



ACTIPIERRE 3

SCPI DE MURS DE MAGASINS

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION



Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE 3

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Pascal VÉTU

Vice-président : Monsieur Jean-Marie COURTIAL

Secrétaire : SCI ISIS, représentée par Monsieur André PERON

Membres du Conseil

Monsieur Olivier ASTY
Monsieur Christian DESMAREST
Monsieur Stéphane GLAVINAZ
Monsieur Olivier PARIS
Monsieur Christian RADIX
Monsieur Henri TIESSEN

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DEPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



ACTIPIERRE 3

SCPI DE MURS DE MAGASINS



RAPPORT ANNUEL **2019**

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

- 2 Editorial
- 4 Les données essentielles au 31 décembre 2019
- 5 Le patrimoine immobilier
- 11 Les résultats et la distribution
- 12 Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- 14 Les comptes
- 28 L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

- 26 L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- 27 Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- 32 Le rapport sur les comptes annuels
- 34 Le rapport spécial sur les conventions réglementées

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 30 SEPTEMBRE 2020

- 35 Ordre du jour
- 35 Les résolutions

EDITORIAL

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 2019.

■ En 2019, les investissements en immobilier d'entreprise hexagonaux ont légèrement dépassé 35 Mds€, soit une hausse de 9% par rapport à 2018.

Le marché français a continué d'attirer les investisseurs en immobilier, notamment étrangers (44% des volumes), en offrant une prime de risque attractive entre rendements immobiliers et rendements obligataires.

Dans un contexte international relativement incertain (négociations du Brexit, tensions commerciales), les investisseurs ont privilégié les marchés avec une conjoncture économique et locative favorable tels que la France. Le Grand Paris est ainsi ressorti comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis, soit 75% de l'activité en France.

L'année 2019 a été marquée par les grandes transactions de plus de 200 M€ (44% des engagements contre 39% en 2018) tandis que les opérations de moins de 100 M€ ont connu une légère baisse.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs majoritaire avec plus de 69% des volumes investis, la moyenne décennale étant de 60%.

En matière de commerces, les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, tels que les commerces de pied d'immeuble très bien situés, notamment les artères où sont concentrées les enseignes du luxe. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, a réservé de belles opportunités à condition d'être sélectif.

Au 4ème trimestre 2019, les taux de rendement des emplacements commerciaux sont restés à un niveau très bas : de 2,75% à 5,50% pour les emplacements pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux. Les retail-parks (parcs d'activités commerciales), qui attirent les enseignes grâce à des niveaux de charges contenus, ont pu constituer des cibles d'investissement alternatives sur la base de rendements compris entre 4,75% et 7%.

■ La confiance des ménages a baissé en fin d'année 2019 après plus d'un an de hausse, notamment en raison du mouvement social commencé le 5 décembre. Les ventes du commerce de détail ont néanmoins augmenté de 2,6% au 4ème trimestre 2019.

Le marché des commerces de pieds d'immeuble est demeuré très polarisé. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 est restée très importante, ce qui a maintenu les valeurs locatives prime à des niveaux élevés, notamment sur les artères du luxe. Certaines artères moins prisées ont toutefois souffert d'une moindre demande de la part d'enseignes massmarket, notamment dans la mode.

Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter en 2019 (+0,3%), après quatre ans de baisse. Du fait de la force de leur attractivité (taille critique et merchandising), les centres commerciaux supra régionaux ont bien résisté à la problématique de suroffre, contrairement aux pôles secondaires moins dominants. Ces derniers se sont révélés plus vulnérables aux fluctuations de chiffres d'affaires, effet ressenti lors des renouvellements où les valeurs locatives ont peine à s'aligner sur les niveaux précédents.

Les créations de nouvelles surfaces de centres commerciaux ont été très limitées en 2019, les développements de nouvelles surfaces étant essentiellement des extensions de centres existants ainsi que des restructurations.

Les retail parks ont bénéficié d'une forte attractivité grâce à des niveaux de charges contenus. Les valeurs locatives en retail parks sont comprises entre 160 € et 220 €/m²/an en Ile-de-France et entre 130 € et 180 €/m²/an en régions.

■ Dans un contexte de taux à un niveau historiquement très bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'année. La collecte a augmenté de 68% par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36% par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Md€ (26%), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14%), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7%).

Pour ces dernières l'augmentation a été particulièrement sensible puisqu'en 2018 elles représentaient 173 M€ (+235%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

Avec un total de 1 Md€ échangé sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire a connu une inflexion de -8% par rapport à 2018.

Le taux de rotation annuel des parts est resté modéré, à 1,53% des parts. Aucune tension n'est notable sur la liquidité du marché secondaire, le cumul des parts en attente de cessions et de retrait se limitant à 0,21% de la capitalisation.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€. Côté investissements, les SCPI ont également réalisé une

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

année record avec 9,2 Mds€ d'acquisitions, dont 28% à l'étranger (la moitié en Allemagne et le quart au Bénélux), soit un peu plus que dans les régions françaises (24%). L'Ile-de-France est restée la zone privilégiée et a concentré 48% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux a représenté 63%, devant les commerces (12%), les centres de santé et résidences services (10%), la logistique et locaux d'activité (6%) et les autres actifs. Les arbitrages ont représenté 1,7 Md€, le double de l'année précédente, et ont principalement concerné des bureaux en Ile-de-France hors Paris.

- Les points marquants concernant ACTIPIERRE 3 sont les suivants.
 - A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé substantiellement de près de 4%. Depuis la fin de l'année 2014, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de 22%. Au 31 décembre 2019, sa valorisation globale hors droits, à 158,8 M€, est supérieure de 82% à son prix de revient.
 - A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 présente un surinvestissement de 8,5 M€, pour un plafond maximal autorisée par l'assemblée générale de 10 M€. Durant le dernier trimestre ACTIPIERRE 3 a renforcé son patrimoine en Ile-de-France en acquérant, pour 4,3 M€, trois boutiques en pied d'immeuble idéalement situées à proximité du château de Saint-Germain-en-Laye (78). Parallèlement, un actif non stratégique vacant a été arbitré pour un montant de 30 K€.
 - Le taux d'occupation financier moyen de l'année progresse par rapport à l'exercice précédent et se maintient à un niveau élevé, à 94,44%. Durant l'exercice, six locaux ont été libérés, sept relocations ont été concrétisées et trois baux ont été négociés et renouvelés.
 - Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire est resté stable entre le début et la fin de l'exercice, à 310,00 €, dans des volumes de transactions en hausse de 34% par rapport à l'exercice 2018. Le prix moyen annuel enregistre une contraction de près de 0,9%. Sur dix ans et quinze ans, il est toutefois en augmentations respectives de 21% et 59%.
 - Un revenu brut de 17,89 €, identique à l'exercice précédent, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 17,53 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 0,36 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 8,77 € par part et représentent 6 mois de distribution.
 - Le taux de distribution 2019 s'établit à 5,15%, conséquence de la baisse du prix acquéreur moyen sur l'exercice. Il demeure notable dans l'environnement de taux et

nettement supérieur à la moyenne nationale des SCPI de commerces (4,42%).

La « prime de risque » d'ACTIPIERRE 3, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 5%, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro en fin d'exercice.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 5,66% sur dix ans, 8,29% sur quinze ans et 10,88% sur 20 ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, foncières cotées, or, obligations et Livret A). Sur 15 ans seules les Foncières cotées et l'Or affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte. Sur 20 ans ACTIPIERRE 3 n'est surpassée que par les Foncières cotées.

Il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, le ralentissement économique engendré par cette crise sanitaire va probablement provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de certains locataires de votre SCPI, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la Société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement.

Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la Société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus en 2020, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

Enfin, corrélativement à la crise sanitaire, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, nous vous proposons de modifier l'article 18 §2 des statuts relatif à l'organisation des réunions et délibérations du Conseil de surveillance, en ajoutant la possibilité, pour les dites réunions, de se tenir par conférence téléphonique ou visioconférence avec l'accord préalable du Président du Conseil de surveillance.

Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'assemblée générale.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger

LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2019

CHIFFRES CLÉS

Année de création 1991	Nombre d'associés 2 599	Capitaux propres 82 593 716 €	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais 146 997 556 €
Capital fermé depuis 2011	Nombre de parts 429 516	Capitaux collectés 93 392 037 €	Parts en attente de vente 4 023 (0,94% des parts)
Terme statutaire 2041	Capital social 65 501 190 €	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 310,00 €	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année 8 471 parts pour 2 941 027 €

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 109	Nombre de baux 144	Surface 37 551 m²	Taux moyen annuel d'occupation financier 94,44%
----------------------------------	------------------------------	--	---

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne			
5 ans (2014-2019)	10 ans (2009-2019)	15 ans (2004-2019)	20 ans (1999-2019)
3,99%	5,66%	8,29%	10,88%

Taux de distribution/
valeur de marché 2019
5,15%

Moyenne nationale 2019
SCPI dominante Commerces 4,42%

Moyenne nationale 2019
SCPI Immobilier d'entreprise 4,40%

Variation du prix
acquéreur moyen 2019
- 0,87%

Moyenne nationale 2019
SCPI dominante Commerces 0,18%

Moyenne nationale 2019
SCPI Immobilier d'entreprise 1,20%

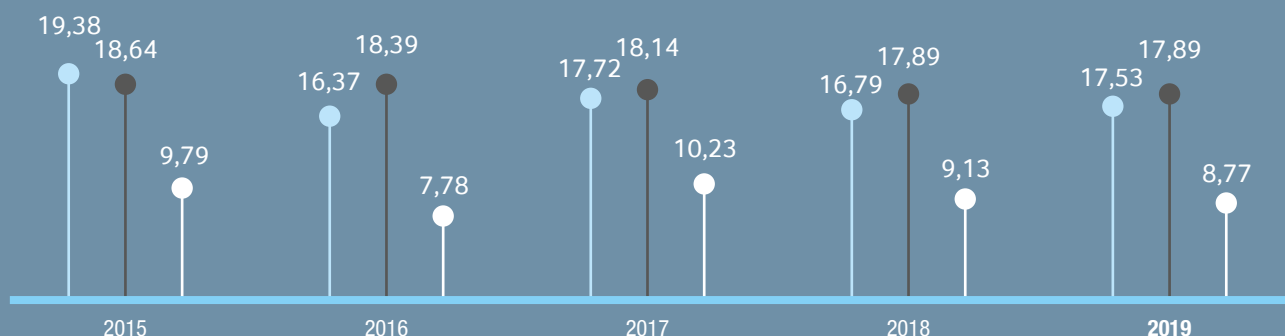
COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2019	10 913 099 €
dont loyers :	8 567 901 €
Résultat de l'exercice	7 529 416 €
	soit 17,53 € par part
Revenu distribué	7 684 041 €
	soit 17,89 € par part

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part	Variation 2019/2018
Valeur comptable	82 593 716	192,29	-0,65%
Valeur vénale / expertise	158 756 000	369,62	6,48%
Valeur de réalisation	154 108 294	358,80	3,48%
Valeur de reconstitution	184 336 327	429,17	3,65%

RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, REPORT À NOUVEAU (PAR PART) EN EUROS DEPUIS 5 ANS



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

■ Résultat
■ Distribution
■ Report à nouveau

LA PATRIMOINE IMMOBILIER

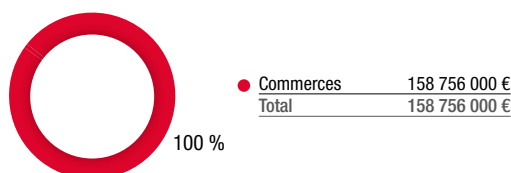
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2019, ACTIPIERRE 3 détient 109 immeubles, totalisant 37 551 m², localisés en valeur vénale à 55% à Paris, à 39% en région parisienne et à 6% en province.

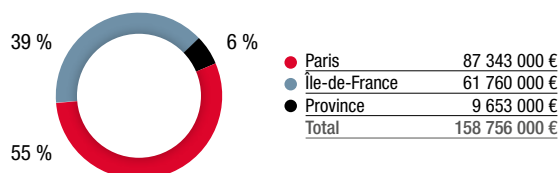
Le patrimoine est intégralement composé de murs de commerces.

Répartition du patrimoine

Economique en % de la valeur vénale



Géographique en % de la valeur vénale



L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2015	2,34	-	-6,26
2016	1,20	-	-5,09
2017	0,30	3,90	-8,86
2018	5,90	1,02	-4,28
2019	0,03	4,25	-8,53
TOTAL	9,77	9,17	

■ ARBITRAGES

La société de gestion souhaite, 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.

Un actif considéré comme non stratégique a été arbitré durant l'exercice, pour un montant de 30 000 €.

• Nîmes (30) : 4, rue de la Couronne

Ce local commercial, acquis en 2012 et vide depuis plusieurs années, a été cédé le 30 décembre 2019 pour un montant de 30 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 23 135 €, soit -144% par rapport au prix de revient comptable (52 243 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 146 €.

Au 31 décembre 2019, compte tenu de cette cession le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 2 254 238 €, soit 5,25 € par part créée.

■ INVESTISSEMENTS

En début d'année 2019, ACTIPIERRE 3 était en situation de surinvestissement pour un montant de 4 280 986 €.

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

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

Le 30 décembre 2019, un investissement renforçant le patrimoine d'ACTIPIERRE 3 en Île-de-France a été concrétisé, à un taux de rendement immobilier cohérent dans le marché immobilier actuel.

• **Saint-Germain-en-Laye (78) : 11, 15 et 19 rue de La Salle**



Il s'agit de trois boutiques au pied d'un immeuble de logements. La rue de La Salle, relie le château et le RER de Saint-Germain-en-Laye au reste du centre-ville piéton et commerçant de la ville.

Ces trois locaux bénéficient d'une zone de chalandise à fort pouvoir d'achat, dans une commune qui connaît une vacance quasi nulle des commerces en pied d'immeuble.

Les boutiques, développant une surface pondérée totale de 290 m², sont louées à une chaîne mondiale de cafés et pâtisseries, à une enseigne internationale de vêtements pour enfants et à une boulangerie présente sur 17 sites en France. Elles ont été négociées pour un prix de 4 247 603 € acte en mains, soit un rendement net immobilier de 4,59%.

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
FONDS COLLECTES	93 392 037	-	93 392 037
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	2 277 197	- 22 960	2 254 238
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 9 344 480	-	- 9 344 480
- Achat d'immeubles	- 95 150 810	- 3 918 698	- 99 069 508
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	11 660 436	52 243	11 712 679
- Frais d'acquisition	- 7 077 334	- 359 995	- 7 437 329
- Divers ⁽¹⁾	- 38 033	-	- 38 033
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 4 280 986	- 4 249 410	- 8 530 395

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

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 est en surinvestissement de 8 530 395 €.

L'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2019 a renouvelé l'autorisation d'utiliser des facilités de caisse dans la limite de 10 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

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

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

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante. Ainsi, la facilité de caisse n'a pas été utilisée durant l'exercice et aucun frais n'a été généré.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 17 juin 2015, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ACTIPIERRE 3 de la vente de la totalité des actifs;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

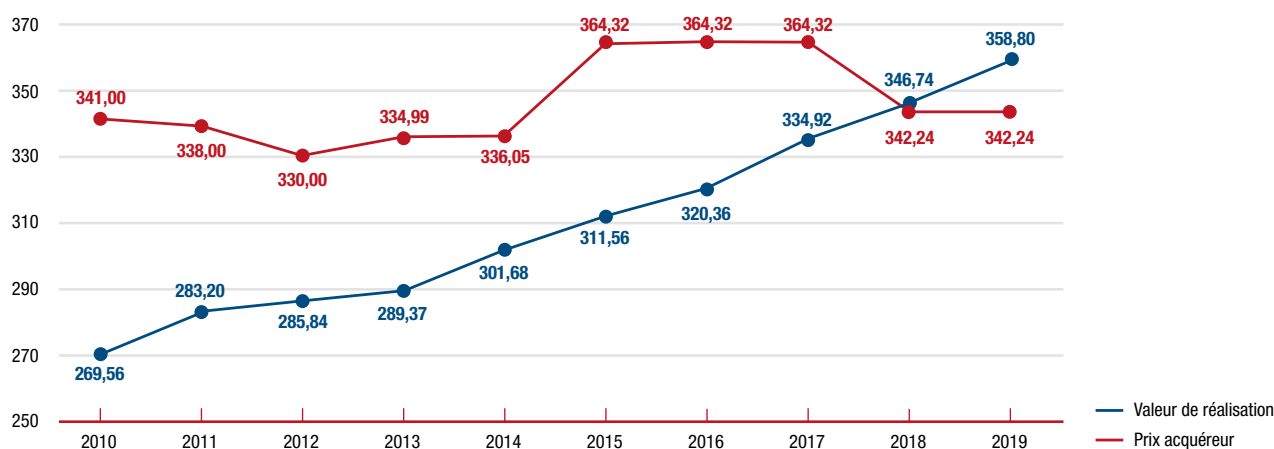
COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	87 356 829
VALEUR COMPTABLE NETTE	87 356 829
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	158 756 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	87 356 829		
- Provisions pour grosses réparations	- 115 407		
- Autres éléments d'actifs	- 4 647 706	- 4 647 706	- 4 647 706
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		158 756 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			170 550 400
- Commissions de souscription théorique			18 433 633
TOTAL GLOBAL	82 593 716	154 108 294	184 336 327
NOMBRE DE PARTS	429 516	429 516	429 516
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	192,29	358,80	429,17

La valeur de réalisation s'établit à 358,80 € par part, supérieure de 16% au dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (310,00 €).

La valeur de reconstitution s'établit à 429,16 € par part, supérieure de 25% au dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (342,24 €).

■ ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ET DU PRIX ACQUÉREUR PAR PART SUR 10 ANS AU 31 DÉCEMBRE



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.

