

SCPI  
DE MURS  
DE MAGASINS

# RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros  
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

### DIRECTOIRE

**Président :** Madame Isabelle ROSSIGNOL  
**Directeur financier :** Monsieur Philippe SILVA

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président :** Monsieur Robert WILKINSON  
**Vice-président :** Monsieur Raphaël BRAULT  
**Membres du Conseil :**  
Madame Mireille CHETIOUI  
Monsieur Serge BATAILLIE

## SCPI ACTIPIERRE 3

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président :** Monsieur Pascal VÉTU  
**Vice-président :** Monsieur Stéphane GLAVINAZ  
**Secrétaire :** Monsieur Jean-Marie COURTIAL  
**Membres du Conseil :**  
Monsieur Olivier ASTY                      Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS  
Monsieur Olivier PARIS                      Monsieur Henri TIESSEN  
Monsieur Christian RADIX                      SCI ISIS, représentée par Monsieur André PERON

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

### DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

## SOMMAIRE

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial	page 1
Les données essentielles	page 3
Le patrimoine immobilier	page 4
Les résultats et la distribution	page 8
Le marché des parts	page 9

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	page 11
L'annexe aux comptes annuels	page 14

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers	page 21
---	---------

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER	page 23
--	---------

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels	page 24
Le rapport spécial	page 25



## 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 2016.

- L'économie française s'est maintenue en 2016 avec une croissance du PIB à 1,1%, inférieure aux prévisions mais positive malgré un contexte difficile. Des taux d'intérêts au plus bas, une parité euro-dollar favorable et un prix faible du pétrole n'ont fait que compenser une situation économique et financière internationale tendue. Les moteurs internes de la croissance que sont la consommation, les investissements et les gains de compétitivité, n'ont pas fait décoller la reprise comme attendu.

Le taux de chômage annuel est en baisse relative par rapport à 2015, à 9,7% pour la France entière et 8,5% pour l'Île-de-France mais sans preuves d'une inversion à venir rapidement.

Une légère remontée des prix à la consommation (+ 0,6% sur un an en décembre), très impactés par les prix de l'énergie (+ 4,3%), n'a pas empêché le retour en positif de la consommation des ménages (+ 0,4%). Les secteurs équipement de la maison et hygiène-santé-beauté sont à l'équilibre, la culture et les loisirs en légère augmentation. A contrario, le textile-habillement est en baisse de 1,6% en volumes des ventes par rapport à 2015, mais la limitation de cette baisse par rapport aux périodes précédentes, les nouvelles implantations de grandes marques internationales, et les achats en ligne (particulièrement sur mobile) laissent espérer un retour à la stabilité.

En 2016, les attentats et les mouvements sociaux ont affecté le moral des ménages. Ce dernier est remonté de 5 points environ depuis l'été 2016, et avec près de 83 millions de touristes (85 millions en 2015), la France reste une fois encore la première destination mondiale.

- Concernant les commerces, le marché de l'investissement se rétracte à 4,9 Mds€ (5,4 Mds€ en 2015), en raison d'un manque de produits offerts à la vente. Ainsi, les volumes vendus en centres commerciaux ne portent que sur 1 Md€, avec très peu d'arbitrages des grandes foncières, le centre-ville représente 2,5 Mds€ et la périphérie 1,4 Md€.

La valeur locative des meilleurs actifs (prime) à Paris comme en province est stable ou en hausse, avec une forte demande des acteurs de la beauté et de la restauration.

Pour 2016, les Champs-Élysées restent ainsi le premier emplacement commercial en termes de coûts au mètre carré en Europe, et le troisième dans le monde.

D'une manière générale, la raréfaction de biens de qualité disponibles et la compétition entre les acheteurs compressent encore les taux à l'investissement et allongent les délais de négociation.

Les taux de rendements prime des pieds d'immeuble sont en baisse au dernier trimestre à 2,25% à Paris mais toujours à plus de 4% à Marseille, Bordeaux, Lille et Toulouse.

Dans les centres-villes, les opérations de restructuration des surfaces existantes et de réhabilitation des rues commerçantes se poursuivent et permettent à la fois une légère amélioration des valeurs locatives, notamment à Lyon (+ 4,2%), et Bordeaux (+ 9,1%), et un renouvellement de l'offre.

Le marché des centres commerciaux réalise une bonne année avec 92% des surfaces projetées livrées dans l'année, soit 361 000 m<sup>2</sup> supplémentaires, dont 86% en province et 14% à Paris, pour des valeurs locatives et des taux primes en légère baisse à 4,2%.

Les parcs d'activités commerciales suivent une évolution similaire, avec un taux à 5%.

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.





## ÉDITORIAL

Il faut également souligner la même tendance pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

- Dans un environnement de taux extrêmement bas, 2016 constitue, une nouvelle fois, un bon millésime pour ACTIPIERRE 3. Elle a continué à produire de bons résultats en matière de valorisation du patrimoine, d'occupation, de résultat et de distribution de revenus.
  - A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé substantiellement de 3,61%. Depuis la fin de l'année 2011, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de 11%. Au 31 décembre 2016, sa valorisation globale hors droits est supérieure de 63% à son prix de revient.
  - A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 présente un surinvestissement de l'ordre de 5 M€, pour un plafond maximal autorisée par l'assemblée générale de 10 M€. La cession d'actifs non stratégiques a été poursuivie avec la vente du dernier actif de bureaux avec une moins-value nette avoisinant 0,036 M€ mais qui sera à terme source d'économies de charges. Parallèlement, si aucune acquisition nouvelle n'a été finalisée, dans un contexte de raréfaction de biens de qualité mis en vente et de compétition entre les acheteurs, la recherche d'investissements est activement poursuivie.
  - Le taux d'occupation financier, certes en diminution par rapport à 2015, a conservé en moyenne un niveau élevé à 96,44% sur l'exercice.
- Après un bond de 8,4% en 2015, le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a marqué une pause en 2016, en restant inchangé en fin d'exercice par rapport au début d'exercice, dans des volumes de transactions en forte hausse (80%). En matière de prix moyen annuel, il enregistre une progression de près de 2%. Sur cinq ans et dix ans, ce prix moyen est ainsi en augmentations respectives de 7% et 55%.
- Le montant distribué en 2016 s'élève à 18,39 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 0,75 €. Les réserves (report à nouveau) restent significatives : elles représentent 5,3 mois de distribution.
- Le taux de distribution pour 2016 (distribution 2016/prix acheteur moyen 2016) s'élève à 5,06%, encore attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur au taux national des SCPI de commerces (4,77%).
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 9,71% sur dix ans et 10,32% sur quinze ans, également remarquables par rapport aux autres typologies courantes de placements. En effet, parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 10 ans aucune n'offre une performance supérieure, et sur 15 ans, seules les Foncières cotées la dépassent.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



