emplacement et la qualité des locataires justifiaient ces taux de capitalisation.

Au total Actipierre 3 a légèrement diminué son surinvestissement à 8 253 896 €, couvert par une facilité de caisse de 10 M€. Rappelons que dans l'environnement de taux actuel, cette politique permet d'améliorer le résultat global de la SCPI.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Résultats et distribution

Pour la troisième année consécutive, le résultat par part progresse pour atteindre 20,22 € (19,34 € en 2013), ce qui est une bonne surprise puisque l'année dernière à cette même époque nous anticipions une baisse du résultat pour 2014.

Ce bon résultat a permis d'augmenter à la fois la distribution (pour la cinquième année consécutive) de 1,4% en la portant à 18,39 €/parts, et le report à nouveau, qui représente désormais plus de 6 mois de distribution. Une fois de plus c'est la prudence qui a prédominé : il y a eu débat sur le partage distribution / report à nouveau. Mais la volonté de la gérance et de votre conseil est d'éviter d'avoir à diminuer la distribution. Dans la mesure où la gérance anticipe des résultats en baisse, il nous a paru plus prudent de limiter la hausse pour 2015 afin de pérenniser, autant que faire se peut, la distribution future.

Valorisation et marché secondaire

L'expertise du patrimoine fait apparaître une valeur hors droit de 132 310 000 €, en forte hausse de 3,47% (à périmètre constant) reflétant la qualité du patrimoine et de sa gestion locative.

Le marché secondaire s'est encore animé avec 3 593 parts échangées, soit une hausse de 22% en volume ; mais ne représente guère que 0,84% des parts.

En fait le marché s'est rééquilibré entre acheteurs (7 520 parts demandées) et vendeurs (7 191 parts à céder) et au final, les parts en attente de cession ne représentaient que 0,06% des parts en circulation.

Côté prix, avec un dernier prix acquéreur à 336,05 € la part progresse de 0,3% entre le début et la fin de l'année, soit sensiblement moins que la valeur d'expertise du patrimoine.

De ce fait, le prix d'exécution correspondant (304,39 €) traduit une diminution de la surcote à 0,9% par rapport à la valeur de réalisation.

De même, dans l'hypothèse d'un maintien de la distribution en 2014, l'acquéreur achète désormais un rendement de 5,47%.

Environnement juridique

Votre société de gestion nous a proposé une modification de l'objet social en l'élargissant à l'acquisition de sociétés et en particulier de SCI. Compte tenu de l'impossibilité de maîtriser le risque de ce type d'acquisition

(notamment en matière de responsabilité solidaire des associés) votre conseil a estimé que cet élargissement était, dans ce contexte, non pertinent.

Conformément à la Directive européenne AIFM un dépositaire chargé entre autres, de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion a été nommé par la Société de gestion.

Cette même directive AIFM prévoit plusieurs aménagements des règles de gestion de SCPI qui doivent conduire, à terme, à des modifications statutaires importantes.

Résolutions soumises à votre approbation

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

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

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

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

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

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

Fait à MOUGINS, le 15 avril 2015

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

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé 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.

La première partie de 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 sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le 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 cohérence 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 7 mai 2015

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 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 2014.

- 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 2014 s'élève à 878 009 €.

Votre société verse une commission d'arbitrage et une commission de réinvestissement, dont les modalités sont décrites ci-dessous, à la société de gestion CILOGER. Ces commissions ont été reconduites et approuvées lors de l'assemblée générale du 11 juin 2014 pour les ventes réalisées en 2014 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

- 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 2014 s'élève à 68 041,98 €.

Paris La Défense, le 7 mai 2015

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé



LES RÉSOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2015

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 2014, 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 2014, 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'élèvent au 31 décembre 2014 à :

- valeur comptable : 83 483 050 euros, soit 194,37 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 129 576 360 euros, soit 301,68 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 153 554 901 euros, soit 357,51 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 8 683 490,47 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 3 103 407,76 euros, forme un revenu distribuable de 11 786 898,23 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 7 898 799,24 euros,
- au report à nouveau, une somme de 3 888 098,99 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 2015.

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 2015.

Suite résolutions →



LES RÉSOLUTIONS ■

Huitième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet MAZARS, 61 rue Henri Regnault, Paris La Défense Cedex - 92075, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. Le cabinet MAZARS aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes titulaire est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par Monsieur Nicolas DUSSON, 61 rue Henri Regnault, Paris La Défense Cedex - 92075, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes suppléant. Monsieur Nicolas DUSSON aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes suppléant est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Dixième résolution

Le mandat de l'expert externe en évaluation arrivant à échéance, l'Assemblée générale nomme la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France en qualité d'expert externe en évaluation chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une période de cinq exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

Onzième résolution

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





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

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

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

CILOGER



Société de gestion de portefeuille

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

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

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