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Prix de revient au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Ecart Expertise/prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2019 en euros
Commerces	87 356 829	158 756 000	81,73	170 550 400
TOTAUX	87 356 829	158 756 000	81,73	170 550 400

	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Variation hors droits 2019/2018 en %	Variation hors droits 2019/2018 périmètre constant en %
Commerces	149 088 000	6,48	3,98%
TOTAUX	149 088 000	6,48	3,98%

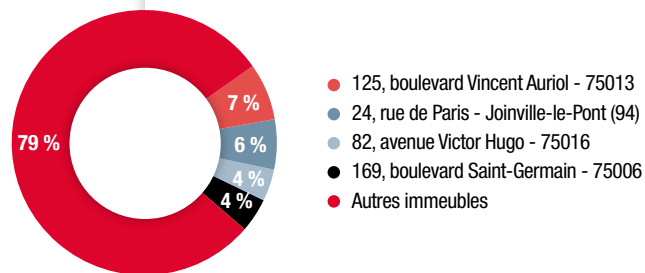
L'année 2019 constitue, une nouvelle fois, un très bon millésime en matière de valorisation du patrimoine. L'évaluation du patrimoine, à 158,8 M€, enregistre ainsi une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les acquisitions et la cession de l'exercice) de près de 4%, impulsée par les actifs parisiens dont la valorisation progresse de 7%.

Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2014, le patrimoine s'est valorisé de 22%.

■ DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques :

- 4 actifs sur 109 représentent 21% de la valeur vénale du patrimoine.
- 2 actifs représentent chacun 6% ou plus de la valeur globale du patrimoine,
- 2 actifs représentent chacun 4% de la valeur globale du patrimoine,
- 105 actifs représentent 79% de la valeur du patrimoine.



LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le taux d'occupation financier moyen de l'année progresse par rapport à l'exercice précédent et se maintient à un niveau élevé, à 94,44%. Durant l'exercice, six locaux ont été libérés, sept relocations ont été concrétisées et trois baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 388 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 8 567 901 € contre 8 446 316 € l'exercice précédent, en progression de 1,4% (+122 K€ en valeur absolue).

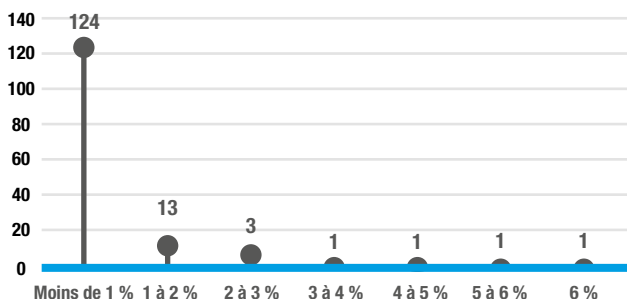
Durant l'exercice, l'acquisition et la cession réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 37 551 m² contre 37 463 m² à la fin de l'exercice 2018 (+ 0,2%).

L'activité locative de l'année 2019 fait ressortir un solde négatif de 406 m² entre les libérations (1 003 m²), et les relocations (597 m²). Ce sont 837 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 597 m² de relocations (nouveaux baux), 207 m² de renouvellements de baux et 33 m² de cessions d'actifs.

■ DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Répartition des risques locatifs

En pourcentage du montant des loyers HT facturés



En intégrant les mouvements immobiliers de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 6,48%.

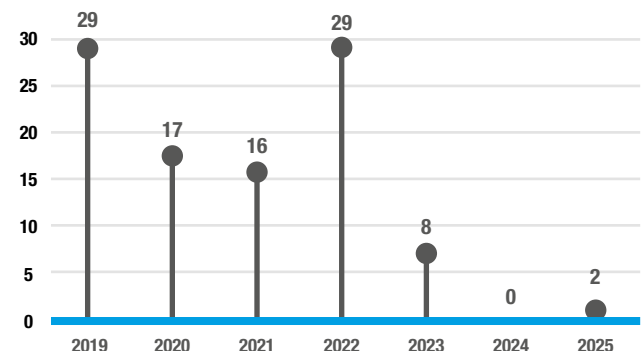
Au 31 décembre 2019, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 82% et 95% à leur prix de revient.

Au 31 décembre 2019, la SCPI ACTIPIERRE 3 compte 144 locataires (139 en 2018).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 124 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 31% des loyers.

% des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2019 :

- 29% des loyers en cours sont relatifs à des baux en tacite reconduction ;
- Près d'un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2020 et 2021 ;
- 39% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est comprise entre 2022 et 2025.

■ RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS

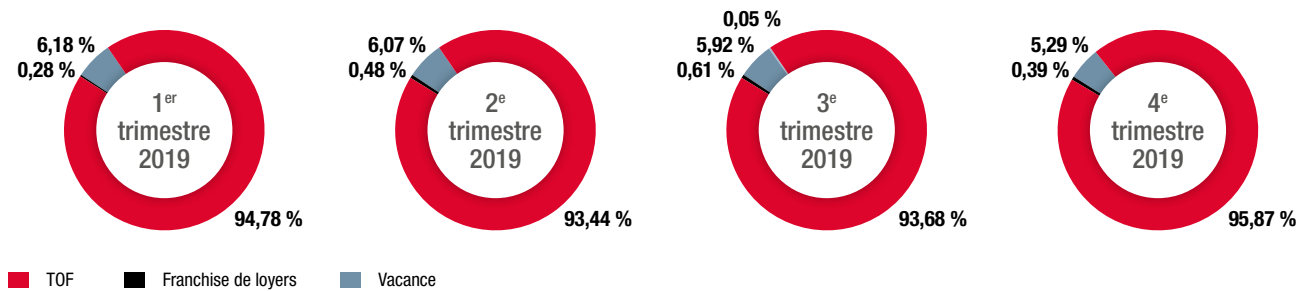


■ TAUX D'OCCUPATION

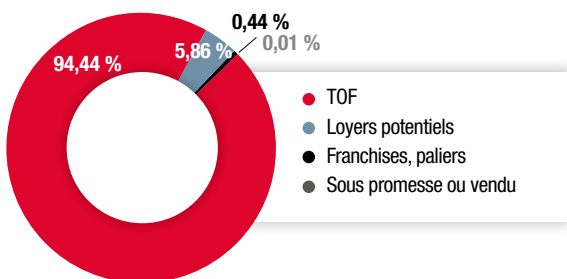
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans 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 élevé, à 95,87% au quatrième trimestre 2019, en progression par rapport au début d'année (94,38%).

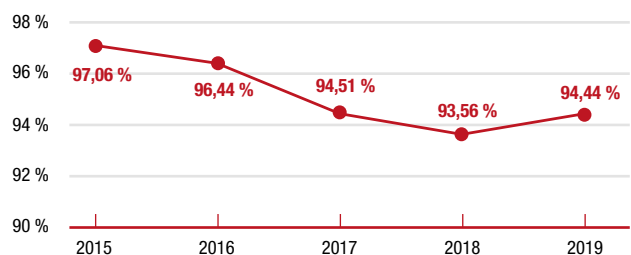
Le taux d'occupation financier moyen 2019 ressort à 94,44%, également en augmentation par rapport à celui de l'année précédente (93,56%).



Décomposition du TOF 2019



évolution des taux d'occupation financier moyens sur 5 ans



■ LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

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

Ils représentent une surface totale de 1 003 m², concentrée pour un peu plus de 70% sur les locaux de Boulogne-sur-Mer et Châtelleraut, et un total de loyers de 257 K€.

Sept relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées.

Au total, ces relocations ont porté sur 597 m² pour un total de loyers en année pleine de 257 600 €, représentant 79% des loyers précédents.

Au 31 décembre 2019, les locaux vacants concernent des commerces à Boulogne-sur-Mer (3 lots), à Sèvres, à Rueil-Malmaison, à Carrières-sous-Poissy, à Châtellerault, à Courbevoie, à Saint-Maurice, à Antony et à Mareuil-les-Meaux.

Le montant des loyers annuels d'expertise sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 2 582 m², est de 489 577 € (537 933 € à fin 2018).

■ RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2019, trois baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 207 m² pour un total de loyers en année pleine de 130 360 €, représentant 102% des loyers avant renouvellements.

■ CESSIONS DE BAUX

Quatre cessions de droit au bail portant sur 236 m² ont été régularisées durant l'exercice.

Ces cessions, se sont traduites par des signatures de nouveaux baux avec des loyers représentant 98% des loyers précédents.

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

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 3 a perçu 69 770 € HT d'indemnités diverses.

