



RAPPORT ANNUEL  
**2020**

---

# **ACTIPIERRE 3**

SCPI DE MURS MAGASINS



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée  
au capital de 828 510 euros  
Immatriculée au registre du Commerce et des sociétés  
de Paris sous le numéro 329 255 046

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Robert WILKINSON

### **DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**

Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

## **SCPI ACTIPIERRE 3**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : Monsieur Pascal VÉTU  
Vice-président : Monsieur 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 ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



# SOMMAIRE

## RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

24

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## LES AUTRES INFORMATIONS

39

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

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

42

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

43

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

47

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

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 JUIN 2021

52

- Ordre du jour
- Les résolutions

# ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

**Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 3, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.**

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels. Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ». Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat. AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds plus particulièrement destinés à la clientèle de particuliers et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle

■ L'économie française s'est contractée de -8,2% en 2020 et devrait rebondir de +5% en 2021 à date.

Après un fort rebond estival, où les ventes ont retrouvé des niveaux de pré-confinement, elles ont de nouveau diminué fin 2020 en raison des nouvelles mesures restrictives et de la chute du tourisme. Au total, les ventes du commerce de détail ont baissé de -4,7% en 2020, selon la Banque de France. Parallèlement, l'inflation a continué de diminuer en raison d'une baisse de la demande et a atteint 0,5% en fin d'année 2020.

La baisse des volumes d'investissement en immobilier d'entreprises s'est confirmée en 2020 avec 31,4 Mds€ investis en France, soit une baisse de 32% par rapport à 2019, liée pour grande part à la difficulté de visiter les actifs, notamment pour les investisseurs étrangers.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée avec près de 16 Mds€ investis avoisinant 60% des volumes. Compte tenu du contexte, les investisseurs ont été plus prudents quant à la qualité des locataires et la durée des baux. Ils ont ainsi privilégié des actifs aux meilleurs emplacements avec des locataires de qualité et peu de travaux à réaliser (actifs dits « Core »), ou des actifs également bien situés mais avec un rendement un peu moins sécurisé en contrepartie d'une hausse potentielle de valeur (actifs dits « Core + »).

■ Le commerce a quant à lui capté près de 4,6 Mds€ d'investissements en 2020, soit une baisse de 37% par rapport à 2019, avec des volumes gonflés par la cession par Unibail-Rodamco-Westfield de parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux pour plus d'1 Md€.

Les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés. En effet, ce sont les commerces de pieds d'immeubles qui ont constitué presque la moitié des volumes, avec des actifs situés notamment sur les artères « prime ».

Les taux de rendement « prime » des commerces de pieds d'immeuble en régions se sont légèrement décompressés pour atteindre 3,25%. À Paris, le même phénomène s'est observé, avec un taux qui a atteint 3,10%.

Les murs de commerces alimentaires ont continué de connaître un intérêt croissant de la part des investisseurs au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, expliquant ainsi la stabilité des taux de rendements des supermarchés à 4,00%.

Les centres commerciaux ont été les formats les plus impactés, la fréquentation ayant chuté de 28% entre janvier et décembre 2020 et de 40% entre janvier et février 2021.

Conséquence des baisses de fréquentation et d'une activité de prise à bail atone, en raison de l'attente des enseignes, la pression à la baisse des valeurs locatives s'est fait ressentir notamment sur les commerces de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attentiste.

Les valeurs locatives prime des retails parks, quant à elles, se sont montrées plus résilientes, car moins anxieuses (on y accède facilement en voiture et on y fait son shopping à l'air libre) avec une fréquentation relativement stable dans les meilleurs sites en périphérie. Ce format de distribution est aujourd'hui plébiscité tant par les consommateurs que les enseignes, et il bénéficie toujours de l'intérêt des investisseurs.

A noter que l'indice des loyers commerciaux (ILC) a baissé en 2020 à 0,2% mais devrait retrouver un niveau d'avant crise en 2022 à 1,4%.

Certains centres-villes (Paris, Bordeaux, Lyon, Lille, Marseille et Nantes) souffrent des mêmes maux: absence des touristes, salariés astreints au télétravail, fermetures administratives des restaurants, lieux culturels et autres lieux de socialisation, bouleversement des habitudes de consommation, tandis que l'activité de certains centres-villes de villes moyennes se redresse.

Et plus encore que les parcs d'activités commerciales, qui résistent, comme évoqué plus haut, les commerces de proximité des zones résidentielles surperforment.

Le contraste est également saisissant entre la restauration, l'habillement et la beauté, qui souffrent particulièrement, et l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'informatique qui sont en plein boom.

Après des années de croissance, le taux de pénétration du e-commerce devrait légèrement baisser en 2021. Toutefois, même si les vaccins devaient permettre aux consommateurs de retourner dans les magasins physiques, ce taux de pénétration ne devrait pas diminuer au point de revenir aux niveaux pré-Covid.

A cet égard, les confinements et les fermetures de magasin ont affecté les valeurs locatives dites « prime » en Europe à hauteur de -16 à -20% respectivement pour les pieds d'immeuble et les centres commerciaux. Mais nous nous attendons, une fois les mesures de restriction levées, à une stabilisation des loyers faciaux prime et à une amélioration de la solvabilité des locataires.

D'autant que les ventes au détail devraient rebondir en Europe de plus de 4% par an sur la période 2021-2022, portées par la demande latente des consommateurs. Cela laisse espérer que le pire est passé pour les détaillants et les investisseurs, même si le rythme de reprise sera lié à celui de la vaccination.

La levée des restrictions déjà amorcée dans certains pays et attendue à partir de mai 2021 en France, laisse entrevoir une reprise de la fréquentation dans les centres commerciaux et les retail parks, à l'image de ce qui a été observé entre les périodes de confinement en 2020

Les investisseurs en immobilier coté en Europe ont d'ailleurs réévalué les prix des foncières Commerce sur les 6 derniers mois, avec une décote de 16% par rapport à la valeur d'actif net, soit un niveau comparable à celui des foncières de bureaux. Les investisseurs restent prudents mais leur sentiment s'améliore, ce qui laisse à penser que le pire est passé pour le commerce.

Enfin, le plafonnement des taux obligataires plus bas plus longtemps devrait limiter les hausses additionnelles de taux par rapport aux corrections déjà actées en 2020.

Quoi qu'il en soit, les enseignes sont en mouvement. Certaines disparaissent quand de nouvelles viennent prendre leur place et nombreuses sont celles qui adaptent en ce moment leurs concepts de vente et leur format, parfois en diminuant leur surface de vente pour laisser davantage d'espace à la logistique. En ce début d'année, nous signons de nouvelles prises à bail, et constatons que la possibilité de faire du click and collect compte de plus en plus dans la valeur locative.

■ Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3<sup>ème</sup> plus forte collecte de leur histoire.

Après un premier trimestre dans la droite ligne de 2019 (2,6 Mds€), le second trimestre a pâti du confinement (876 M€), le troisième a fait preuve d'une reprise prudente (1 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (1,5 Md€).

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominent encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,8%. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 8,4 Mds€ d'acquisitions en 2020 (9,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65%), les locaux commerciaux (15%), la santé et les résidences services (8%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (4%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'étranger à 40% (dont 14% en Allemagne), l'Ile-de-France à 38% et les régions à 22%.

Les arbitrages représentent 1,2 Md€ et concernent à près de 80% des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

### Les points marquants concernant ACTIPIERRE 3 sont les suivants.

■ A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine s'est contractée de 1,77%. Depuis la fin de l'année 2015, à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de 16%. Au 31 décembre 2020, sa valorisation globale hors droits, à 155,9 M€, représente 1,8 fois son prix de revient.

■ Aucun investissement ou arbitrage n'a été concrétisé durant l'année. A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 présente un surinvestissement de 8,5 M€. Il est financé très majoritairement par la trésorerie courante. A la clôture de l'exercice, la ligne de crédit est sollicitée à hauteur de 500 K€, pour un plafond maximal d'endettement autorisée par l'assemblée générale de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI (soit 22,6 M€ au 31 décembre 2020).

## ACTIPIERRE 3 dispose d'un socle de résistance assis essentiellement sur des commerces de proximité parisiens et franciliens en pieds d'immeubles.

■ Le taux d'occupation financier moyen de l'année s'établit à 92,27%. Durant l'exercice, cinq locaux ont été libérés, deux relocations ont été concrétisées et cinq baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 415 K€.