# LES DONNÉES ESSENTIELLES

## AU 31 DÉCEMBRE 2016

### CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1991
- Capital fermé depuis :	2011
- Terme statutaire :	2041
- Nombre d'associés :	2 494
- Nombre de parts :	429 516
- Capital social :	65 501 190 €
- Capitaux propres :	82 562 628 €
- Capitaux collectés :	93 392 037 €
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	330,00 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	156 481 269 €
- Parts en attente de vente :	906 (0,21% des parts)
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	4 094 parts pour 1 489 265 €

### PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	107
- Nombre de baux :	148
- Surface :	40 754 m <sup>2</sup>
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	96,44%

### COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2016 :	10 871 706 €
dont loyers :	9 320 165 €
- Résultat de l'exercice :	7 033 238 €
	soit 16,37 € par part
- Revenu distribué :	7 898 799 €
	soit 18,39 € par part

### INDICATEURS DE PERFORMANCE

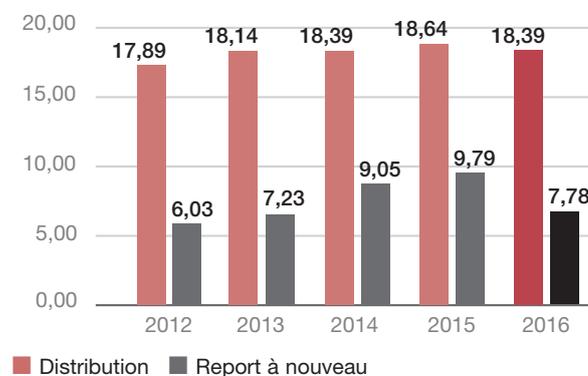
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2011-2016) :	4,98%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2006-2016) :	9,71%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2001-2016) :	10,32%
- Taux de rentabilité interne 20 ans (1996-2016) :	8,70%
- Taux de distribution/valeur de marché 2016 :	5,06%
- Variation du prix acquéreur moyen 2016 :	1,98%

### VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	82 562 628	192,22
Valeur vénale / expertise	137 825 000	320,88
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>137 597 794</b>	<b>320,36</b>
Valeur de reconstitution	164 204 215	382,30

### REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



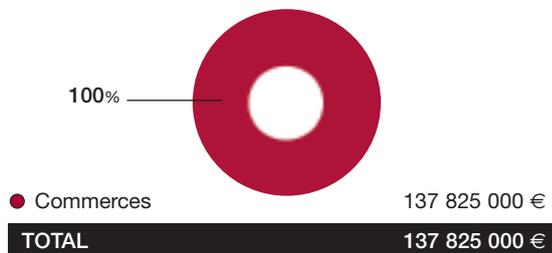


## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

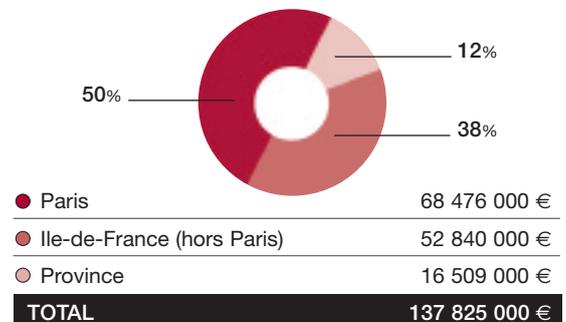
Au 31 décembre 2016, ACTIPIERRE 3 détient 107 immeubles, totalisant 40 754 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 50% à Paris, à 38% en région parisienne et à 12% en province.

Le patrimoine est intégralement composé de murs de commerces.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE



## L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Arbitrages

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

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

#### Le Cannet (06) : Place Sauvaigo

Cet ensemble de commerces en rez-de-chaussée et de bureaux à l'étage, acquis en 2004 et partiellement vacant, a été cédé le 29 décembre 2016 pour un montant de 1 200 000 euros.

La transaction fait ressortir une légère moins-value comptable nette de 35 850 € par rapport au prix de revient (- 3%), après imputation d'une commission d'arbitrage de 5 850 €.

La vente de cet ensemble a fait sortir du patrimoine de la SCPI l'unique actif de bureaux.

### Investissements

En début d'année 2016, ACTIPIERRE 3 était en situation de surinvestissement pour un montant de 6 256 457 €.

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

Aucune acquisition immobilière n'a cependant été réalisée durant l'exercice.

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





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>93 392 037</b>		<b>93 392 037</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	1 891 384	- 35 850	1 855 534
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 9 344 480		- 9 344 480
- Achat d'immeubles	- 90 483 912		- 90 483 912
+ Vente d'immeubles	4 969 596	1 200 000	6 169 596
- Frais d'acquisition	- 6 643 050	867	- 6 642 182
- Divers	- 38 033		- 38 033
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 6 256 457</b>	<b>1 165 017</b>	<b>- 5 091 439</b>

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 est en surinvestissement de 5 091 439 euros, moindre qu'en début d'exercice du fait de l'arbitrage effectué durant l'année.