■ TRAVAUX

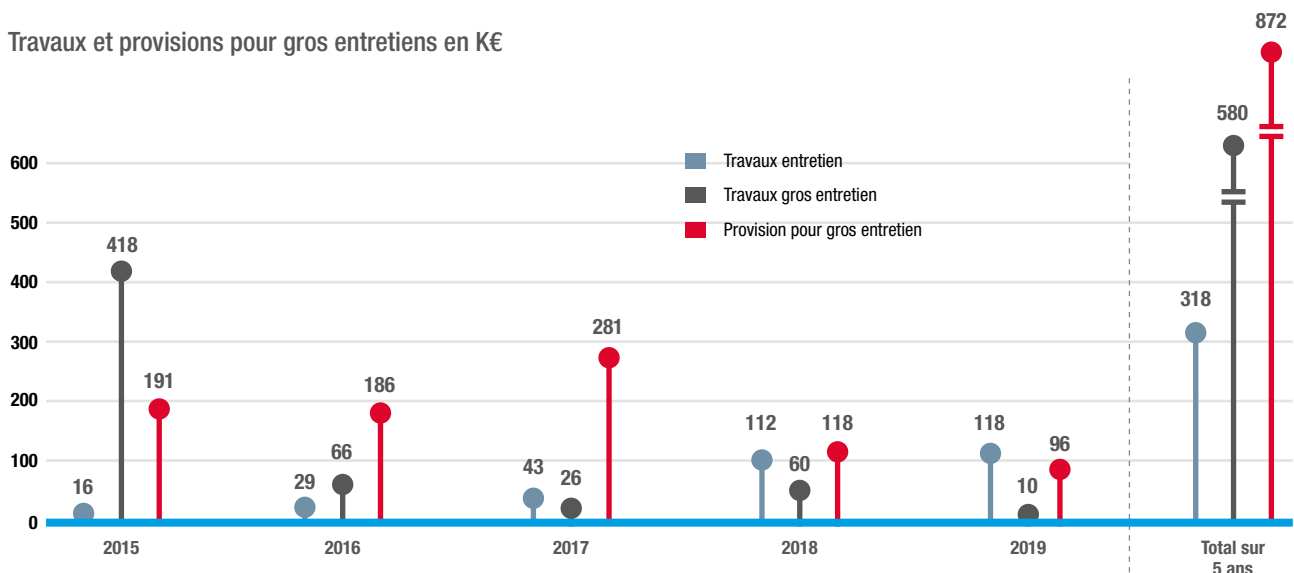
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 117 862 € en 2019 (111 878 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 64 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 96 207 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2019 un montant total de 115 407 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2019, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 10 100 € (60 099 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 116 K€.

L'augmentation de certaines charges de travaux est consécutive à la loi dite « Pinel ». Les travaux qui aux termes des anciens baux étaient supportés par le locataire sont désormais à la charge du propriétaire bailleur.

Travaux et provisions pour gros entretiens en K€



■ LITIGES

Au 31 décembre 2019, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de nouveau litige significatif.

Par ailleurs, à la fin de l'exercice :

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

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Un revenu brut de 17,89 €, identique à l'exercice précédent, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 17,53 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 0,36 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 8,77 € par part et représentent 6 mois de distribution. Le taux de distribution 2019 s'établit à 5,15%, nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,42%).

Le résultat de l'année s'élève à 7 529 416 €, soit 17,53 € par part, en hausse de 4% par rapport à l'exercice 2018 (+316 K€ en valeur absolue).

Les produits de l'activité immobilière ont augmenté de 429 K€ (+4%), et notamment les loyers de 122 K€. Parallèlement les charges immobilières ont faiblement augmenté de 23 K€ (+0,97%).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 4,41 €, inchangé depuis le premier trimestre 2011. Le niveau du report à nouveau (réserves) le permettant, une distribution complémentaire de 0,25 € par part au titre du quatrième trimestre 2019 a par ailleurs été effectuée.

Au total, le revenu distribué en 2019, soit 17,89 €, est stable par rapport à l'exercice précédent. Il est égal à celui versé en 2012 et supérieur à ceux des années précédentes.

Le résultat par part s'établissant à 17,53 €, un prélèvement sur le report à nouveau de 0,36 € par part a été opéré (2,0% du montant distribué).

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2019, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 3 767 282 € contre 3 921 908 € en début d'exercice, soit 8,77 € par part, ce qui représente une réserve équivalent à 6 mois de distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (347,19 € sur l'exercice), une variation négative de 0,87% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2018. A noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à + 0,18%.

Le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 3 a connu une évolution positive de 21% sur 10 ans (depuis le 31/12/2009) et 59% sur 15 ans (depuis le 31/12/2004).

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 2019 d'ACTIPIERRE 3 augmente à 5,15% (5,11% en 2018), conséquence de la diminution du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice. Il demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. Il est par ailleurs supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,42%).

Sur cette base, la « prime de risque » d'ACTIPIERRE 3, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine son taux de distribution, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro en fin d'exercice.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2019/prix acquéreur au 31/12/2019) s'établit à 5,23%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 3,99% sur cinq ans, 5,66% sur dix ans, 8,29% sur quinze ans et 10,88% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2019 sur la base du prix d'exécution.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur ou égal à ceux : des Actions françaises (7%), les Obligations (3,1%), ou le Livret A (1,7%). Seules les Foncières cotées (9,6%) et l'Or (9,7%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 20 ans ACTIPIERRE 3 n'est surpassée que par les Foncières cotées (12%).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

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

■ L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2015	336,05	18,64	356,70	5,23%	9,79
2016	364,32	18,39	363,77	5,06%	7,78
2017	364,32	18,14	364,46	4,98%	10,23
2018	364,32	17,89	350,22	5,11%	9,13
2019	342,24	17,89	347,19	5,15%	8,77

(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 le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

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

LE MARCHÉ DES PARTS

■ LE DETAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2015	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2016	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2017	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2018	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2019	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036

■ L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création
5 mars 1991

Capital initial
153 000 €

Nominal de la part
152,50 €

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⁾
2015	65 501 190	-	429 516	2 483	-	364,32
2016	65 501 190	-	429 516	2 494	-	364,32
2017	65 501 190	-	429 516	2 525	-	342,24
2018	65 501 190	-	429 516	2 565	-	342,24
2019	65 501 190	-	429 516	2 599	-	342,24

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

Le capital est réparti entre 2 599 associés, composés à hauteur de 67,1% de personnes physiques et de 32,9% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 24%. Le plus gros porteur de parts détient 16,3% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 51 000 € (165 parts) au dernier prix d'exécution.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire est resté stable entre le début et la fin de l'exercice, à 310,00 €, dans des volumes de transactions en hausse de 34% par rapport à l'exercice 2018. En matière de prix moyen annuel, il enregistre toutefois une contraction de près de 0,9%.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 a été marqué par une hausse des volumes et montants échangés : 8 471 parts représentant 2 941 027 € contre 6 308 parts représentant 2 209 202 € en 2018, soit des augmentations respectives de 34% et 33%.

Le prix moyen ayant baissé de 0,87% sur la période, l'effet quantité a légèrement excédé l'effet prix (baisse du prix moyen de transactions).

L'augmentation du nombre de parts échangées est à mettre en relation avec une forte hausse du nombre de parts à l'achat : 11 695 en 2019 contre 7 280 en 2018, soit +61%.

Parallèlement, le nombre de parts mises en vente a diminué : 39 748 en 2019 contre 59 451 en 2018, soit -33%.

Le rapport ventes/achats est nettement déséquilibré, et se situe en moyenne à 3,4 sur l'année (1 part à l'achat pour 3,4 à la vente). Toutefois, les prix offerts par les acheteurs ont permis de maintenir le prix d'exécution dans une fourchette comprise entre 310,00 et 318,00 €

Ainsi, le prix d'exécution s'établit durant la dernière confrontation de l'exercice à 310,00 € (342,24 € prix acquéreur), stable par rapport à décembre 2018.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'apprécia-

tion éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eu égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

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

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 14% par rapport à la valeur de réalisation 2019 (358,80 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 20% par rapport à la valeur de reconstitution 2019 (429,17 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 4 023, soit 0,94% des parts.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 présente un taux de rotation de parts de 2,0% (1,5% en 2018), à comparer à 2,01% pour l'ensemble des SCPI de commerces à capital fixe.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 765 parts ont été échangées (5 transactions) pour un montant hors droits de 246 008 €, soit 321,57 € par part en moyenne.