■ Le prix d'exécution fixé sur le marché a reculé de 26% sur l'exercice, dans des volumes de transactions en forte diminution de 67% par rapport à l'exercice 2019. Il présente de fait en fin d'exercice 2020 une décote importante de 26% par rapport à la valeur de réalisation.

Au 31 décembre 2020 le pourcentage de parts en attente de vente est de 1,47%.

■ Quant au de prix moyen annuel, il enregistre également une baisse de 11%. Toutefois, sur quinze ans, ce prix moyen reste en augmentation de 35%.

■ Le résultat de l'année s'élève à 5 851 492 €, en diminution de 22% par rapport à l'exercice 2019 (-1 678 K€), impacté notamment par les loyers facturés qui se contractent de 350 K€ et les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, pour 806 K€ (soit une charge de + 758 K€ par rapport à 2019).

■ Le montant distribué en 2020, en diminution de 10% par rapport à 2019, s'élève à 16,15 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 0,25 €. Les réserves (report à nouveau) demeurent confortables, à 4,5 mois de dernière distribution courante.



■ Le taux de distribution pour 2020 (distribution 2020/prix acheteur moyen 2020) s'élève à 5,24%, toujours attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur au taux national des SCPI de commerces (3,67%).

■ 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 5,5 %, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

■ Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 3,24% sur dix ans, 8,16% sur quinze ans et 9,05% sur 20 ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (SCPI d'immobilier d'entreprise, Actions françaises, foncières cotées, or, obligations et Livret A).

■ Face à une année 2021 qui s'annonce elle aussi difficile, notamment pour le secteur des commerces, nos gérants conserveront une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

ACTIPIERRE 3 dispose néanmoins d'un socle de résistance et de capacités de rebond, assis essentiellement sur un patrimoine parisien ou de centre-ville francilien, en pieds d'immeubles occupés par des commerçants de proximité.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
**Directeur Général Délégué d'AEW**



# LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2020

## Chiffres clés

Année de création :  
1991

Capital fermé depuis :  
2011

Terme statutaire :  
2041

Nombre d'associé :  
2 613

Nombre de parts :  
429 516

Capital social :  
65 501 190 €

Capitaux propres :  
81 508 525 €

Capitaux collectés :  
93 392 037 €

Dernier prix d'exécution (net vendeur) :  
261,00 €

Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :  
123 760 740 €

Parts en attente de vente :  
6 307 (1,47% des parts)

Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :  
2 754 parts pour 848 149 €

## Patrimoine

Nombre d'immeubles :  
**109**

Surface :  
**37 606 m<sup>2</sup>**

Nombre de baux :  
**140**

Taux moyen annuel  
d'occupation financier :  
**92,27%**



## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière en 2020	10 103 426 €
dont loyers :	8 217 733 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5 851 492 €</b> soit 13,62 € par part
<b>Revenu distribué</b>	<b>6 936 683 €</b> soit 16,15 € par part

## Indicateurs de performance

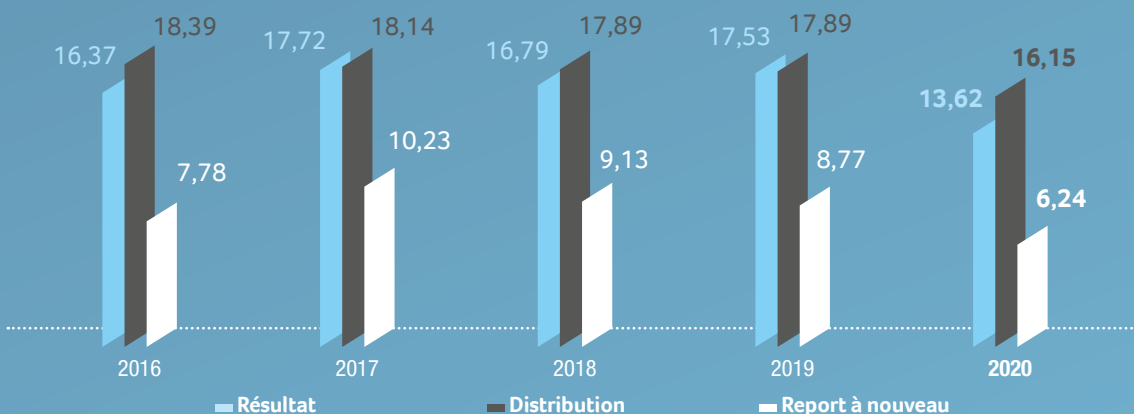
Taux de rentabilité interne		Taux de distribution/ valeur de marché 2020	Variation du prix acquéreur moyen
5 ans (2015-2020)	10 ans (2010-2020)	<b>5,24%</b>	<b>-11,30%</b>
<b>-0,92%</b>	<b>3,24%</b>	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Commerces 3,67%	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante d'entreprise 0,23%
15 ans (2005-2020)	15 ans (2005-2020)	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 4,18%	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 1,12%
<b>8,16%</b>	<b>9,05%</b>		

## Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	81 508 525	189,77	-1,31%
Valeur vénale / expertise	155 953 000	363,09	-1,77%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>150 434 796</b>	<b>350,24</b>	-2,39%
Valeur de reconstitution	180 033 107	419,15	-2,33%

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

en €/part 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.

# LE PATRIMOINE

## IMMOBILIER

### Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, ACTIPIERRE 3 détient 109 immeubles, totalisant 37 606 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 55% à Paris, à 40% en région parisienne et à 5% en province.

Le patrimoine est intégralement composé de murs de commerces.

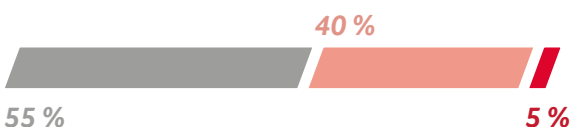
#### Économique en % de la valeur vénale

100 %



• Commerces	155 953 000 €
<b>Total</b>	<b>155 953 000 €</b>

#### Géographique en % de la valeur vénale



• Paris	86 388 000 €
• Ile-de-France (hors Paris)	61 125 000 €
• Province	8 440 000 €
<b>Total</b>	<b>155 953 000 €</b>

### 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
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
2020	-	-	-8,53
<b>Total</b>	<b>7,43</b>	<b>9,17</b>	

## Les cessions de l'exercice

Aucun arbitrage n'a été effectué durant l'exercice. Toutefois, 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.

Au 31 décembre 2020, 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.

## Les investissements de l'exercice

En début d'année 2020, ACTIPIERRE 3 était en situation de surinvestissement pour un montant de 8 530 395 €, à comparer à un plafond maximal d'endettement de 10 M€ autorisé par l'Assemblée Générale de juin 2019.

Si aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice 2020, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 3, qui privilégie les commerces en Ile-de-France, et qui soient de nature à pré-

senter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

A ce sujet, AEW, 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 a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

## L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
<b>FONDS COLLECTES</b>	<b>93 392 037</b>	-	<b>93 392 037</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	2 254 238	-	2 254 238
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 9 344 480	-	- 9 344 480
- Achat d'immeubles	- 99 069 508	-	- 99 069 508
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	11 712 679	-	11 712 679
- Frais d'acquisition	- 7 437 329	-	- 7 437 329
- Divers <sup>(1)</sup>	- 38 033	-	- 38 033
<b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>- 8 530 395</b>	-	<b>- 8 530 395</b>

(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 30 septembre 2020 a donné l'autorisation à la société de recourir à l'emprunt, si nécessaire, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI (soit 22,6 M€ au 31 décembre 2020).

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

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

Dans ce cadre, la facilité de caisse d'un montant de 10 000 000 euros est reconduite jusqu'au 31 décembre 2021.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été majoritairement financé par la mobilisation de la trésorerie courante. Le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire, et se monte à 533 546 € à la clôture de l'exercice. L'utilisation de la facilité de caisse a généré des intérêts financiers d'un montant de 2 214 € sur l'exercice.

## Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2020, 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).