L'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2016 a renouvelé l'autorisation d'utiliser des facilités de caisse dans la limite de 10 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

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

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

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

### VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

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

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





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Coût historique des terrains et des constructions locatives	<b>84 314 315</b>		
Valeur comptable nette	<b>84 314 315</b>		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	<b>137 825 000</b>		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	84 314 315		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 524 481		
- Autres éléments d'actifs	- 227 206	- 227 206	- 227 206
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		137 825 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			148 011 000
- Commission de souscription théorique			16 420 422
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>82 562 628</b>	<b>137 597 794</b>	<b>164 204 215</b>
NOMBRE DE PARTS	429 516	429 516	429 516
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>192,22</b>	<b>320,36</b>	<b>382,30</b>

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 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Commerces	84 314 315	137 825 000	63,47	148 011 000	133 026 000	3,61
Commerces-Bureaux	-	-	-	-	1 440 000	-
<b>TOTAUX</b>	<b>84 314 315</b>	<b>137 825 000</b>	<b>63,47</b>	<b>148 011 000</b>	<b>134 466 000</b>	<b>2,50</b>

L'année 2016 constitue, une nouvelle fois, un très bon millésime en matière de valorisation du patrimoine. L'évaluation enregistre ainsi une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession de l'exercice) de 3,61%. Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2011, le patrimoine s'est valorisé de 11%.

En intégrant la cession de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 2,5%.

Au 31 décembre 2016, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 63% et 76% à leur prix de revient.

### LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé, supérieur à 96% en moyenne sur l'année. Durant l'exercice, neuf locaux ont été libérés, deux relocations ont été concrétisées et deux baux ont été renouvelés pour un montant total de loyers de 0,1 M€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 9 320 165 € contre 9 551 808 € l'exercice précédent, soit en contraction de 2,4%.

#### Taux d'occupation

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



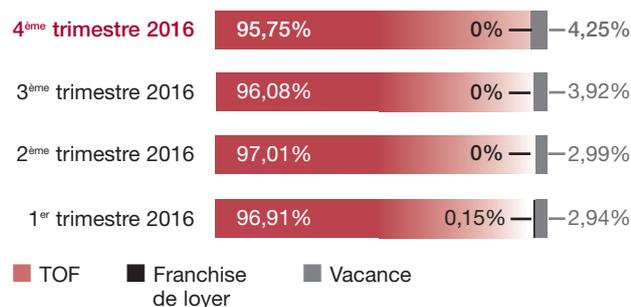


## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

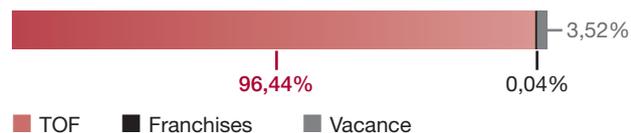
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 3 demeure à un niveau très élevé, atteignant 95,75% au quatrième trimestre 2016, toutefois en diminution par rapport au 31 décembre 2015 (97,13%).

Le taux d'occupation moyen 2016 ressort à 96,44%, en légère baisse par rapport à celui de l'année précédente qui s'élevait à 97,06%.

### DÉCOMPOSITION DU TOF TRIMESTRIEL



### DÉCOMPOSITION DU TOF MOYEN 2016



### Locations et libérations

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

Deux relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont une sur un local libéré durant l'exercice et une en 2015.

Au total, ces relocations ont porté sur 94 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 36 800 €, représentant 101% des loyers précédents et correspondant à 112% des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2016, les locaux vacants concernent des commerces à Ostricourt (2 lots), à Longjumeau (2 lots), à Boulogne-sur-Mer, à Sèvres, à Rueil-Malmaison (2 lots), à Châtelleraut, à Carrières-sous-Poissy (3 lots), à Courbevoie et à Nîmes.

Le montant des loyers annuels d'expertise sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 3 212 m<sup>2</sup> (dont 1 800 m<sup>2</sup> sur le site d'Ostricourt), est de 371 851 € (237 333 € à fin 2015).

### Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2016, deux baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 258 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 74 071 €, représentant 100% des loyers avant renouvellements et correspondant à 97% des loyers d'expertise.

### Cessions de baux

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

Ces cessions, se sont traduites par les signatures de nouveaux baux avec des loyers stables (53 450 €) représentant 117% des loyers d'expertises.

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

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 3 a perçu 3 500 € HT d'indemnités de frais de rédaction d'actes.

### Litiges

Au 31 décembre 2016, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de nouveau litige significatif.

Par ailleurs, à la fin de l'exercice :

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



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Un revenu brut de 18,39 €, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2016, en diminution par rapport à l'exercice précédent, mais toujours supérieur ou égal à celui de 2014 et des années précédentes. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 16,37 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 2,02 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 7,78 € par part et représentent 5,6 mois de distribution. Le taux de distribution 2016 s'établit à 5,06%, encore remarquable dans l'environnement de taux actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 7 033 238 €, soit 16,37 € par part, en diminution de 15% par rapport à l'exercice précédent, les produits de l'activité immobilière se contractant de 0,66 M€ et les reprises sur provisions de 0,63 M€.

Les produits de l'activité immobilière représentent la quasi-intégralité des produits, les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie étant anecdotiques dans un contexte de taux très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 3 715 € en 2015 à 452 € en 2016.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 4,41 euros, inchangé depuis le premier trimestre 2011. Le niveau du report à nouveau le permettant, une distribution complémentaire de 0,75 € par part au titre du quatrième trimestre 2016 a par ailleurs été effectuée.

Au total, le revenu distribué en 2016, soit 18,39 €, est en baisse de 1,34% par rapport à l'exercice précédent. Il reste toutefois égal à celui versé en 2014 et supérieur à ceux des années précédentes.