■ L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

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
2015	4 570	1,06%	247	35 421
2016	8 048	1,87%	906	67 785
2017	5 809	1,35%	1191	88 321
2018	6 308	1,47%	5194	74 491
2019	9 236	2,15%	4 023	153 127

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

■ ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2018
ETAT DU PATRIMOINE				
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	87 304 270	158 756 000	83 490 373	149 088 000
Immobilisations en cours	52 558	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-115 407		-200 800	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	87 241 422	158 756 000	83 289 573	149 088 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	56 764	56 764	62 769	62 769
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 512 706	1 512 706	1 546 171	1 546 171
Autres créances	6 890 838	6 890 838	10 077 943	10 077 943
Provisions pour dépréciation des créances	-910 057	-910 057	-861 767	-861 767

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2018
ETAT DU PATRIMOINE				
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	274 996	274 996	3 859 702	3 859 702
TOTAL III	7 825 247	7 825 247	14 684 818	14 684 818
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-344 576	-344 576	-404 837	-404 837
Dettes				
Dettes financières	-2 006 435	-2 006 435	-1 811 573	-1 811 573
Dettes d'exploitation	-10 121 942	-10 121 942	-12 626 686	-12 626 686
Dettes diverses	0	0	0	0
TOTAL IV	-12 472 952	-12 472 952	-14 843 096	-14 843 096
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	82 593 716		83 131 296	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		154 108 294		148 929 723

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

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

■ LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2018	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture 2019
Capital				
Capital souscrit	65 501 190		0	65 501 190
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	27 890 847		0	27 890 847
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-16 459 846		- 359 995	-16 819 841
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	2 277 197		-22 960	2 254 238
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	4 392 942	-471 035	0	3 921 908
Résultat en instance d'affectation	0			0
Résultat de l'exercice	7 213 006	-7 213 006	7 529 416	7 529 416
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-7 684 041	7 684 041	-7 684 041	-7 684 041
TOTAL GENERAL	83 131 296	0	-537 580	82 593 716

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2020

■ LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	8 567 901	8 446 316
Charges facturées	1 531 133	1 466 071
Produits annexes	467 906	143 951
Reprises de provisions pour gros entretiens	181 600	261 500
Reprises de provisions pour créances douteuses	164 560	166 421
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	10 913 099	10 484 259

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 531 133	-1 466 071
Travaux de gros entretiens	-10 100	-60 099
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-117 862	-111 878
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-96 207	-117 520
Autres charges immobilières	-430 520	-421 007
Dépréciation des créances douteuses	-212 850	-199 058
TOTAL II : Charges immobilières	-2 398 672	-2 375 634
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	8 514 427	8 108 624
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	80 987	90 763
Transferts de charges d'exploitation	360 712	119 182
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	441 698	209 945
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-874 642	-806 642
Charges d'exploitation de la société	-515 474	-246 281
Diverses charges d'exploitation	-15 930	-15 775
Dotations aux provisions d'exploitation	-20 726	-19 039
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-1 426 773	-1 087 737
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-985 075	-877 792
Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	63	0
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	63	0
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	0	-105
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	0	-105
Résultat financier C = (I-II)	63	-105
Produits exceptionnels	0	3 842
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	3 842
Charges exceptionnelles	0	-21 563
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	-21 563
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	-17 721
Résultat net (A+B+C+D)	7 529 416	7 213 006

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Règles et méthodes comptables

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

■ FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 6 juin 2019, la facilitée de caisse a été renouvelée pour un montant de 10 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

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

La SCPI ACTIPIERRE 3 a fait l'acquisition de 3 commerces situés en France (Saint Germain en Laye).

La SCPI ACTIPIERRE 3 a réalisé la cession d'un lot faisant parti d'un ensemble immobilier (Nîmes).

■ INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

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

Méthodes retenues pour la valorisation des 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'uti-

lisation 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.

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) :

la PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

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 :

$$DP = AL + AC + ((FP - DG) / 1,20)$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

Locataires douteux :

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

Provision pour risques et charges :

les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

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

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

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

La vente de l'immeuble de Nîmes a dégagé une moins-value de 23 134,71 €.

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 1 604 euros sur l'exercice.

■ EVENEMENTS POST CLÔTURE

Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DECEMBRE 2019

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	83 490 373	3 889 600	75 703	87 304 270
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	52 668	110	52 558
TOTAL	83 490 373	3 942 268	75 813	87 356 829

■ IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31 DECEMBRE 2019

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2019	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2019
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui	-			-
Immobilisations en cours de construction	-			-
Autres	-	52 668	(110)	52 558
Total	-	52 668	(110)	52 558

■ ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2019

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
Immobilisations financières	62 769			56 764
Dépôts et cautionnements versés	62 769	2 648	8 653	56 764
TOTAL	62 769	2 648	8 653	56 764

■ LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT AU 31 DECEMBRE 2019

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.

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surfaces totales en m ²
Paris	75001	4, rue Pierre Lescot	P	178
Paris	75001	5, rue de Montorgueil	P	104
Paris	75001	342, rue Saint-Honoré	P	125
Paris	75001	22, rue des Halles	P	117
Paris	75002	60, rue de Montorgueil	P	88
Paris	75002	21/23, rue Marie Stuart	P	30
Paris	75002	39, rue de Cléry	P	71
Paris	75003	99, rue Vieille du Temple	P	94
Paris	75004	51, rue des Francs Bourgeois	P	61
Paris	75004	27, rue Quincampoix	P	135
Paris	75004	32, rue des Rosiers	P	46
Paris	75004	48, rue Saint-Antoine	P	35
Paris	75004	29, rue des Rosiers	P	213
Paris	75005	210, rue Saint-Jacques	P	59
Paris	75005	21, rue Soufflot	P	78
Paris	75005	7, rue Claude Bernard	P	56
Paris	75005	16/20, rue Mouffetard	P	109
Paris	75006	35, rue Saint-André des Arts	P	39
Paris	75006	169, boulevard Saint-Germain	P	209
Paris	75006	11/13, rue de Tournon	P	135
Paris	75006	3, rue de Tournon	P	65
Paris	75007	29, avenue de la Motte-Picquet	P	68
Paris	75007	117, rue Saint-Dominique	P	46
Paris	75008	238, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	100
Paris	75009	53, rue des Martyrs	P	42
Paris	75009	7, rue Cadet	P	84
Paris	75011	95, rue du Faubourg du Temple	P	123
Paris	75011	19, rue de la Roquette	P	119
Paris	75011	34, rue du Faubourg du Temple	P	86
Paris	75011	10, avenue de la République	P	84
Paris	75012	4, rue du Rendez-Vous	P	161
Paris	75012	217, avenue Daumesnil	P	50
Paris	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	2950
Paris	75013	223, rue de Tolbiac	P	68
Paris	75014	120, avenue du Général Leclerc	P	138
Paris	75014	23, rue Daguerre	P	108
Paris	75014	17/19, rue Boulard	P	64
Paris	75015	49, rue Cambronne	P	58
Paris	75015	401, rue Vaugirard	P	26
Paris	75015	52, boulevard Pasteur	P	80
Paris	75015	44, rue du Commerce	P	33
Paris	75015	21, rue Lecourbe - 2, rue Ernest Renan	P	127
Paris	75015	175, rue Saint-Charles	P	140
Paris	75016	3, rue Gustave Courbet	P	47
Paris	75016	41/49, rue de Passy	P	48
Paris	75016	119, rue de la Pompe	P	91
Paris	75016	82, avenue Victor Hugo	P	238
Paris	75016	11, rue La Marois	P	86
Paris	75017	7, rue Bayen	P	152
Paris	75017	70, rue de Lévis	P	51
Paris	75017	26, rue des Moines	P	92
Paris	75017	113, avenue de Clichy	P	87
Paris	75017	39, rue des Acacias	P	57
Paris	75018	19, rue Lepic	P	88
Paris	75018	2, rue d'Orsel	P	189
Paris	75018	5, rue de Clignancourt	P	324
Paris	75019	107, rue de Belleville	P	87

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
1993	9,00	1 029 031		1 029 031	1 029 031
1994	9,49	481 551		481 551	481 551
1995	9,98	396 367		396 367	396 367
2004	8,51	430 000		430 000	430 000
1992	9,00	373 426		373 426	373 426
1994	11,86	128 736		128 736	128 736
2005	9,44	218 400		218 400	218 400
2012	5,26	1 575 000		1 575 000	1 575 000
1991	9,10	301 239		301 239	301 239
1992	9,25	658 814		658 814	658 814
1992	9,00	335 388		335 388	335 388
1993	10,00	234 771		234 771	234 771
1995	9,17	395 148		395 148	395 148
1991	10,74	274 408		274 408	274 408
1992	9,11	365 878	1 600	367 478	365 878
1995	9,58	187 207		187 207	187 207
1996	9,52	86 896		86 896	86 896
1992	9,51	320 143		320 143	320 143
2007	5,47	2 496 000		2 496 000	2 496 000
2017	3,81	2 145 458		2 145 458	2 145 458
2018	3,80	919 800		919 800	915 200
1993	10,29	259 163		259 163	259 163
1994	9,06	259 163		259 163	259 163
2017	3,49	1 580 320		1 580 320	1 580 320
1992	9,50	274 408		274 408	274 408
1994	10,58	228 674		228 674	228 674
1992	9,20	404 829	1 600	406 429	404 829
1992	9,09	422 230		422 230	422 230
1992	9,00	350 682		350 682	350 682
2005	9,42	309 750		309 750	309 750
1995	9,53	454 145		454 145	454 145
1995	10,36	213 429		213 429	213 429
2010	5,50	8 748 000		8 748 000	8 748 000
1992	10,22	392 099		392 099	392 099
1994	9,20	853 715		853 715	853 715
1994	10,22	378 226		378 226	378 226
1994	10,00	193 305		193 305	193 305
1992	9,17	201 232		201 232	201 232
1994	9,05	143 265		143 265	143 265
1995	10,05	106 714	3 890	110 604	106 714
1995	9,77	239 345		239 345	239 345
2001	9,04	411 612		411 612	411 612
2004	8,81	422 470		422 470	422 470
1992	9,00	370 893		370 893	370 893
1993	9,00	609 796		609 796	609 796
1994	9,47	411 612		411 612	411 612
1995	9,31	1 431 344	4 600	1 435 944	1 434 344
1995	9,62	245 443		245 443	245 443
1992	9,21	608 846		608 846	608 846
1992	9,89	281 460		281 460	281 460
1993	8,96	156 260		156 260	156 260
1995	9,47	182 939	1 850	184 789	182 939
1995	9,68	167 694		167 694	167 694
1991	9,00	355 474		355 474	355 474
2014	5,50	1 110 180		1 110 180	1 110 180
2014	4,70	1 210 840		1 210 840	1 210 840
1994	10,16	274 408		274 408	274 408