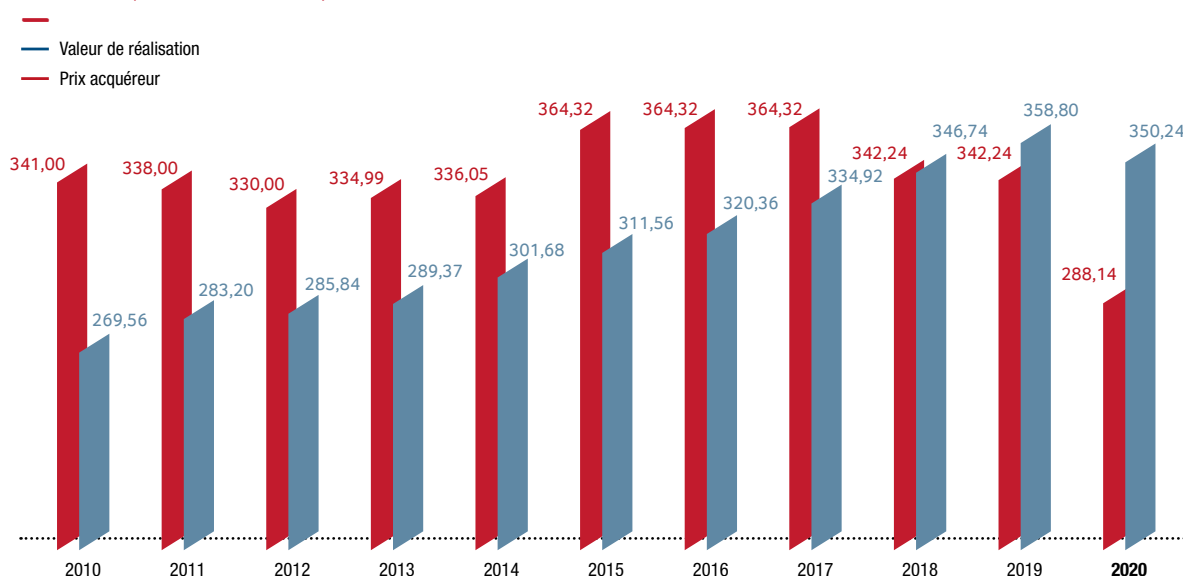
COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	87 356 829
VALEUR COMPTABLE NETTE	87 356 829
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	155 953 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	87 356 829		
- Provisions pour gros entretien	- 330 100		
- Autres éléments d'actifs	- 5 518 204	- 5 518 204	- 5 518 204
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		155 953 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			167 548 000
- Commissions de souscription théorique			18 003 311
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>81 508 525</b>	<b>150 434 796</b>	<b>180 033 107</b>
NOMBRE DE PARTS	429 516	429 516	429 516
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ A UNE PART</b>	<b>189,77</b>	<b>350,24</b>	<b>419,15</b>

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (261,00 €) est inférieur de 25% à la valeur de réalisation qui s'établit à 350,24 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (288,14 €) est inférieur de 31% à la valeur de reconstitution qui s'établit à 419,15 € par part.

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ET DU PRIX ACQUÉREUR /PART sur 10 ans (en euros au 31/12)



La Société de gestion a sélectionné Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

## État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Ecart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %	Variation hors droits 2020/2019 en %
Commerces	87 356 829	155 953 000	78,52	167 548 000	158 756 000	-1,77	-1,77
<b>TOTAUX</b>	<b>87 356 829</b>	<b>155 953 000</b>	<b>78,52</b>	<b>167 548 000</b>	<b>158 756 000</b>	<b>-1,77</b>	<b>-1,77</b>

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s'établit à 155,9 M€ et enregistre, en l'absence de cessions et d'investissements, une diminution de 1,8%.

A périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les acquisitions et les cessions), durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2015, le patrimoine s'est valorisé de 16%.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement égales à 1,8 et 1,9 fois leur prix de revient.

## Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques :

- 4 actifs sur 109 représentent 22% 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 78% de la valeur du patrimoine.

- 125, boulevard Vincent Auriol - 75013
- 24, rue de Paris - Joinville-le-Pont (94)
- 169, boulevard Saint-Germain - 75006
- 82, avenue Victor Hugo - 75016
- Autres immeubles



## La gestion immobilière

Tout au long de l'année 2020, largement marquée par la crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires.

Le taux d'occupation financier moyen de l'année, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés s'établit, à 92,27%. Durant l'exercice, cinq locaux ont

été libérés, deux relocations ont été concrétisées et cinq baux ont été renouvelés pour un montant total de loyers de 415 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 8 217 733 € contre 8 567 901 € l'exercice précédent, soit une diminution de 4% (-350 K€).

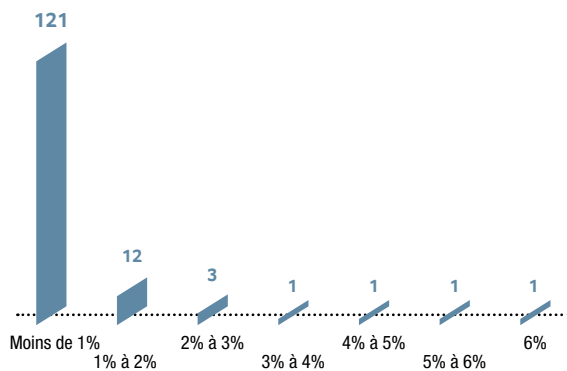




## Division des risques locatifs

### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

en % du montant des loyers HT facturés

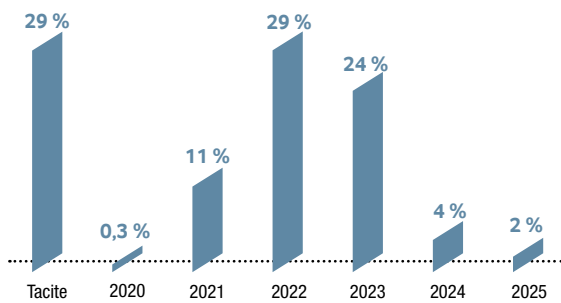


Au 31 décembre 2020, la SCPI ACTIPIERRE 3 compte 140 locataires (144 en 2019).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 121 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 32% des loyers.

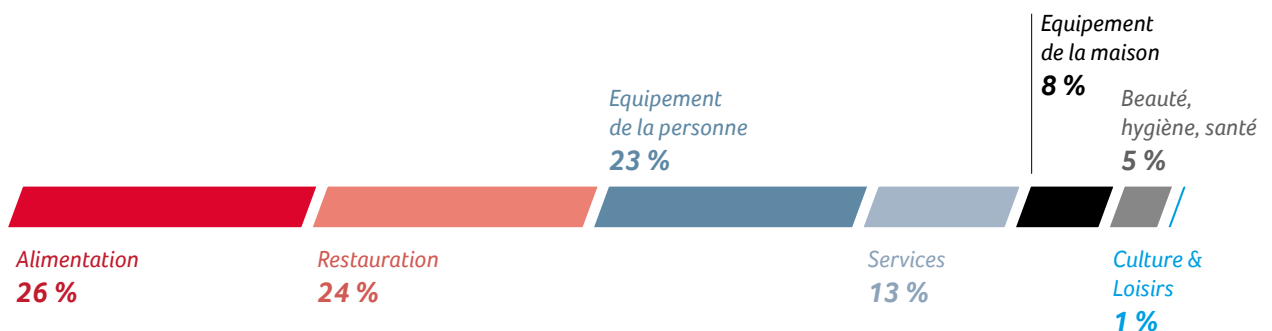
### % DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2020:

- 29% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction;
- 40% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2021 et 2022 ;
- Un peu moins d'un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est comprise entre 2023 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 exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 3 s'établit à 94,07% au quatrième trimestre 2020, en diminution par rapport au début d'année (95,87%).

En tenant compte des protocoles COVID signés, le taux d'occupation financier moyen 2020, ressort à 92,27%, également en diminution par rapport à celui de l'année précédente (94,44%).