Le résultat par part s'établissant à 16,37 €, un prélèvement sur le report à nouveau (réserves) de 2,02 € par part a été opéré (10,98% du montant distribué).

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2016, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 7,78 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 5,3 mois de distribution.

En matière de prix d'achat moyen de la part (363,77 € sur l'exercice), une variation positive de 1,98% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2015. A noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à 1,44%. Le prix moyen d'ACTIPIERRE 3 a connu une évolution positive de 7,3% sur 5 ans, et de 55,4% sur 10 ans.

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

Le taux de distribution 2016 d'ACTIPIERRE 3 diminue à 5,06% (5,23% en 2015), conséquence de l'augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice et de la diminution du montant distribué. Il demeure néanmoins 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 (4,77%).

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 4,98% sur cinq ans, 9,71% sur dix ans, 10,32% sur quinze ans et 8,70% sur 20 ans.

Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2016.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : l'Or (7,8%), SCPI d'entreprise (6,8%), Obligations (3,9%), Foncières cotées (3,1%), Actions françaises (2,3%) ou le Livret A (1,9%). Sur 15 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (15,2%). 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)*





## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

### L'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 (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2012	338,00	17,89	345,51	5,18%	6,03
2013	330,00	18,14	336,60	5,39%	7,23
2014	334,99	18,39	336,67	5,46%	9,05
2015	336,05	18,64	356,70	5,23%	9,79
<b>2016</b>	<b>364,32</b>	<b>18,39</b>	<b>363,77</b>	<b>5,06%</b>	<b>7,78</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 rapporté 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 31/12/2012	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2013	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2014	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
Au 31/12/2015	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036,48
<b>Au 31/12/2016</b>	<b>Société fermée</b>	<b>429 516</b>	<b>65 501 190</b>	<b>93 392 036,48</b>

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

### L'ÉVOLUTION DU CAPITAL En euros

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

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2012	65 501 190	11 111 064	429 516	2 441	-	330,00
2013	65 501 190	11 111 064	429 516	2 472	-	334,99
2014	65 501 190	11 111 064	429 516	2 484	-	336,05
2015	65 501 190	11 111 064	429 516	2 483	-	364,32
<b>2016</b>	<b>65 501 190</b>	<b>11 111 064</b>	<b>429 516</b>	<b>2 494</b>	<b>-</b>	<b>364,32</b>

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





## LE MARCHÉ DES PARTS

### L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Après un bond de 8,4% en 2015, le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a marqué une pause en 2016, en restant inchangé en fin d'exercice par rapport au début d'exercice, dans des volumes de transactions en forte hausse (80%). En matière de prix moyen annuel, il enregistre une progression de près de 2%.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 a été marqué par une forte hausse des volumes et montants échangés : 4 094 parts représentant 1 489 265 € contre 2 275 parts représentant 811 497 € en 2015, soit des augmentations respectives de 80% et 84%. Le prix moyen ayant augmenté sur la période, l'effet prix a excédé l'effet quantité (hausse du nombre de parts échangées).

L'augmentation du nombre de parts échangées est surtout à mettre en relation avec la forte hausse du nombre de parts mises en vente : 14 173 en 2016 contre 3 041 en 2015, soit + 366%.

Le nombre de parts à l'achat a pour sa part diminué sur ces mêmes périodes : 4 945 en 2016 contre 5 302 en 2015, soit - 7%.

Les parts à la vente étant largement supérieures à la demande, le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 2,9 sur l'année 2016 (2,9 parts en vente pour 1 à l'achat). Toutefois, en dépit de ce déséquilibre offre/demande, les prix offerts à l'achat se situant en moyenne à des niveaux élevés, le prix d'exécution a pu conserver son niveau de décembre 2015. Il s'établit inchangé en fin d'exercice à 330,00 € (364,32 € par part acquéreur).

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

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

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

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 3% par rapport à la valeur de réalisation 2015 (320,36 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 5% par rapport à la valeur de reconstitution 2016 (382,30 € par part).

Indicateur de l'attractivité d'ACTIPIERRE 3 et de la fluidité de son marché secondaire, le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 906, soit 0,21% des parts.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 présente un taux de rotation de parts de 0,95% (0,53% en 2015), à comparer à 1,48% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 3 954 parts ont été échangées (9 transactions) pour un montant total hors droits de 1 255 863 €, soit 317,62 € par part en moyenne.

### 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 (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, en € HT
2012	3 216	0,75%	748	40 306
2013	3 283	0,76%	55	43 487
2014	5 479	1,28%	264	51 737
2015	4 570	1,06%	247	35 421
<b>2016</b>	<b>8 048</b>	<b>1,87%</b>	<b>906</b>	<b>67 785</b>