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surfaces totales en m ²
Meaux	77100	71, avenue de la Victoire	RP	456
Mareuil-les-Meaux	77100	79, rue des Montaubans	RP	741
Provins	77160	Route de ChampBenoist	RP	1081
Versailles	78000	4, Esplanade Grand Siècle	RP	53
Saint-Germain-en-Laye	78100	60, rue de Poissy	RP	52
Saint-Germain-en-Laye	78100	10, rue de Poissy	RP	69
Saint-Germain-en-Laye	78100	16, rue de Pologne	RP	33
Saint-Germain-en-Laye	78100	80, rue de Poissy	RP	30
Saint-Germain-en-Laye	78100	15 Rue de la Salle	RP	117
Saint-Germain-en-Laye	78100	19 Rue de la Salle	RP	110
Saint-Germain-en-Laye	78100	11 Rue de la Salle	RP	62
Mantes-la-Jolie	78200	108, rue Maurice Braunstein	RP	202
Buchelay	78200	9, rue de l'Aveyron	RP	506
Carrières-sous-Poissy	78955	5-26, rue Claude Monet	RP	1219
Draveil	91210	323, avenue Henri Barbusse	RP	1243
Boulogne-Billancourt	92100	131 Bis, boulevard Jean Jaurès	RP	114
Boulogne-Billancourt	92100	174, boulevard Jean Jaurès	RP	85
Boulogne-Billancourt	92100	100, avenue Edouard Vaillant	RP	286
Montrouge	92120	61, avenue de la République	RP	157
Antony	92160	23, rue Auguste Mounié	RP	123
Antony	92160	29, rue Auguste Mounié	RP	100
Neuilly-sur-Seine	92200	22, rue de Chartres	RP	95
Neuilly-sur-Seine	92200	146 Bis, avenue Charles de Gaulle	RP	111
Levallois-Perret	92300	32, rue Louise Michel	RP	57
Sèvres	92310	35/47, avenue de l'Europe	RP	1432
Sceaux	92330	65, rue Houdan	RP	101
Meudon la Forêt	92360	23, avenue du Général de Gaulle	RP	2102
Courbevoie	92400	8, avenue Marceau	RP	85
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12 rue Baudin	RP	183
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12 rue Baudin	RP	258
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12 rue Baudin	RP	70
Rueil-Malmaison	92500	92, avenue Paul Doumer	RP	101
Rueil-Malmaison	92500	2, Place de l'Europe	RP	207
Rueil-Malmaison	92500	4/26, rue Edouard Belin	RP	743
Asnières	92600	20, Grande Rue Charles de Gaulle	RP	114
Asnières	92600	46, rue de Prony - 79 boulevard Voltaire	RP	238
Colombes	92701	2/12, boulevard Valmy	RP	864
Noisy-le-Grand	93160	15-29, avenue Aristide Briand	RP	319
Noisy-le-Grand	93160	20, avenue Aristide Briand (Bat. 5)	RP	200
Nogent-sur-Marne	94130	1, rue Dagobert	RP	171
Joinville-le-Pont	94340	24, rue de Paris	RP	2538
Saint-Maurice	94410	5/7, rue Paul Verlaine	RP	350
Maisons-Alfort	94700	14/16 rue Eugène Renault	RP	93
Maisons-Alfort	94700	29, avenue de la République	RP	121
Argenteuil	95100	81, rue Paul Vaillant Couturier	RP	200
Saint-Brice-sous-Forêt	95350	Avenue Robert Schumann	RP	480
Mondeville	14120	9012, rue Aristide Boucicaut	PR	500
Nîmes	30000	12, place de la Maison Carrée	PR	328
Nîmes	30000	4, rue de la Couronne	PR	453
Nîmes	30000	4, rue de la Couronne	PR	
La Chaussée Saint-Victor	41260	922/923 route d'Orléans	PR	2290
Saran	45400	108, rue de la Tuilerie	PR	3061
Boulogne-sur-Mer	62200	57/73, rue Thiers	PR	4108
Châtelleraut	86400	55, rue de Bourbon	PR	301
TOTAL COMMERCES				37 551
TOTAL GENERAL				37 551

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
1995	10,32	1 049 611		1 049 611	1 049 611
2004	9,02	942 362		942 362	942 362
1994	11,00	1 344 705		1 344 705	1 344 705
2008	7,11	330 000		330 000	330 000
1993	9,85	243 918		243 918	243 918
1993	9,00	487 837		487 837	487 837
1993	10,00	173 792		173 792	173 792
1995	11,69	65 553		65 553	65 553
2019	4,32	1 580 250		1 580 250	-
2019	4,08	1 517 250		1 517 250	-
2019	5,85	787 500		787 500	-
1994	11,44	144 827		144 827	144 827
1995	10,32	935 732		935 732	935 732
1995	10,50	1 301 800	23 770	1 325 570	1 317 669
1993	11,00	1 199 449		1 199 449	1 199 449
1992	9,00	307 372		307 372	307 372
1995	9,07	312 520		312 520	312 520
1995	8,58	550 341		550 341	550 341
1995	9,45	170 743		170 743	170 743
1995	9,00	405 286		405 286	405 286
1995	9,00	362 066		362 066	362 066
1992	9,00	314 678		314 678	314 678
1994	9,00	472 592	350	472 942	472 592
2005	8,29	252 000		252 000	252 000
2001	11,00	2 088 552		2 088 552	2 088 552
1993	10,00	243 918		243 918	243 918
2001	8,47	1 981 837		1 981 837	1 981 837
1993	9,23	233 281		233 281	233 281
1995	9,28	198 184	1 257	199 441	198 184
2001	11,60	411 612		411 612	411 612
2002	11,60	243 918		243 918	243 918
1992	9,00	249 706		249 706	249 706
1993	9,74	500 947	1 600	502 547	500 947
2000	9,00	1 573 786	2 300	1 576 086	1 573 786
1992	9,10	379 885		379 885	379 885
2005	8,57	441 000		441 000	441 000
2002	9,20	1 468 724		1 468 724	1 468 724
1994	10,76	532 657		532 657	532 657
1995	11,16	177 374		177 374	177 374
1995	9,93	163 120		163 120	163 120
2012	5,88	7 375 600		7 375 600	7 375 600
1994	9,47	1 264 133	1 600	1 265 733	1 264 133
2002	10,20	151 545		151 545	151 545
2003	10,70	167 694	3 200	170 894	167 694
1995	10,01	120 435		120 435	120 435
1995	10,31	929 939	350	930 289	929 939
2007	6,70	845 000		845 000	845 000
2012	7,50%	1 228 858		1 228 858	1 228 858
2012	7,44%	825 252		825 252	813 087
VENDU LE 30 DECEMBRE 2019				-	64 408
2005	9,51	1 417 500		1 417 500	1 417 500
2005	8,75	3 200 000		3 200 000	3 200 000
2005	8,81	5 000 000	4 591	5 004 591	5 004 591
2007	6,40	1 020 000		1 020 000	1 020 000
		87 304 270	52 558	87 356 829	83 490 373
		87 304 270	52 558	87 356 829	83 490 373

■ CREANCES ET DETTES AU 31 DECEMBRE 2019

CREANCES	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	1 511 367	1 546 171
Charges locatives	1 339	0
Charges contractuelles	0	0
Locataires et comptes rattaches	1 512 706	1 546 171
Créances fiscales	95 102	65 205
Fournisseurs débiteurs	608	144
Syndics	6 283 599	9 246 620
Autres débiteurs	511 529	765 975
Autres creances	6 890 838	10 077 943
Provisions pour locataires douteux	-910 057	-861 767
Provisions pour depreciation des creances	-910 057	-861 767
TOTAL GENERAL	7 493 487	10 762 347

DETTES	31/12/2019	31/12/2018
Emprunt	0	0
Intérêts courus sur emprunt	0	0
Dépôts reçus	2 006 435	1 811 573
Dettes financieres	2 006 435	1 811 573
Locataires créditeurs	396 077	431 796
Provisions charges locatives	0	0
Gérants	0	0
Fournisseurs	706 337	1 137 322
Dettes fiscales	647 980	893 536
Autres dettes d'exploitation	5 775 043	7 683 871
Associés	2 596 504	2 480 162
Dettes d'exploitation	10 121 942	12 626 686
TOTAL GENERAL	12 128 376	14 438 259

■ ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2019 (EN EUROS)

PROVISIONS	Au 31.12.2018	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2019
Provisions liées aux placements immobiliers						
Grosses réparations	200 800	0	96 207	0	181 600	115 407
Risques et charges	404 837	0	20 726	80 987	0	344 576
Créances douteuses	861 767	0	212 850	164 060	500	910 057
TOTAL	1 467 404	0	329 784	245 047	182 100	1 370 040

■ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DECEMBRE 2019

MONTANT PROVISION 01 01 2019	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 31 12 2019
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2019	
200 800	0	96 207	-	181 600	115 407
		96 207		181 600	

	montant provision 01 01 2019	Durée	montant provision 31 12 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2019	181 600	5	
Dépenses prévisionnelles sur 2020	14 400	4	97 407
Dépenses prévisionnelles sur 2021	4 800	3	12 000
Dépenses prévisionnelles sur 2022	0	2	0
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0	1	0
Dépenses prévisionnelles sur 2024	0		6 000
TOTAL	200 800		115 407

■ VENTILATION DES CHARGES – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

	2019	2018
Ventilation charges immobilières non récupérables en euros		
Impôts & taxes non récupérables	56 864	63 093
Solde de charges de reddition	95 420	5 476
Charges sur locaux vacants	191 294	139 506
Travaux - Remise en état	117 862	111 878
Charges non récupérables	86 442	139 654
Pertes sur créances irrécouvrables	500	73 278
Dotations pour créances douteuses	212 850	199 058
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	761 233	731 944
Ventilation charges immobilières récupérables en euros		
Impôts & taxes diverses	621 546	623 653
Charges immobilières refacturables	855 234	781 976
Autres charges refacturables	54 352	60 441
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	1 531 133	1 466 071
Ventilation des charges d'exploitation de la société		
Honoraires Commissaires aux comptes	11 353	8 819
Honoraires Notaires	359 798	95 956
Honoraires Dépositaire	19 743	18 952
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	1 248	1 215
Frais d'acquisition des immeubles	(2 308)	3 171
Frais de cession des immeubles	570	666
Autres frais	8 175	15 216
Contribution Economique Territoriales	116 895	102 285
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	515 474	246 281
Ventilation des diverses charges d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	15 928	15 773
Commissions externes		
Charges diverses	3	2
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	15 930	15 775
Ventilation des commissions		
Commissions Gestion Immobilière	791 118	759 697
Commissions Gestion Administrative	-	-
Commissions sur arbitrages	83 525	46 945
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	874 642	806 642

■ ENGAGEMENT HORS-BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente		
Engagements reçus		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse	10 000 000	10 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
Garanties données		
Garanties reçues		
Garantie à première demande	38 420	
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	708 933	766 691

AUTRES INFORMATIONS

■ EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	22,95	99,29%	21,96	99,71%	21,51	96,38%	20,00	98,59%	21,04	96,17%
Produits financiers avant P.L.	0,01	0,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,15	0,67%	0,06	0,29%	0,81	3,62%	0,29	1,41%	0,84	3,83%
TOTAL	23,11	100,00%	22,02	100,00%	22,32	100,00%	20,29	100,00%	21,88	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	2,04	8,84%	1,97	8,94%	2,12	9,51%	1,88	9,26%	2,04	9,31%
Autres frais de gestion	1,07	4,65%	0,40	1,84%	1,03	4,63%	0,61	3,01%	1,24	5,66%
Entretien du Patrimoine	1,01	4,38%	0,22	1,00%	0,16	0,72%	0,40	1,97%	0,30	1,36%
Charges locatives non récupérables	0,66	2,84%	1,11	5,02%	1,26	5,66%	1,03	5,08%	1,00	4,58%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	4,79	20,71%	3,70	16,80%	4,58	20,52%	3,92	19,32%	4,57	20,91%
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	-0,53	-2,29%	0,24	1,10%	-0,11	-0,47%	-0,55	-2,69%	-0,39	-1,77%
Autres	-0,52	-2,27%	1,71	7,75%	0,13	0,58%	0,12	0,59%	0,16	0,73%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-1,05	-4,56%	1,95	8,85%	0,02	0,11%	-0,43	-2,10%	-0,23	-1,04%
TOTAL DES CHARGES	3,73	16,15%	5,65	25,65%	4,60	20,63%	3,50	17,22%	4,35	19,87%
RESULTAT COURANT										
Variation du report à nouveau	0,74	3,20%	-2,02	-9,15%	-0,42	-1,87%	-1,10	-5,44%	-0,36	-1,66%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,64	80,66%	18,39	83,50%	18,14	81,26%	17,89	88,19%	17,89	81,78%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,64	80,66%	18,39	83,50%	18,14	81,26%	17,89	88,19%	17,89	81,78%

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

■ GESTION DE LA LIQUIDITE

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

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

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

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

■ LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

La SCPI ACTIPIERRE 3 serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cession d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

■ LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants:

Rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 966 983 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €

L'effectif total en 2019 était de 273 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 342 240 €
- Autres personnels identifiés : 3 019 689 €

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

■ EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI ACTIPIERRE 3 peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. Elle peut utiliser une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 10 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	= 100 %
Levier selon Méthode Engagement	= 100 %

■ EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

Expert en Evaluation
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'AEW CILOGER

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



ACTIPIERRE 3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

EXERCICE 2019

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 2019.

Au titre de cet exercice, les Conseils se sont tenus les 11 mars, 24 septembre et 7 décembre 2019, ainsi que le 17 mars 2020.

Nous vous rappelons que ces séances se déroulent en deux temps : une première partie en huis clos, en présence uniquement des membres du conseil, une seconde en présence de la société de gestion.

La réunion du 17 mars s'est tenue par conférence téléphonique en raison des mesures de confinement liées au Covid 19.

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

■ L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

La croissance en France a une nouvelle fois ralenti en 2019 pour s'établir à **1,2%**, en deçà des prévisions du début d'année (1,4%) mais dans la moyenne des pays européens. C'est le dernier trimestre – période affectée par les grèves - qui a plombé les chiffres d'une année qui n'avait pas si mal commencé.

Le dernier trimestre aurait dû constituer un accident de parcours avant la reprise d'une croissance toujours modérée. Hélas, la survenue du Covid 19 va bien évidemment considérablement bouleverser la donne. Personne ne sait, à l'heure où nous écrivons ces lignes, mesurer les retombées économiques de cette pandémie. Mais nul besoin d'être devin pour présager que le monde entier va entrer en récession, que l'année 2020 sera probablement une des pires années de l'histoire contemporaine, que les faillites vont se multiplier et que les dettes publiques vont s'envoler.

Pourtant la consommation des ménages s'était améliorée de **1,2 %** en 2019 (versus 0,90% l'année précédente).

L'évolution vers des **critères plus « qualitatifs »** (le bio par exemple) et « **responsables** » (circuits courts, développement durable...) devrait s'accroître après la pandémie.

Le confinement devrait par ailleurs très logiquement renforcer les habitudes d'achat via **internet**.

Concrètement, notre gouvernement affirme sa volonté de **recourir à tous les moyens** (le fameux « quoiqu'il en coûte ») **pour soutenir PME et commerçants et éviter les faillites**. Les banques ont reçu consignes et garanties de l'État pour

ouvrir le robinet des crédits à très grande échelle... Les bailleurs de locaux commerciaux ont été sommés de se montrer compréhensifs vis-à-vis de leurs locataires, ce qui, nous le verrons plus tard, ne sera probablement pas sans incidence sur les résultats et la distribution à très court terme...

De son côté, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a poursuivi en 2019 sa progression en France avec 35,4 Milliards d'euros investis (+9 %). Ce marché s'est concentré encore un peu plus sur les grandes transactions (celles supérieures à 200 M€ représentent 44% de l'ensemble) et sur les bureaux, le marché des commerces étant quelque peu « boudé ».

Les transactions se sont réalisées à des taux historiquement bas, même si la compression semble avoir atteint son maximum. Ainsi les taux sur les commerces parisiens demeurent stables entre 2,5 % (pour le prime) et 4,5%.

■ ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS.

Après une année 2018 riche en arbitrages (3 actifs pour 5,9 M€) l'année 2019 a été beaucoup plus calme sur ce front, puisqu'un seul actif (assez anecdotique) a été cédé pour ... 30 K€ !

Concernant nos locaux de Boulogne-sur-Mer, après le retrait d'une offre émise par la mairie, des négociations sont en cours avec un autre acquéreur potentiel.

En revanche notre appel à utiliser davantage notre capacité de surinvestissement a été entendu, puisque 3 boutiques ont été acquises à Saint-Germain-en-Laye pour un montant global de **4 247 600 €**. Situées rue de La Salle, entre le Château et le Centre-ville piétonnier, elles offrent un rendement net acte en main de **4,59 %**.

Grâce à ces acquisitions, notre SCPI est passé d'un surinvestissement de 4,28 M€ à 8,53 M€.

Pour mémoire, ce surinvestissement est couvert par la facilité de caisse de 10 M € approuvée chaque année en Assemblée. Nous notons que cette facilité n'est que très peu utilisée dans la mesure où notre fonds de trésorerie dégagé par l'exploitation courante est généralement suffisant. Cette situation risque d'évoluer du fait de la crise actuelle, puisque notre trésorerie disponible risque de fortement diminuer en raison des éventuels reports ou abandons de loyers liés aux mesures de confinement.