### DÉCOMPOSITION DU TOF DES 5 DERNIERS TRIMESTRES

#### 1<sup>er</sup> trimestre 2020



#### 2<sup>e</sup> trimestre 2020



#### 3<sup>e</sup> trimestre 2020



#### 4<sup>e</sup> trimestre 2020



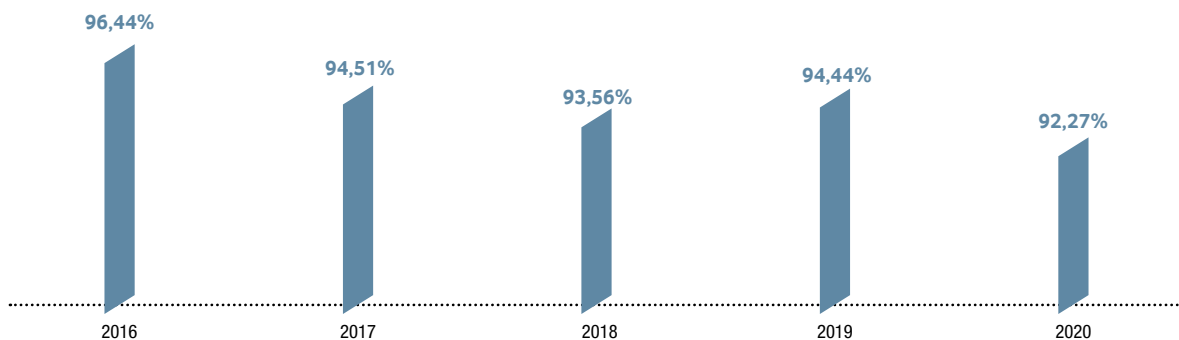
• TOF • Loyers potentiels • Franchises, paliers

### DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2020



• TOF • Loyers potentiels • Franchises, paliers

### ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL SUR 5 ANS



## Locations et libérations

Durant l'exercice, la surface totale gérée est restée stable par rapport à 2019. Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 4% (de 39 189 m<sup>2</sup> à 37 606 m<sup>2</sup>).

L'activité locative de l'année 2020 fait ressortir un solde négatif de 2 164 m<sup>2</sup> entre les libérations (2 282 m<sup>2</sup>), et les relocations (118 m<sup>2</sup>).

Ce sont 571 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 118 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux) et 453 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, cinq boutiques ont été libérées, soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés donnés par les locataires. Elles représentent une surface totale de 2 282 m<sup>2</sup>, pour un total de loyers en année pleine de 212 K€ concentrés à 60% sur le site de La-Chaussée-Saint-Victor.

Deux relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées.

Au total, ces relocations ont porté sur 118 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 36 K€, représentant 89% des loyers précédents mais correspondant à 123% des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2020, les locaux vacants concernent des commerces à Boulogne-sur-Mer (3 lots), à Sèvres, à Châtellerault, à Courbevoie, à Saint-Maurice, à Mareuilles-Meaux, à Mantes-La-Jolie, à Paris (75019) et à La-Chaussée-Sain-Victor (2 lots).

Le montant des loyers annuels d'expertise sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 4 887m<sup>2</sup>, est de 563 K€ (490 K€ à fin 2019).

## Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2020, cinq baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 453 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année

pleine de 379 K€, représentant 97% des loyers avant renouvellements.

## Cessions de baux

Deux cessions de droit au bail portant sur 111 m<sup>2</sup> ont été régularisées durant l'exercice.

Ces cessions, se sont traduites par des signatures de nouveaux baux avec des loyers représentant 104% des loyers précédents et correspondant à 96% des loyers d'expertise.

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

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 3 a perçu 27 500 € HT d'indemnités diverses.

## Gestion immobilière liée à la crise sanitaire

L'exercice 2020 a connu deux vagues de restrictions et fermetures liées à la crise sanitaire, au 1<sup>er</sup> semestre et au 4<sup>ème</sup> trimestre, qui ont fortement impacté les locataires d'ACTIPIERRE 3.

Les gérants immobiliers d'AEW ont pris les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires commerçants touchés par les obligations de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement). Ceci afin d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

Toutes les demandes d'abandon ou d'allègement de loyers ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...).

### A la clôture de l'exercice :

■ Concernant les accompagnements des commerçants au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2020

Compte tenu des 80 accords déjà pris, les abandons de loyers sur l'exercice sont chiffrés à 335 K€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) assortis de renouvellements ou contreparties à 57 K€.

Les négociations encore en cours représentent un accompagnement estimé à 401 K€.

Au global, les mesures finalisées représentent de l'ordre de 5% du montant des loyers quittancés d'ACTIPIERRE 3 comptabilisés sur 2020 (8,22 M€).

■ Concernant les abandons de loyers des commerçants au titre du mois de novembre 2020

Ces abandons entrent dans le dispositif de la loi de finance 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt.

Le montant total prévisionnel est de 495 K€, soit de l'ordre de 6% du montant des loyers quittancés d'ACTIPIERRE 3 comptabilisés sur 2020. Le crédit d'impôt total correspondant, dont les associés pourraient bénéficier sur les revenus fonciers de 2021 (déclaration 2022), est estimé à 224 K€.



## Les travaux

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 170 899 € en 2020 (117 862 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 95 K€.

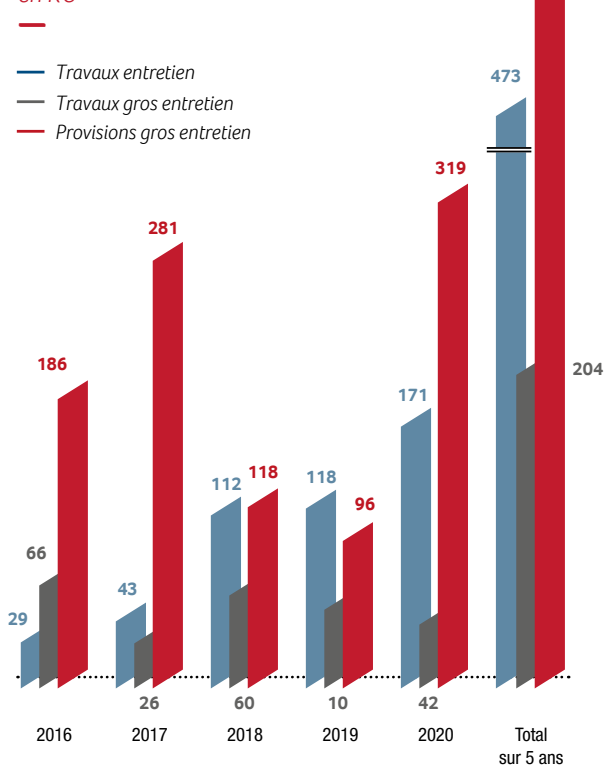
Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 319 300 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2020 un montant total de 330 100 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2020, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 42 337 € (10 100 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 41 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 ENTRETIEN

en K€



## Procédures juridiques en cours

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 905 310 €, essentiellement liée aux accompagnements de locataires dans le cadre de la pandémie.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 99 278 €, le solde net de l'exercice 2020 est une charge de 806 031 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2020 s'élève à 1 716 088 €. L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2020 est de 9,81% des loyers facturés (0,57% au 31 décembre 2019).

Au 31 décembre 2020, 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 de commerce,
- cinq locataires ont notifié une demande en fixation du loyer renouvelé,
- neuf locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple (sans révision du loyer).

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 5 851 492 €, en diminution de 22% par rapport à l'exercice 2019 (-1 678 K€), impacté notamment par les loyers facturés qui se contractent de 350 K€ et les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, pour 806 K€ (soit une charge de + 758 K€ par rapport à 2019).

Le montant distribué en 2020 s'élève à 16,15 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 0,25 €. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 13,62 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 2,53 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 6,24 € par part et représentent 4,5 mois de distribution. Le taux de distribution 2020 s'établit à 5,24%. Il demeure attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur à la moyenne nationale des SCPI de commerces (3,67%).

Le résultat de l'année s'élève à 5 851 492 €, soit 13,62 € par part, en diminution de 22% par rapport à l'exercice 2019 (- 1 678 K€).

Les loyers facturés ont diminué de 350 K€ (-4%), impactés par des abandons ou des allègements de loyers consentis pour 392 K€. Parallèlement, les provisions nettes pour créances douteuses passées pour 806 K€, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, représentent une charge supplémentaire de 758 K€ par rapport à 2019.

A noter également que les provisions pour gros entretiens augmentent de 223 K€ en valeur nette.

Afin de tenir compte du ralentissement des encaissements de loyers dû aux confinements, des mesures de soutien et des défaillances potentielles, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a par prudence été diminué à 3,75 € pour les deux premiers trimestres, puis porté à 4,20 € pour les deux derniers trimestres.

Par ailleurs, une distribution complémentaire de 0,25 € par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2020. Au total, le montant distribué en 2020 s'établit à 16,15 € par part, en diminution de 9,7% par rapport à l'exercice précédent (17,89 €).

La distribution 2020 est à rapprocher d'un résultat de 13,62 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 2,53 € par part (15,7% de la distribution), soit au total 1 085 191 €. Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2020, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 2 682 091 € contre 3 767 282 € en début d'exercice, soit 6,24 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 4,5 mois de dernière distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (307,97 € sur l'exercice), une variation négative de 11,30% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2019. A noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à + 0,23%. Le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 3 a connu une évolution positive de 35% de sur 15 ans (depuis le 31/12/2005).

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 2020 d'ACTIPIERRE 3 augmente à 5,24% (5,15% en 2019), conséquence de la forte diminution du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice qui surcompense la diminution du montant distribué. 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 nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (3,67%).

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 5,5%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2020/prix acquéreur au 31/12/2020) s'établit à 5,60%.



Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 3,24% sur dix ans, 8,16% sur quinze ans et 9,05% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2020 sur la base du prix d'exécution.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux : des SCPI d'immobilier d'entreprise (7,9%), de l'Or (6,8%), des Foncières cotées (5,6%), des Actions françaises (4,8%), du Livret A (2,4%) ou des Obligations (1,8%).

Sur 20 ans, compte tenu de la baisse marquée du prix d'exécution sur l'exercice, ACTIPIERRE 3 est désormais dépassée par les SCPI de commerces (11,1%) et les Foncières cotées (11,4%).

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).

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
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
<b>2020</b>	<b>342,24</b>	<b>16,15</b>	<b>307,97</b>	<b>5,24%</b>	<b>6,24</b>

(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 rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

# LE MARCHÉ DES PARTS

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2017	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2018	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2019	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
<b>Au 31/12/2020</b>	<b>Société fermée</b>	<b>429 516</b>	<b>65 501 190</b>	<b>93 392 036,48</b>

## 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 acqureur au 31/12 <sup>(1)</sup>
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
<b>2020</b>	<b>65 501 190</b>	<b>-</b>	<b>429 516</b>	<b>2 613</b>	<b>-</b>	<b>288,14</b>

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

Le capital est réparti entre 2 613 associés, et est détenu à hauteur de 67,1% par des personnes physiques et de 32,9% par des 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 43 000 € (164 parts) au dernier prix d'exécution.

## L'activité du marché secondaire

Dans des volumes de transactions en forte baisse par rapport à 2019 (-67%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé par la Société de gestion se contracte de 26% sur un an. Il s'établit à 261,00 € (288,14 € prix acquéreur), et retrouve un prix comparable à celui de l'année 2009. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une baisse de 11%. A la clôture de l'exercice, 1,47% des parts est en attente de vente.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 a été marqué par une forte contraction des volumes et montants échangés : 2 754 parts représentant 848 149 € contre 8 471 parts représentant 2 941 027 € en 2019, soit des diminutions respectives de 67% et 71%. La variation en montant est plus accentuée, le prix moyen des transactions ayant évolué négativement durant la période.

La baisse du nombre de parts échangées est la conséquence d'une forte contraction de la demande.

Si le nombre de parts mises en vente a quasiment doublé entre 2019 et 2020 (de 39 748 parts à 75 016), la demande de parts s'est contractée de 72% entre les mêmes périodes (de 11 695 à 3 300).

Ainsi, le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 22,7 sur l'exercice (1 part à l'achat pour 22,7 à la vente). Ce rapport très défavorable se traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin de période à 261,00 € (288,14 € prix acquéreur), en diminution de 26% par rapport à décembre 2019.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année

a une signification relative eue égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

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

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 26% avec la valeur de réalisation 2020 (350,24 € par part). Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 31% par rapport à la valeur de reconstitution 2020 (419,15 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 6 307, soit 1,47% des parts (0,94% fin 2019).

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 présente un taux de rotation de parts de 0,64% (2,00% en 2019), à comparer à 0,80% 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, 8 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 592 €.

### L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, en € HT
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%	4023	153 127
<b>2020</b>	<b>2 762</b>	<b>0,64%</b>	<b>6 307</b>	<b>35 009</b>

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

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## État du patrimoine au 31 décembre 2020

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	87 304 270	155 953 000	87 304 270	158 756 000
Immobilisations en cours	52 558	0	52 558	52 558
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretiens	-330 100		-115 407	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>87 026 729</b>	<b>155 953 000</b>	<b>87 241 422</b>	<b>158 808 558</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
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...)	80 419	80 419	56 764	56 764
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

## État du patrimoine au 31 décembre 2020 (suite)

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 899 274	2 899 274	1 512 706	1 512 706
Autres créances	6 023 903	6 023 903	6 890 838	6 890 838
Provisions pour dépréciation des créances	-1 716 088	-1 716 088	-910 057	-910 057
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	0	0	274 996	274 996
<b>TOTAL III</b>	<b>7 287 507</b>	<b>7 287 507</b>	<b>7 825 247</b>	<b>7 825 247</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>-373 381</b>	<b>-373 381</b>	<b>-344 576</b>	<b>-344 576</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-2 616 012	-2 616 012	-2 006 435	-2 006 435
Dettes d'exploitation	-9 816 318	-9 816 318	-10 121 942	-10 121 942
Dettes diverses	0	0	0	0
<b>TOTAL IV</b>	<b>-12 805 711</b>	<b>-12 805 711</b>	<b>-12 472 952</b>	<b>-12 472 952</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>81 508 525</b>		<b>82 593 716</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>	<b>150 434 796</b>		<b>154 160 853</b>	

(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.

## Variation des capitaux propres au 31 décembre 2020

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	65 501 190		0	65 501 190
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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	-16 819 841		0,00	-16 819 841
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	2 254 238		0	2 254 238
<b>Réserves</b>	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>	3 921 908	-154 626	0	3 767 282
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	0			0
Résultat de l'exercice	7 529 416	-7 529 416	5 851 492	5 851 492
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-7 684 041	7 684 041	-6 936 683	-6 936 683
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>82 593 716</b>	<b>0</b>	<b>-1 085 191</b>	<b>81 508 525</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

## Le compte de résultat au 31 décembre 2020

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	8 217 733	8 567 901
Charges facturées	1 474 514	1 531 133
Produits annexes	207 293	467 906
Reprises de provisions pour gros entretiens	104 607	181 600
Reprises de provisions pour créances douteuses	99 278	164 560
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>10 103 426</b>	<b>10 913 099</b>



## Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 474 514	-1 531 133
Travaux de gros entretiens	-42 337	-10 100
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-170 899	-117 862
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-319 300	-96 207
Autres charges immobilières	-456 369	-430 520
Dépréciation des créances douteuses	-905 310	-212 850
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-3 368 728</b>	<b>-2 398 672</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>6 734 698</b>	<b>8 514 427</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	19 266	80 987
Transferts de charges d'exploitation	0	360 712
Reprises de provisions pour créances douteuses		
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>19 266</b>	<b>441 698</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-702 042	-874 642
Charges d'exploitation de la société	-134 937	-515 474
Diverses charges d'exploitation	-15 959	-15 930
Dotations aux provisions d'exploitation	-48 070	-20 726
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-901 008</b>	<b>-1 426 773</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-881 742</b>	<b>-985 075</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	0	63
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>63</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-2 214	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-2 214</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-2 214</b>	<b>63</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	750	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>750</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>5 851 492</b>	<b>7 529 416</b>

## L'annexe aux comptes annuels

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

### FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité.

Dans ce contexte :

- Des avantages ont été consentis au cas par cas aux locataires au cours de l'exercice 2020. Les éventuels avantages (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers ;
- Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 30 septembre 2020, la limite de l'autorisation pour le recours à un emprunt est fixée à 15% de la valeur de réalisation de la SCPI.

Par ailleurs, la facilité de caisse d'un montant de 10 000 000 euros est reconduite jusqu'au 31/12/2021.

### INFORMATIONS SUR LES RÉGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

#### Méthodes retenues pour la valorisation des expertises :

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

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

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

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

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

## INFORMATIONS DIVERSES

### Prime d'émission :

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

### 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 nécessaire 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 des honoraires s'élevant à 9,20% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

### Créances locatives :

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

$$DP = AL + AC + (FP - DG) - AA$$

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

AA = avantages accordés provisionnés

Au cas particulier des locataires partis ou en procédures collectives (liquidation ou redressement judiciaire), la provision pour dépréciation est déterminée en retenant une imputation du dépôt de garantie à 100%.

### 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).

### Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :

la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 3 956 euros sur l'exercice.

## ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

## Immobilisations locatives au 31 décembre 2020

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	87 304 270	0	0	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	52 558	0	0	52 558
<b>TOTAL</b>	<b>87 356 829</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 356 829</b>

## Actifs immobilisés au 31 décembre 2020

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	56 764			80 419
Dépôts et cautionnements versés	56 764	26 466	2 811	80 419
<b>TOTAL</b>	<b>56 764</b>	<b>26 466</b>	<b>2 811</b>	<b>80 419</b>

## Immobilisations en cours au 31 décembre 2020

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2020	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	52 558			52 558
Autres	0			
<b>Total</b>	<b>52 558</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52 558</b>

## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2020

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 <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> pondérés
Paris	75001	4, rue Pierre Lescot	P	275
Paris	75001	5, rue de Montorgueil	P	104
Paris	75001	342, rue Saint-Honoré	P	74
Paris	75001	22, rue des Halles	P	118
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	55
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	67
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

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

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
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	367 478
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	919 800
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	406 429
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	110 604
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	1 435 944
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	184 789
1995	9,68	167 694		167 694	167 694
1991	9,00	355 474		355 474	355 474

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> pondérés
Paris	75018	2, rue d'Orsel	P	189
Paris	75018	5, rue de Clignancourt	P	324
Paris	75019	107, rue de Belleville	P	87
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	55
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	160
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
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
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>37 606</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>37 606</b>

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



Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
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
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	1 580 250
2019	4,08	1 517 250		1 517 250	1 517 250
2019	5,85	787 500		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	1 325 570
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	472 942
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	199 441
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	502 547
2000	9,00	1 573 786	2 300	1 576 086	1 576 086
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	1 265 733
2002	10,20	151 545		151 545	151 545
2003	10,70	167 694	3 200	170 894	170 894
1995	10,01	120 435		120 435	120 435
1995	10,31	929 939	350	930 289	930 289
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	825 252
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
		<b>87 304 270</b>	<b>52 558</b>	<b>87 356 829</b>	<b>87 356 829</b>
		<b>87 304 270</b>	<b>52 558</b>	<b>87 356 829</b>	<b>87 356 829</b>

## État des créances et des dettes au 31 décembre 2020

<b>CRÉANCES</b>	31/12/2020	31/12/2019	<b>DETTES</b>	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	2 899 274	1 511 367	Emprunt	533 546	0
Charges locatives	0	1 339	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	2 082 465	2 006 435
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>2 899 274</b>	<b>1 512 706</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>2 616 012</b>	<b>2 006 435</b>
Créances fiscales	122 812	95 102	Locataires créditeurs	922 761	396 077
Fournisseurs débiteurs	608	608	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	5 525 786	6 283 599	Gérants	0	0
Autres débiteurs	374 696	511 529	Fournisseurs	368 412	706 337
<b>Autres créances</b>	<b>6 023 903</b>	<b>6 890 838</b>	Dettes fiscales	712 655	647 980
Provisions pour locataires douteux	-1 716 088	-910 057	Autres dettes d'exploitation	5 178 341	5 775 043
			Associés	2 634 150	2 596 504
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-1 716 088</b>	<b>-910 057</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>9 816 318</b>	<b>10 121 942</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 207 088</b>	<b>7 493 487</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 432 330</b>	<b>12 128 376</b>

## État des provisions au 31 décembre 2020

<b>PROVISIONS</b>	Au 31.12.2019	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2020
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Grosses réparations	115 407	0	319 300	0	104 607	330 100
Risques et charges	344 576	0	48 070	19 266	0	373 381
Créances douteuses	910 057	0	905 310	99 278	0	1 716 088
<b>TOTAL</b>	<b>1 370 040</b>	<b>0</b>	<b>1 272 680</b>	<b>118 544</b>	<b>104 607</b>	<b>2 419 569</b>

## Provisions pour gros entretien au 31 décembre 2020

<b>MONTANT PROVISION 01 01 2020</b>	Dotation		Reprise		<b>MONTANT PROVISION 2020</b>
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	
115 407	0	319 300	0	104 607	330 100
		319 300		104 607	

	Montant provision 01 01 2020	Montant provision 31 12 2020	Montant provision 31 12 2020
Dépenses prévisionnelles sur 2020	97 407	5	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	12 000	4	305 700
Dépenses prévisionnelles sur 2022		3	
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0	2	
Dépenses prévisionnelles sur 2022	6 000	1	2 400
Dépenses prévisionnelles sur 2025			22 000
<b>TOTAL</b>	<b>115 407</b>		<b>330 100</b>

## Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2020

	2020	2019
<b>Charges immobilières non récupérables</b>		
Impôts & taxes non récupérables	52 956	56 864
Solde de charges de reddition	169 415	95 420
Charges sur locaux vacants	161 526	191 294
Travaux - Remise en état	170 899	117 862
Charges non récupérables	72 471	86 442
Pertes sur créances irrécouvrables	-	500
Dotations pour créances douteuses	905 310	212 850
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>1 532 577</b>	<b>761 233</b>
<b>charges immobilières récupérables</b>		
Impôts & taxes diverses	623 541	621 546
Charges immobilières refacturables	836 345	855 234
Autres charges refacturables	14 628	54 352
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>1 474 514</b>	<b>1 531 133</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	11 666	11 353
Honoraires Notaires	-20 322	359 798
Honoraires Dépositaire	20 324	19 743
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	1 280	1 248
Frais d'acquisition des immeubles	-	- 2 308
Frais de cession des immeubles	-	570
Autres frais	10 157	8 175
Contribution Economique Territoriales	111 832	116 895
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>134 937</b>	<b>515 474</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	15 957	15 928
Charges diverses	3	3
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>15 959</b>	<b>15 930</b>
<b>Commissions versées à la société de gestion</b>		
Commissions Gestion Immobilière	702 042	791 118
Commissions sur arbitrages	0	83 525
Commissions de souscription	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>702 042</b>	<b>874 642</b>

## Financement 2020

**Au 31.12.2020, cet emprunt a été utilisé comme suit :**

Montant de la dette totale :	0,00 €
Montant tiré au 31.12.2020 :	0,00 €
Intérêts sur tirage	0,00 €
Commissions de non-utilisation	0,00 €
Étalement du CAP	0,00 €
Intérêts Swap	0,00 €
Facilité de caisse	533 546 €

## Engagements hors bilan *(en euros)*

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesses de vente		
<b>Engagements reçus</b>		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse	10 000 000	10 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
Actifs sous promesses de vente	107 558	38 420
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	617 408	708 933

# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	21,96	99,71%	21,51	96,38%	20,00	98,59%	21,04	96,17%	19,62	99,99%
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,06	0,29%	0,81	3,62%	0,29	1,41%	0,84	3,83%	0,00	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>22,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,29</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,88</b>	<b>100,00%</b>	<b>19,62</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	1,97	8,94%	2,12	9,51%	1,88	9,26%	2,04	9,31%	1,63	8,33%
Autres frais de gestion	0,40	1,84%	1,03	4,63%	0,61	3,01%	1,24	5,66%	0,36	1,82%
Entretien du Patrimoine	0,22	1,00%	0,16	0,72%	0,40	1,97%	0,30	1,36%	0,50	2,53%
Charges locatives non récupérables	1,11	5,02%	1,26	5,66%	1,03	5,08%	1,00	4,58%	1,06	5,42%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,70</b>	<b>16,80%</b>	<b>4,58</b>	<b>20,52%</b>	<b>3,92</b>	<b>19,32%</b>	<b>4,57</b>	<b>20,91%</b>	<b>3,55</b>	<b>18,09%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
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%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	0,24	1,10%	-0,11	-0,47%	-0,55	-2,69%	-0,39	-1,77%	0,45	2,31%
Autres	1,71	7,75%	0,13	0,58%	0,12	0,59%	0,16	0,73%	1,99	10,14%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,95</b>	<b>8,85%</b>	<b>0,02</b>	<b>0,11%</b>	<b>-0,43</b>	<b>-2,10%</b>	<b>-0,23</b>	<b>-1,04%</b>	<b>2,44</b>	<b>12,45%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,65</b>	<b>25,65%</b>	<b>4,60</b>	<b>20,63%</b>	<b>3,50</b>	<b>17,22%</b>	<b>4,35</b>	<b>19,87%</b>	<b>6,00</b>	<b>30,54%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>16,37</b>	<b>74,35%</b>	<b>17,72</b>	<b>79,37%</b>	<b>16,79</b>	<b>82,75%</b>	<b>17,53</b>	<b>80,12%</b>	<b>13,62</b>	<b>69,42%</b>
Variation du report à nouveau	-2,02	-9,15%	-0,42	-1,87%	-1,10	-5,44%	-0,36	-1,66%	-2,53	-12,91%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,39	83,50%	18,14	81,26%	17,89	88,19%	17,89	81,78%	16,15	82,33%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,39	83,50%	18,14	81,26%	17,89	88,19%	17,89	81,78%	16,15	82,33%

## Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

AEW 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 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.

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 SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

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

### LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2020, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (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 : 4 468 669 €
- Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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'emprunt, si nécessaire, aux conditions que la Société de gestion jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI.

Dans ce cadre, 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 CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

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 2022, conformément à ses statuts et à la décision de l'assemblée générale ordinaire du 30 septembre 2020, par la société AEW, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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 établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. 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 opérationnels 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.

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.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Conformément à la législation en vigueur et à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 3, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2020.

Compte tenu de la pandémie qui a sévi au cours de cet exercice, les Conseils se sont tenus en « distanciel » les 17 mars, 29 septembre et 15 décembre 2020, ainsi que le 25 mars 2021 pour l'examen de comptes de l'année écoulée.

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.

En dehors de ces conseils, de nombreux échanges avec la société de gestion – que nous remercions pour sa disponibilité et la transparence dont elle a fait preuve – nous ont permis de suivre l'évolution des impacts de cette pandémie sur l'activité de notre SCPI.

## L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

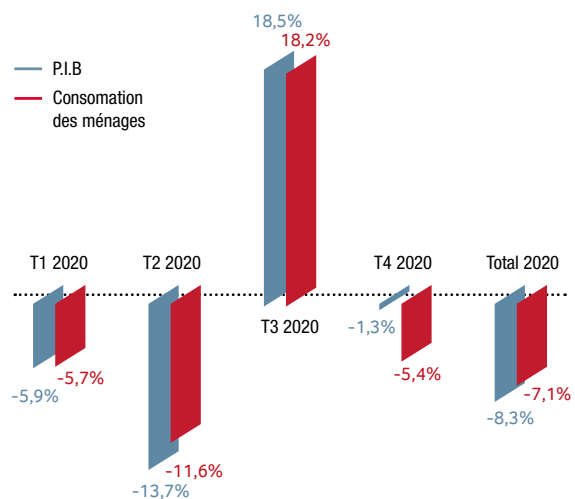
Cette année aura évidemment été marquée par la crise sanitaire liée à l'apparition de la Covid 19 et les mesures de confinements qui ont affecté l'activité économique. Rappelons qu'un premier confinement a été mis en place du 17 mars au 11 mai et un second du 30 octobre au 28 novembre.

Durant quasiment 3 mois les commerces considérés comme « non essentiels » et les activités de sport, de culture et de loisir sont demeurés clos.

A l'heure de la rédaction du présent rapport un troisième confinement a été décidé sur l'ensemble du territoire pour une période s'étalant du 3 avril au 2 mai.

Il va sans dire que cette situation exceptionnelle a eu un impact fort sur la croissance économique et la consommation des ménages, tout particulièrement aux premiers, deuxième et derniers trimestres comme en atteste le graphique suivant.

Évolution trimestrielle PIB & consommation des ménages 2020



**Au total sur l'année le PIB s'est effondré de 8,3 % et la consommation des ménages de 7,10 %.**

Après une croissance de 1,5 % en 2019, cette baisse de 8,3% est néanmoins inférieure aux prévisions initiales du gouvernement qui tablait sur une diminution de 11 % du PIB.

Si les appréciations peuvent être diverses sur la gestion « sanitaire » de la crise, il faut reconnaître que le « quoiqu'il en coûte » du gouvernement a largement contribué au soutien de l'économie : chômage partiel et PGE dès le premier confinement, indemnités proportionnelles au chiffre d'affaires à partir du deuxième, ont permis d'éviter l'hécatombe.

Dans la mesure où l'inflation demeure contenue et les taux d'intérêts extrêmement bas (l'OAT 10 ans toujours légèrement négatif), la réussite de la campagne de vaccination et la sortie tant attendue de cet oppressant tunnel pourraient se traduire par un rebond salutaire de la croissance, sinon en 2021, au moins en 2022...

Cette conjoncture a également affecté **le marché de l'immobilier d'entreprise qui s'est contracté de 32 %** par rapport à 2019, baisse à relativiser avec la forte croissance des années précédentes : ce marché a tout de même représenté 27 Md€ versus 24 Md€ en moyenne ces 10 dernières années.

Les bureaux se taillent la part du lion avec 15,7 Md€ investis, contre 4,6 Md€ pour les commerces (-30 %).

Dans ce secteur qui nous intéresse, **les investisseurs se montrent de plus en plus sélectifs** en privilégiant notamment les pieds d'immeubles. Côté rendement, si les emplacements prime affichent encore une légère baisse, **les taux remontent légèrement sur les autres actifs**, mais la baisse des prix n'a pas vraiment eu lieu... pour le moment.

## LA GESTION LOCATIVE

La pandémie et les fermetures de commerces qu'elle a engendrées ont bien évidemment affecté la gestion locative.

Sous la pression des autorités publiques, l'Aspim (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) qui représente les sociétés de gestion de fonds d'investissement, a dans un premier temps envisagé d'imposer à ses adhérents d'offrir une franchise systématique de 3 mois de loyers aux locataires de locaux commerciaux dès le mois d'avril, période du premier confinement.

Votre Conseil (comme d'autres, peut-on supposer) s'est élevé contre ce principe : s'il apparaît souhaitable que la solidarité nationale s'applique aux bailleurs que nous sommes, cet aspect systématique et forfaitaire nous paraissait inacceptable, tant les situations pouvaient être différentes : si la restauration accusait une baisse d'activité de 57 % au second trimestre, dans le même temps, le secteur de l'alimentation voyait ses chiffres se maintenir. Il n'était pas concevable de traiter de la même manière un restaurateur et un gérant de supermarché.

La gérance a rapidement abondé dans notre sens et étudié les situations au cas par cas afin, à la fois, d'**accompagner aux mieux les locataires qui en avaient besoin, et de préserver les intérêts des porteurs de parts.**

Cette politique a permis de limiter la baisse du taux d'occupation financier qui s'est établi à **92,27 %** (versus 94,44 % en 2019).

Côté mouvements, 5 locaux ont été libérés et 2 ont été reloués sur la base de 89 % des loyers sortants, mais 123 % des loyers d'expertise.

Les locaux vacants au 31 décembre représentent une surface pondérée de 4,887 m<sup>2</sup> et un loyer d'expertise de 563.016 €, soit 6,85 % des loyers quittancés (versus 5,71% en 2018).

Cependant, des négociations avancées pour la cession d'un actif de surface importante devraient permettre d'augmenter le taux d'occupation physique ainsi que de diminuer les charges sur locaux vacants.

Côté renouvellement, 5 baux ont été négociés et renouvelés cette année pour 378.662 € représentant 97 % des loyers avant renouvellement et 90 % des loyers d'expertise.

**Compte tenu du contexte, on peut donc se féliciter d'une relative fluidité dans la gestion locative et d'un impact limité sur le taux d'occupation financier.**

## ARBITRAGES & INVESTISSEMENTS

Aucun arbitrage n'a été réalisé en 2020, mais la gérance continue à analyser le patrimoine afin de proposer des actifs potentiellement arbitrables.

Dans la mesure où, parallèlement, notre surinvestissement atteint désormais 8,53 M€ et que notre facilité de caisse est plafonnée à 10 M €, aucun investissement n'a été réalisé au cours de cet exercice.

Notre partenaire bancaire a annoncé que cette facilité de caisse ne sera pas reconduite en fin d'année 2021. C'est pour cette raison que nous avons invité l'assemblée ayant approuvé les comptes de 2019 à autoriser la société de gestion à recourir à de l'endettement par emprunts dans la limite de 15% de la valeur de réalisation de notre SCPI. Cette résolution (9) ayant été approuvée, nous sommes en état de marche pour saisir les opportunités qui, nous le pensons, pourraient s'offrir aux investisseurs en sortie de crise

## RÉSULTATS & DISTRIBUTION

La gestion fine des locataires, associée aux nouveaux investissements réalisés en 2019 qui ont porté pleinement leurs fruits en 2020, ont permis de **limiter la baisse de loyers à 4,09 %** : 8.217.733 € ont été quittancés contre à 8.567.901 €, l'année précédente.

En revanche, au-delà des abandons de loyers consentis, des **provisions pour créance douteuses (pour 806 K€)** et pour gros entretiens (223 K€) ont pesé sur **le résultat : celui-ci accuse une baisse de 22 %** à 5.851.492 €, soit 13,62 € par part (versus 17,53 € en 2019 et 16,79€ en 2018).

Le chômage partiel associé aux mesures d'indemnisation du fonds de solidarité (20 % du chiffre d'affaires en cas de fermeture administrative) rendent les velléités de négociation de loyers de moins en moins légitimes. Ces dispositions, associées à la réouverture espérée des commerces au second semestre, devraient nous permettre de retrouver progressivement en 2021 et surtout en 2022 des niveaux de loyers et de résultats plus conformes à l'historique de notre SCPI.

**La distribution a ainsi été arrêtée à 16,15 € par part**, une baisse finalement limitée eu égard à cette année exceptionnelle (-9,7 % par rapport à 2019), mais quasiment au niveau de ce qui était espéré dans notre précédent rapport annuel établi il y a un an (16,20 €).

**A cette distribution viendra s'ajouter un crédit d'impôt** égal à 50% des abandons de loyers liés à la seconde vague. **Ce crédit d'impôt, de l'ordre de 0,50 € par part**, vous sera restitué par le fisc en 2022, et viendra, certes avec un décalage d'un an, compléter la distribution de 2020.

Évidemment cette distribution a été rendue possible grâce à **la politique de report à nouveau** mise en œuvre depuis des années. Sollicité à hauteur de 2,53 € par part, il demeure encore conséquent en fin d'exercice à 6,24 € par part, soit **4,5 mois de distribution**. En l'état actuel des prévisions de résultat, et compte tenu de ce report à nouveau, les acomptes trimestriels sont établis sur une distribution de **16,80 €** pour cette année.

## **VALORISATION & MARCHÉ SECONDAIRE**

Dans ce domaine également la crise a eu un impact négatif sur la valorisation de nos actifs. L'expertise fait ainsi ressortir une **baisse de la valeur du patrimoine de 1,77%** (à périmètre constant). Cette baisse limitée est le résultat d'une évaluation assez conservatrice prenant en compte les diminutions de loyers et les incertitudes sur l'évolution de la situation. Elle est à mettre en perspective avec la **hausse de plus de 37 % constatée au cours des 10 dernières années**

et l'espérance d'une amélioration de la situation sanitaire, donc de celle de nos locataires.

Le marché secondaire organisé a connu une forte baisse des transactions (-67%) avec seulement 2 754 parts échangées.

**Le ratio « parts à la vente / parts à l'achat » a explosé à 22,7** (versus 3,4 en 2019 et 8,4 en 2018) du fait d'une forte contraction des parts à l'achat (3 300 contre 11 695 en 2019) et du quasi doublement des parts à la vente (75016 contre 39 748). Notons toutefois que ces totaux ne sont pas très significatifs puisqu'ils additionnent des cumuls; ainsi un ordre de vente de 1 000 parts placé en janvier, reconductible, et qui n'aurait pas été exécuté à fin juin pèse pour 6000 parts dans le nombre de parts à la vente ! Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordre à la clôture de l'exercice est de 6307 soit 1.47% du capital contre 0.94% à fin 2019.

**Ce rapport très défavorable se traduit fort logiquement par un recul de 26 % du prix « d'exécution » (et ce terme prend ici tout son sens !!) qui chute à 261 €, soit le prix de 2009...**

A ce prix acquéreur de 288,14 €, **le rendement prévisionnel s'établit à 5,83 %** et **la décote** par rapport à la valeur de réalisation atteint 26 % !

**Le marché semble bien sévère (comme dans toutes les périodes troublées) et chacun en tirera les conclusions qu'il souhaite. Mais cette situation nous fait quand même penser au vieux dicton boursier : vendre au son des violons et... acheter au son du canon !**

*Certains ne s'y sont d'ailleurs pas trompés si l'on en juge par l'évolution récente des prix sur le marché secondaire sur les 3 premiers mois de 2021 : le prix acquéreur a évolué à 292,56 €, 298,08 € puis 302,50 € durant cette période...*

## **RÉSOLUTIONS 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.

**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.**

Il vous invite ainsi à donner un quitus sans réserve à la société de gestion et à ses collaborateurs qui ont fait preuve d'un grand professionnalisme et fourni un travail considérable pour la défense de nos intérêts face à cette crise sans précédent

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 2021

—

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
Pascal VETU**

**Téléphone : 06.76.27.82.03**

**[pvetu20@gmail.com](mailto:pvetu20@gmail.com)**

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



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

## Le rapport sur les comptes annuels

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **FONDEMENT DE L'OPINION**

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### **JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé au paragraphe « 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.

Par ailleurs, le paragraphe « Créances locatives » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise les méthodes d'appréciation du risque de non-recouvrement des créances et de détermination de la provision correspondante. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la correcte application de cette méthodologie et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectivement évaluées et comptabilisées sur la base de cette méthode.

### **VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par 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. 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.441-6 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 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 com-



missaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

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

■ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

■ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude

ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

■ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Courbevoie, le 31 mai 2021**

—  
**Le Commissaire aux comptes**  
**Mazars**  
**Baptiste KALASZ**



## Le rapport spécial sur les conventions réglementées

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

En notre qualité de Commissaires 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'attache 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 intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

### **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

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 2020.

■ 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 2020, cette commission représente une charge de 701 311 €.



■ 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 2020.

■ 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 2020.

■ 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.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2020.

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

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2020.

**Courbevoie, le 31 mai 2021**

—

**Le Commissaire aux comptes**  
**Mazars**  
**Baptiste KALASZ**



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## ORDINAIRE

**du 24 juin 2021**

### Ordre du jour

- I.**  
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 2020
- II.**  
Quitus à donner à la Société de gestion
- III.**  
Approbation des conventions réglementées
- IV.**  
Approbation de la valeur comptable
- V.**  
Présentation de la valeur de réalisation
- VI.**  
Présentation de la valeur de reconstitution
- VII.**  
Affectation du résultat
- VIII.**  
Autorisation donnée à la Société de Gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société
- IX.**  
Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes
- X.**  
Pouvoirs en vue des formalités légales

### Les résolutions

#### **PREMIÈRE RÉOLUTION**

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 2020, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

#### **DEUXIÈME RÉOLUTION**

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 2020.

#### **TROISIÈME RÉOLUTION**

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 RÉOLUTION**

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 81 508 525 euros, soit 189,77 euros pour une part.

### **CINQUIÈME RÉOLUTION**

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 150 434 796 euros, soit 350,24 euros pour une part.

### **SIXIÈME RÉOLUTION**

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 180 033 107 euros, soit 419,15 euros pour une part.

### **SEPTIÈME RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 5 851 492,16 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 3 767 281,90 euros, forme un revenu distribuable de 9 618 774,06 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 6 936 683,40 euros,
- au report à nouveau, une somme de 2 682 090,66 euros.

### **HUITIÈME RÉOLUTION**

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 2021.

### **NEUVIÈME RÉOLUTION**

Prenant connaissance de l'arrivée à échéance du mandat du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide de renouveler le cabinet MAZARS, 61 RUE HENRI REGNAULT - EXALTIS - 92400 COURBEVOIE, en qualité de Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux comptes est nommé pour une période de 6 exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

### **DIXIÈME RÉOLUTION**

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





## ACTIPIERRE 3

---

### Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 65 501 190 euros  
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](http://www.aewciloger.com)

Signatory of:



Crédits photos : AEW, Eric Avenel.