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	84 314 315	137 825 000	85 514 315	134 466 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 524 481	-	- 1 404 399	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>82 789 834</b>	<b>137 825 000</b>	<b>84 109 916</b>	<b>134 466 000</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	55 713	55 713	39 720	39 720
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	1 295 192	1 295 192	1 014 515	1 014 515
Autres créances	10 527 541	10 527 541	7 634 063	7 634 063
Provisions pour dépréciation des créances	- 850 497	- 850 497	- 574 624	- 574 624
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 755 205	2 755 205	3 158 953	3 158 953
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 1 792 275	- 1 792 275	- 1 872 746	- 1 872 746
Dettes d'exploitation	- 11 718 752	- 11 718 752	- 9 991 131	- 9 991 131
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>- 227 206</b>	<b>- 227 206</b>	<b>- 649 217</b>	<b>- 649 217</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	2 473	2 473
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 473</b>	<b>2 473</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>82 562 628</b>		<b>83 463 172</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>137 597 794</b>		<b>133 819 256</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	65 501 190	-	-	65 501 190
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	27 890 847	-	-	27 890 847
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 16 025 562	-	867	- 16 024 694
Primes de fusion	-	-	-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves indisponibles	1 891 384	-	- 35 850	1 855 534
Report à nouveau	3 888 099	317 214	-	4 205 313
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	7 033 238	7 033 238
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 7 898 799	- 7 898 799
Résultat de l'exercice précédent	8 323 392	- 8 323 392	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 8 006 178	8 006 178	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>83 463 172</b>	<b>-</b>	<b>- 900 544</b>	<b>82 562 628</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>PRODUITS</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>10 983 361</b>		<b>11 643 745</b>
Produits de l'activité immobilière	10 871 706		11 339 284	
- Loyers	9 320 165		9 551 808	
- Charges facturées	1 551 541		1 787 476	
Produits des activités annexes	111 655		304 461	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>245 357</b>		<b>897 939</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation	-		-	
- Provisions pour créances douteuses	158 364		442 080	
- Provisions pour grosses réparations	66 014		418 293	
- Provisions pour risques et charges	15 993		-	
Transfert de charges d'exploitation	4 983		37 561	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	3		5	
<b>Produits financiers</b>		<b>452</b>		<b>3 715</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>22 094</b>		<b>28 540</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>11 251 263</b>		<b>12 573 939</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>11 251 263</b>		<b>12 573 939</b>

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>CHARGES</b>				
<b>Charges immobilières</b>		<b>2 017 232</b>		<b>2 503 701</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	1 551 541		1 787 476	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	29 018		16 210	
- Grosses réparations	66 014		418 293	
- Autres charges immobilières non récupérables	370 659		281 723	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>2 200 793</b>		<b>1 746 846</b>
- Rémunération de la société de gestion	840 226		877 394	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	158 047		176 626	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	434 236		190 221	
- Provisions pour grosses réparations	186 096		191 036	
- Provisions pour risques et charges	457 359		26 515	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	5 850		11 675	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	118 978		273 379	
<b>Charges financières</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>4 218 026</b>		<b>4 250 547</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		<b>7 033 238</b>		<b>8 323 392</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>11 251 263</b>		<b>12 573 939</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

### FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 7 juin 2016, la ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 10 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré de 1 point.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

- **Méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.
- **Méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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

### INFORMATIONS DIVERSES

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

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

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

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

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





## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 3 par une sortie de ressources. Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

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

La vente de l'immeuble du Cannet a dégagé une moins-value de 35 850 €.

• **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 3 192 euros sur l'exercice.

• **Engagements hors bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 809 763 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 10 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 7 juin 2016 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2016. Elle n'a pas été utilisée sur l'exercice et n'a généré aucun frais.

### VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	85 509 724		- 1 200 000	-	84 309 724
- Agencements et installations	4 591	-	-	-	4 591
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>85 514 315</b>	<b>-</b>	<b>- 1 200 000</b>		<b>- 84 314 315</b>

### RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	84 314 315	137 825 000	84 314 315	133 026 000
- Commerces - Bureaux	-	-	1 200 000	1 440 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>84 314 315</b>	<b>137 825 000</b>	<b>85 514 315</b>	<b>134 466 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>84 314 315</b>	<b>137 825 000</b>	<b>85 514 315</b>	<b>134 466 000</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

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

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

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

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surfaces totales m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Paris 75001 - 4, rue Pierre Lescot	P	175	1993	9,00	1 029 031		1 029 031	1 029 031
Paris 75001 - 5, rue Montorgueil	P	103	1994	9,49	481 551		481 551	481 551
Paris 75001 - 342, rue Saint-Honoré	P	65	1995	9,98	396 367		396 367	396 367
Paris 75001 - 22, rue des Halles	P	117	2004	8,51	430 000		430 000	430 000
Paris 75002 - 60, rue Montorgueil	P	56	1992	9,00	373 426		373 426	373 426
Paris 75002 21/23, rue Marie Stuart	P	30	1994	11,86	128 736		128 736	128 736
Paris 75002 - 39, rue de Cléry	P	70	2005	9,44	218 400		218 400	218 400
Paris 75003 99, rue Vieille du Temple	P	91	2012	5,26	1 575 000		1 575 000	1 575 000
Paris 75004 51, rue des Francs Bourgeois	P	48	1991	9,10	301 239		301 239	301 239
Paris 75004 - 27, rue Quincampoix	P	113	1992	9,25	658 814		658 814	658 814
Paris 75004 - 32, rue des Rosiers	P	48	1992	9,00	335 388		335 388	335 388
Paris 75004 - 48, rue Saint-Antoine	P	38	1993	10,00	234 771		234 771	234 771
Paris 75004 - 29, rue des Rosiers	P	156	1995	9,17	395 148		395 148	395 148
Paris 75005 - 210, rue Saint-Jacques	P	68	1991	10,74	274 408		274 408	274 408
Paris 75005 - 21, rue Soufflot	P	52	1992	9,11	365 878		365 878	365 878
Paris 75005 - 7, rue Claude Bernard	P	62	1995	9,58	187 207		187 207	187 207
Paris 75005 - 16/20, rue Mouffetard	P	315	1996	9,52	86 896		86 896	86 896
Paris 75006 35, rue Saint-André des Arts	P	34	1992	9,51	320 143		320 143	320 143
Paris 75006 169, boulevard Saint-Germain	P	182	2007	5,47	2 496 000		2 496 000	2 496 000
Paris 75007 29, avenue de la Motte-Picquet	P	63	1993	10,29	259 163		259 163	259 163
Paris 75007 117, rue Saint-Dominique	P	39	1994	9,06	259 163		259 163	259 163
Paris 75009 - 53, rue des Martyrs	P	33	1992	9,50	274 408		274 408	274 408
Paris 75009 - 7, rue Cadet	P	46	1994	10,58	228 674		228 674	228 674
Paris 75011 95, rue du Faubourg du Temple	P	71	1992	9,20	404 829		404 829	404 829
Paris 75011 19, rue de la Roquette	P	96	1992	9,09	422 230		422 230	422 230
Paris 75011 34, rue du Faubourg du Temple	P	71	1992	9,00	350 682		350 682	350 682
Paris 75011 10, avenue de la République	P	88	2005	9,42	309 750		309 750	309 750
Paris 75012 - 4, rue du Rendez-Vous	P	114	1995	9,53	454 145		454 145	454 145
Paris 75012 217, avenue Daumesnil	P	75	1995	10,36	213 429		213 429	213 429
Paris 75013 125, boulevard Vincent Auriol	P	1 777	2010	5,50	8 748 000		8 748 000	8 748 000

(1) P : Paris





# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surfaces totales m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Paris 75013 - 223, rue de Tolbiac	P	60	1992	10,22	392 099		392 099	392 099
Paris 75014 120, avenue du Général Leclerc	P	122	1994	9,20	853 715		853 715	853 715
Paris 75014 - 23, rue Daguerre	P	60	1994	10,22	378 226		378 226	378 226
Paris 75014 - 17/19, rue Boulard	P	101	1994	10,00	193 305		193 305	193 305
Paris 75015 - 49, rue Cambronne	P	53	1992	9,17	201 232		201 232	201 232
Paris 75015 - 401, rue Vaugirard	P	38	1994	9,05	143 265		143 265	143 265
Paris 75015 52, boulevard Pasteur	P	47	1995	10,05	106 714		106 714	106 714
Paris 75015 44, rue du Commerce	P	36	1995	9,77	239 345		239 345	239 345
Paris 75015 - 21, rue Lecourbe 2, rue Ernest Renan	P	193	2001	9,04	411 612		411 612	411 612
Paris 75015 175, rue Saint-Charles	P	117	2004	8,81	422 470		422 470	422 470
Paris 75016 3, rue Gustave Courbet	P	42	1992	9,00	370 893		370 893	370 893
Paris 75016 - 41/49, rue de Passy	P	55	1993	9,00	609 796		609 796	609 796
Paris 75016 - 119, rue de la Pompe	P	70	1994	9,47	411 612		411 612	411 612
Paris 75016 - 82, avenue Victor Hugo	P	276	1995	9,31	1 431 344		1 431 344	1 431 344
Paris 75016 - 11, rue Le Marois	P	90	1995	9,62	245 443		245 443	245 443
Paris 75017 - 7, rue Bayen	P	99	1992	9,21	608 846		608 846	608 846
Paris 75017 - 26, rue de Lévis	P	41	1992	9,89	274 408		274 408	274 408
Paris 75017 - 70, rue des Moines	P	102	1993	8,96	156 260		156 260	156 260
Paris 75017 - 113, avenue de Clichy	P	85	1995	9,47	182 939		182 939	182 939
Paris 75017 - 39, rue des Acacias	P	48	1995	9,68	167 694		167 694	167 694
Paris 75018 - 19, rue Lepic	P	72	1991	9,00	355 474		355 474	355 474
Paris 75018 - 2, rue d'Orsel	P	180	2014	5,50	1 110 180		1 110 180	1 110 180
Paris 75018 - 5, rue de Clignancourt	P	321	2014	4,70	1 210 840		1 210 840	1 210 840
Paris 75019 - 107, rue de Belleville	P	76	1994	10,16	274 408		274 408	274 408
Meaux 77100 71, avenue de la Victoire	RP	416	1995	10,32	1 049 611		1 049 611	1 049 611
Mareuil-les-Meaux 77100 79, rue des Montaubans	RP	799	2004	9,02	942 362		942 362	942 362
Provins 77160 Route de ChampBenoist	RP	793	1994	11,00	1 344 705		1 344 705	1 344 705
Versailles 78000 4, esplanade Grand Siècle	RP	53	2008	7,11	330 000		330 000	330 000
Saint-Germain-en-Laye 78100 60, rue de Poissy	RP	44	1993	9,85	243 918		243 918	243 918
Saint-Germain-en-Laye 78100 10, rue de Poissy	RP	62	1993	9,00	487 837		487 837	487 837
Saint-Germain-en-Laye 78100 16, rue de Pologne	RP	69	1993	10,00	173 792		173 792	173 792
Saint-Germain-en-Laye 78100 80, rue de Poissy	RP	22	1995	11,69	65 553		65 553	65 553
Mantes-la-Jolie 78200 108, rue Maurice Braunstein	RP	202	1994	11,44	144 827		144 827	144 827
Buchelay 78200 - 9, rue de l'Aveyron	RP	416	1995	10,32	935 732		935 732	935 732
Carrières-sous-Poissy 78955 5-26, rue Claude Monet	RP	1 203	1995	10,50	1 301 800		1 301 800	1 301 800

(1) P : Paris - RP : Région parisienne





## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surfaces totales m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
<b>Longjumeau</b> 91160 95, avenue François Mitterrand	RP	149	2004	10,89	303 278		303 278	303 278
<b>Draveil</b> 91210 323, avenue Henri Barbusse	RP	1 098	1993	11,00	1 199 449		1 199 449	1 199 449
<b>Boulogne-Billancourt</b> 92100 131 bis, boulevard Jean Jaurès	RP	74	1992	9,00	307 372		307 372	307 372
<b>Boulogne-Billancourt</b> 92100 174, boulevard Jean Jaurès	RP	73	1995	9,07	312 520		312 520	312 520
<b>Boulogne-Billancourt</b> 92100 100, avenue Edouard Vaillant	RP	183	1995	8,58	550 341		550 341	550 341
<b>Montrouge</b> 92120 61, avenue de la République	RP	92	1995	9,45	170 743		170 743	170 743
<b>Antony</b> 92160 23, rue Auguste Mounié	RP	102	1995	9,00	405 286		405 286	405 286
<b>Antony</b> 92160 29, rue Auguste Mounié	RP	84	1995	9,00	362 066		362 066	362 066
<b>Neuilly-sur-Seine</b> 92200 22, rue de Chartres	RP	92	1992	9,00	314 678		314 678	314 678
<b>Neuilly-sur-Seine</b> 92200 146 bis, avenue Charles de Gaulle	RP	100	1994	9,00	472 592		472 592	472 592
<b>Levallois-Perret</b> 92300 32, rue Louise Michel	RP	57	2005	8,29	252 000		252 000	252 000
<b>Sèvres</b> 92310 35/47, avenue de l'Europe	RP	1 335	2001	11,00	2 088 552		2 088 552	2 088 552
<b>Sceaux</b> 92330 - 65, rue Houdan	RP	50	1993	10,00	243 918		243 918	243 918
<b>Meudon-la-Forêt</b> 92360 23, avenue du Général de Gaulle	RP	2 175	2001	8,47	1 981 837		1 981 837	1 981 837
<b>Courbevoie</b> 92400 8, avenue Marceau	RP	85	1993	9,23	233 281		233 281	233 281
<b>Courbevoie</b> 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	122	1995	9,28	198 184		198 184	198 184
<b>Courbevoie</b> 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	81	2001	11,60	411 612		411 612	411 612
<b>Courbevoie</b> 92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	81	2002	11,60	243 918		243 918	243 918
<b>Rueil-Malmaison</b> 92500 92, avenue Paul Doumer	RP	74	1992	9,00	249 706		249 706	249 706
<b>Rueil-Malmaison</b> 92500 2, place de l'Europe	RP	223	1993	9,74	500 947		500 947	500 947
<b>Rueil-Malmaison</b> 92500 4/26, rue Edouard Belin	RP	735	2000	9,00	1 573 786		1 573 786	1 573 786
<b>Asnières</b> 92600 20, Grande Rue Charles de Gaulle	RP	130	1992	9,10	379 885		379 885	379 885

(1) RP : Région parisienne





## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surfaces totales m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
<b>Asnières</b> 92600 - 46, rue de Prony 79 boulevard Voltaire	RP	238	2005	8,57	441 000		441 000	441 000
<b>Colombes</b> 92700 2/12, boulevard Valmy	RP	530	2002	9,20	2 134 286		2 134 286	2 134 286
<b>Noisy-le-Grand</b> 93160 15-29, avenue Aristide Briand	RP	312	1994	10,76	532 657		532 657	532 657
<b>Noisy-le-Grand</b> 93160 20, avenue Aristide Briand (Bât 5)	RP	171	1995	11,16	177 374		177 374	177 374
<b>Nogent-sur-Marne</b> 94130 1, rue Dagobert	RP	110	1995	9,93	163 120		163 120	163 120
<b>Joinville-le-pont</b> 94340 24, rue de Paris	RP	1 437	2012	5,88	7 375 600		7 375 600	7 375 600
<b>Saint-Maurice</b> 94410 5/7, rue Paul Verlaine	RP	390	1994	9,47	1 264 133		1 264 133	1 264 133
<b>Maisons-Alfort</b> 94700 14/16 rue Eugène Renault	RP	102	2002	10,20	151 545		151 545	151 545
<b>Maisons-Alfort</b> 94700 29, avenue de la République	RP	107	2003	10,70	167 694		167 694	167 694
<b>Argenteuil</b> 95100 81, rue Paul Vaillant Couturier	RP	132	1995	10,01	120 435		120 435	120 435
<b>Saint-Brice-sous-Forêt</b> 95350 Avenue Robert Schumann	RP	416	1995	10,31	929 939		929 939	929 939
<b>Mondeville</b> 14120 9012, rue Aristide Boucicaut	PR	500	2007	6,70	845 000		845 000	845 000
<b>Nîmes</b> 30000 12, Place de la Maison Carrée	PR	328	2012	7,50	1 228 858		1 228 858	1 228 858
<b>Nîmes</b> 30000 4, rue de la Couronne	PR	609	2012	7,44	877 495		877 495	877 495
<b>La Chaussée Saint-Victor</b> 41260 922/923 route d'Orléans	PR	2 290	2005	9,51	1 417 500		1 417 500	1 417 500
<b>Orvault</b> 44700 184, route de Vannes	PR	5 200	2004	9,06	3 200 000		3 200 000	3 200 000
<b>Saran</b> 45400 108, rue de la Tuilerie	PR	3 480	2005	8,75	3 200 000		3 200 000	3 200 000
<b>Ostricourt</b> 59162 Zone d'Activités du Bois Dion	PR	1 800	2005	8,96	1 322 000		1 322 000	1 322 000
<b>Boulogne-sur-Mer</b> 62200 57/73, rue Thiers	PR	4 351	2005	8,81	5 000 000	4 591	5 004 591	5 004 591
<b>Châtellerault</b> 86400 55, rue de Bourbon	PR	297	2007	6,40	1 020 000		1 020 000	1 020 000
<b>TOTAL COMMERCES</b>		<b>40 754</b>			<b>84 309 724</b>	<b>4 591</b>	<b>84 314 315</b>	<b>84 314 315</b>
<b>Le Cannet</b> 06110 - Place Sauvaigo	PR	1 446		<b>Vendu le 29 décembre 2016</b>				1 200 000
<b>TOTAL COMMERCES - BUREAUX</b>		<b>1 446</b>						<b>1 200 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>40 754</b>			<b>84 309 724</b>	<b>4 591</b>	<b>84 314 315</b>	<b>85 514 315</b>

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



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### DÉTAIL DES CRÉANCES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	55 713	39 720
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	221	-
- Créances locataires	1 295 192	1 014 515
- Créances fiscales	13 183	16 847
- Créances sur cessions d'immobilisations	1 150 036	-
- Appels de fonds syndics	8 935 102	7 346 239
- Autres créances	428 999	270 976
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 878 446</b>	<b>8 688 298</b>

### DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	1 792 275	1 872 746
- Dettes fournisseurs	1 066 451	991 590
- Dettes sur immobilisations	227	-
- Autres dettes d'exploitation	7 364 194	5 775 483
- Dettes aux associés	2 461 333	2 535 748
- Dettes fiscales	826 547	688 309
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 511 027</b>	<b>11 863 876</b>

### VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	574 624	434 236	54 372	103 992	850 497
- Grosses réparations	1 404 399	186 096	-	66 014	1 524 481
- Autres risques et charges	57 967	457 359	10 993	3 000	501 333

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	80 280	65 796
- Solde de charges de redditions (1)	6 077	5 506
- Charges sur locaux vacants	190 483	127 662
- Charges non récupérables	93 819	82 759
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>370 659</b>	<b>281 723</b>

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 11 382 euros pour l'année 2016.

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	692 156	690 815
- Charges immobilières refacturables	854 536	985 399
- Autres charges refacturables	4 849	111 262
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 551 541</b>	<b>1 787 476</b>

### VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	10 680	16 498
- Honoraires Experts immobiliers	32 185	30 286
- Honoraires Dépositaire	18 044	16 621
- Cotisations AMF	1 500	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	- 867	600
- Autres frais	7 605	34 439
- Contribution Économique Territoriale	88 901	76 683
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>158 047</b>	<b>176 626</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>Produits</b>										
- Recettes locatives brutes	21,78	97,99%	23,30	98,91%	24,23	97,91%	22,95	99,30%	21,96	99,71%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,23	1,05%	0,18	0,75%	0,01	0,06%	0,01	0,04%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,21	0,96%	0,08	0,35%	0,50	2,03%	0,15	0,67%	0,06	0,29%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>22,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,56</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,75</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,02</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commission de gestion	1,98	8,90%	2,10	8,90%	2,04	8,26%	2,04	8,84%	1,96	8,88%
- Autres frais de gestion	0,85	3,81%	0,87	3,70%	1,06	4,29%	1,07	4,65%	0,66	2,99%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,32	1,42%	0,36	1,54%	0,20	0,82%	1,01	4,38%	0,22	1,00%
- Charges locatives non récupérées	0,97	4,34%	0,69	2,94%	0,52	2,10%	0,66	2,84%	0,86	3,92%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>4,11</b>	<b>18,48%</b>	<b>4,02</b>	<b>17,08%</b>	<b>3,83</b>	<b>15,47%</b>	<b>4,79</b>	<b>20,71%</b>	<b>3,70</b>	<b>16,80%</b>
- Provisions nettes pour travaux	0,20	0,88%	0,18	0,78%	0,27	1,08%	- 0,53	- 2,29%	0,28	1,27%
- Autres provisions nettes	- 1,25	- 5,64%	0,01	0,05%	0,44	1,76%	- 0,52	- 2,27%	1,67	7,58%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>- 1,06</b>	<b>- 4,76%</b>	<b>0,19</b>	<b>0,83%</b>	<b>0,70</b>	<b>2,84%</b>	<b>- 1,05</b>	<b>- 4,56%</b>	<b>1,95</b>	<b>8,85%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,05</b>	<b>13,72%</b>	<b>4,22</b>	<b>17,91%</b>	<b>4,53</b>	<b>18,31%</b>	<b>3,73</b>	<b>16,15%</b>	<b>5,65</b>	<b>25,65%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>19,18</b>	<b>86,28%</b>	<b>19,34</b>	<b>82,09%</b>	<b>20,22</b>	<b>81,69%</b>	<b>19,38</b>	<b>83,85%</b>	<b>16,37</b>	<b>74,35%</b>
- Variation report à nouveau	1,29	5,79%	1,20	5,09%	1,83	7,38%	0,74	3,20%	- 2,02	- 9,15%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	17,89	80,49%	18,14	77,01%	18,39	74,31%	18,64	80,66%	18,39	83,50%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	17,81	80,13%	18,05	76,62%	18,39	74,31%	18,64	80,66%	18,39	83,50%



## LES AUTRES INFORMATIONS

### INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

#### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

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

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

#### LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES 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)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), CILOGER a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles

d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de CILOGER, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de CILOGER, à première demande.

#### EFFET DE LEVIER

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

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

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

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

Levier selon Méthode Brute	=	98%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

#### EXPERTS IMMOBILIERS

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

- Expert en évaluation :  
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France
- Responsabilité : à hauteur de 20 M€ maximum



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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs estimées des immeubles détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, Expert Externe en Evaluation nommé par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur estimée des immeubles détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

### II - Justification des appréciations

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

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (Règlement CRC n°99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- La méthode d'évaluation de la provision pour grosses réparations est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

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

### III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Courbevoie, le 28 mai 2017,

Le Commissaire aux comptes,  
MAZARS

Baptiste KALASZ



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs ou au cours de l'exercice, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé, en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier :

#### Avec la société de gestion CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société ACTIPIERRE 3 verse à la société de gestion 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 2016.*

- 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 ACTIPIERRE 3 de ses produits.

*Au titre de l'exercice 2016 cette commission représente une charge de 840 226€.*

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

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

*Au titre de l'exercice 2016, cette commission représente une charge de 5 850 €.*

- 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 2016.*

Fait à Courbevoie, le 28 mai 2017,

Le Commissaire aux comptes,  
MAZARS

Baptiste KALASZ



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

Siège social :  
43/47, avenue de la Grande Armée  
75116 PARIS  
381 201 268 PARIS

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

## CILOGER



Société de gestion de portefeuille

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

Siège social et bureaux :  
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 78 40 53 00  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of:  
 Principles for  
Responsible  
Investment