■ LA GESTION LOCATIVE

Sur l'année, 6 locaux ont été libérés, et 7 ont été reloués sur la base de 79% des loyers sortants, mais 105 % des loyers d'expertise.

Les locaux vacants au 31 décembre représentent une surface pondérée de 2.582m² et un loyer d'expertise de 489.577€, soit 5,71 % des loyers quittancés (versus 6,40% en 2018).

Côté renouvellement, 3 baux ont été négociés et renouvelés cette année pour 130.000 € représentant 102 % des loyers avant renouvellement et 105 % des loyers d'expertise.

Ces éléments se traduisent par une remontée **du taux d'occupation financier moyen de l'année à 94,44 %** (versus 93,56 % en 2018 et 94,15 % en 2017).

■ RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

L'amélioration du taux d'occupation financier se traduit par une augmentation des loyers qui sont passés de 8 446 316 € à 8 567 901 €, en hausse de 1,44 %.

Cette hausse des loyers et de quelques produits annexes, associée à une stabilisation des charges d'exploitation, fait ressortir **un résultat par part de 17,53 €, en hausse de 4,40 %** (16,79 € en 2018).

La distribution a ainsi été maintenue à 17,89 € par part, très légèrement supérieure au résultat. Le report à nouveau demeure en effet très confortable à 8,77 € soit 6 mois de distribution.

Pour cette année 2020, les acomptes, sur la base **d'une distribution de 17,64 €**, étaient prévus inchangés en début d'année.

Cependant la pandémie est venue bouleverser ces prévisions.

Il faut savoir que la part de commerces alimentaires dans notre patrimoine représente environ 25%.

Ce sont donc potentiellement 75 % de nos locataires qui sont susceptibles de demander des reports ou des abandons de loyers. Si la gérance n'est pas tenue d'agréer systématiquement ces demandes, il est dans l'intérêt de tous « d'accompagner » au mieux nos locataires dans ces périodes difficiles, des défauts et résiliations de baux n'étant pas à exclure. Nous faisons confiance à la société de gestion pour gérer cette période délicate pour tous.

Selon elle, dans un scénario de stress, le résultat par part pourrait être affecté de 25 à 30 % cette année.

Malgré cette hypothèse assez noire, le recours raisonné (50%) à notre confortable report à nouveau, permettrait de maintenir une distribution de l'ordre de **15 € soit 85 % de la distribution de 2019**.

C'est, au jour de la rédaction de la présente, ce qui devrait être retenu par la société de gestion pour les acomptes trimestriels, quitte à ajuster (si possible à la hausse !) le dernier trimestre en fonction de l'évolution de la situation locative.

On peut au passage se féliciter de la politique de distribution prudente mise en œuvre depuis plusieurs années qui nous permet aujourd'hui de limiter l'impact de cette grave crise sur nos revenus.

■ VALORISATION ET MARCHÉ SECONDAIRE

Malgré quelques dévalorisations sur certains actifs liées aux acquisitions en province de la dernière augmentation de capital, l'ensemble de notre patrimoine a connu, cette année encore, une valorisation conséquente **(+ 3,98 %)**, grâce à l'augmentation des actifs parisiens (+7%).

Le marché secondaire organisé a connu une nouvelle hausse des transactions avec 8 471 parts échangées, soit + 34% en volume.

Le ratio « parts à la vente / parts à l'achat » demeure déséquilibré à 3,4, mais s'est nettement amélioré (il était de 8,4 en 2018 !) du fait d'une augmentation des parts à l'achat (11 695 contre 7280 en 2018) et de la diminution des parts à la vente (39 748 contre 59 451).

Le prix d'exécution est resté stable à 310 €, ce qui, compte tenu de la valorisation du patrimoine, porte désormais la décote par rapport à la valeur de réalisation (358,80 €) à 13,6 %.

Sur la base de l'acompte prévisionnel, l'acquéreur achète désormais un rendement de 5,22%.

Un marché qui semble donc se rééquilibrer, un prix stable offrant à la fois une décote de l'ordre de 14% et un rendement supérieur à 5,20 %... autant d'éléments rassurants pour le marché des parts.

■ LES RÉOLUTIONS SOUMISES À VOTRE APPROBATION

Nous vous demandons d'être attentifs aux rapports du commissaire aux comptes, ceux-ci n'ayant pas été portés à notre connaissance à la date du présent rapport.

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

Concernant la résolution n°8 portant sur le renouvellement du mandat de la société de gestion, nous vous invitons à renouveler votre confiance en AEW-Ciloger, le conseil estimant globalement satisfaisante l'action menée à ce jour par la Société de Gestion.

A l'occasion de ce rapport annuel, nous renouvelons les demandes faites à notre Société de Gestion dans le but d'une meilleure implication et information des associés à la vie de notre SCPI, à savoir :

- La mise en place du vote électronique, à l'instar de ce qui est pratiqué par un nombre grandissant de SCPI,
- Le maintien de la périodicité trimestrielle des bulletins d'information même si l'Autorité des Marchés Financiers vient d'autoriser les Sociétés de Gestion à ne communiquer que semestriellement de façon obligatoire.

En regard de la crise que nous traversons, le vote électronique aurait toute sa place, et l'information des associés chaque trimestre demeure importante et appréciée par les associés.

Concernant la résolution n°9, celle-ci se substitue au renouvellement de l'autorisation de découvert. Le fait de porter les possibilités de recours à l'emprunt à 15 % du patrimoine, soit 23 M€, ne signifie nullement qu'il s'agit d'un objectif à atteindre. Mais il n'est pas inutile de se doter d'un outil nous permettant de saisir d'éventuelles opportunités si celles-ci venaient à se présenter. Le conseil portera une attention toute particulière sur les conditions du prêt et à l'adéquation du projet par rapport à nos objectifs (rendement et qualité) avant de donner un avis favorable. Dans ces conditions, nous vous invitons à adopter cette résolution.

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

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

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

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

Fait à Mougins, le 15 avril 2020
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.

ACTIPIERRE 3

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3,

■ OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 17 mars 2020 sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

■ FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

■ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations

suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

■ VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

■ RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie,

Le commissaire aux comptes
MAZARS
BAPTISTE KALASZ

LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, 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 prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier 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 passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

■ CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion AEW CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3 verse à la société de gestion AEW CILOGER les rémunérations suivantes :

- Afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements : 10 % HT du montant du capital d'origine et

de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission).

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2019.

- Pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 9,20 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés. Cette rémunération peut être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la société civile de placement immobilier de ses produits.
Au titre de l'exercice 2019, cette commission représente une charge de 783 641 €.

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

- Une commission pour cession de parts de 4,5% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement) si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2019.
- Des frais de dossier forfaitaires si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2019.
- Une commission d'arbitrage de 0,5 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la société ACTIPIERRE 3.
Au titre de l'exercice 2019, cette commission représente une charge de 146 €.
- Une commission de réinvestissement de 2 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.
Au titre de l'exercice 2019, cette commission représente une charge de 83 378 €.

Fait à Courbevoie,

Le Commissaire aux comptes
MAZARS
BAPTISTE KALASZ

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

DU 30 SEPTEMBRE 2020

ORDRE DU JOUR

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
2. Quitus à donner à la Société de gestion
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Affectation du résultat

8. Renouvellement du mandat de gérant de la Société de gestion

9. Autorisation donnée à la Société de gestion de recourir à l'emprunt

10. Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société

11. Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation

12. Pouvoirs en vue des formalités légales

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

13. Modification de l'article 18 des statuts (organisation des réunions et délibérations du Conseil de surveillance)

LES RÉOLUTIONS

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des 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 2019, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 82 593 716 euros, soit 192,29 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 154 108 294 euros, soit 358,80 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 184 336 327 euros, soit 429,17 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 7 529 415,61 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 3 921 907,53 euros, forme un revenu distribuable de 11 451 323,14 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 7 684 041,24 euros,
- au report à nouveau, une somme de 3 767 281,90 euros.

Huitième résolution

Prenant acte de l'arrivée à échéance du mandat de la Société de gestion et conformément à l'article 14 des statuts, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la Société de gestion AEW CILOGER, société par actions simplifiée au capital de 828.510 euros, dont le siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 329 255 046 RCS Paris et agréée par l'AMF sous le numéro n° GP 07000043 en date du 10/07/2007, pour une durée de 3 années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15 % de la valeur de réalisation de la SCPI ACTIPIERRE 3.

Cette autorisation est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée Générale.

Dixième 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 clos le 31 décembre 2020.

Onzième Résolution

Prenant acte de l'arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation, l'Assemblée Générale renouvelle 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 durée de 5 années. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Douzième 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.

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Treizième Résolution

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18 §2 des statuts relatif à l'organisation des réunions et délibérations du Conseil de surveillance, comme suit :

« Article 18 – Conseil de surveillance.

[...] Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu du même département. **Les réunions peuvent également se tenir par conférence téléphonique ou visioconférence avec l'accord préalable du Président du Conseil de Surveillance.** [...] »

ACTIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 65 501 190 euros
381 201 268 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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



Société de gestion de portefeuille
SAS au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewciloger.com

Signatory of:

