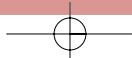
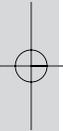
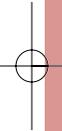
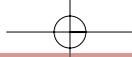




RAPPORT  
ANNUEL  
**2009**

SCPI DE MURS DE MAGASINS

CILOGER  
■





## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### ■ SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 450 000 euros  
Siège social : 147 boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

#### DIRECTOIRE

Président : Monsieur Laurent FLÉCHET  
Directeur Général : Monsieur Hubert ANDRÉ

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD  
Vice-Président : Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD

#### Membres du Conseil

Monsieur Serge BAYARD  
Madame Corinne FOSSAT  
Monsieur Jean-Pierre LEVAYER  
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),  
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT  
CAISSE D'ÉPARGNE PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Olivier MAREUSE  
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT  
SF 2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

### ■ SCPI ACTIPIERRE 3

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Pascal VÉTU  
Vice-Président : Monsieur Stéphane GLAVINAZ  
Secrétaire : Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS

#### Membres du Conseil

Monsieur Olivier ASTY  
Monsieur Daniel DALLEST  
Madame Elisabeth LE TRESSOLER  
Monsieur Patrick VIGNAL  
APPSCPI représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE  
LA MONDIALE PARTENAIRE représentée par Madame Muriel AUBRY

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG, représenté par Monsieur Rémy TABUTEAU  
Suppléant : Monsieur Pascal BROUARD

### SOMMAIRE

#### RAPPORT DE GESTION

Editorial page 2  
Les données essentielles page 4  
Le patrimoine immobilier page 5  
Les résultats et la distribution page 7  
Le marché des parts page 7

#### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 9  
L'annexe page 12

#### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part  
au cours des cinq derniers exercices page 18

**RAPPORT  
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** page 19

**RAPPORTS  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
Le rapport général page 21  
Le rapport spécial page 22

**RÉSOLUTIONS** page 23



## ÉDITORIAL

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 3, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2009.

- En 2009, compte tenu de la conjoncture économique difficile, les particuliers, moins confiants en l'avenir ont consommé différemment, même si le pouvoir d'achat a pu être relativement préservé en France, à la différence d'autres pays européens. Hormis le secteur automobile qui a bénéficié de mesures gouvernementales spécifiques, les achats importants et les achats « coup de cœur » ont eu tendance à diminuer, entraînant une baisse de chiffre d'affaires de nombreux commerçants.

Sur l'année, les investissements en commerces, actifs réputés très défensifs, ont représenté un total de 1,9 milliard d'euros, contre 1,1 milliard d'euros en 2008, et ont retrouvé un niveau équivalent à celui enregistré en 2006. Le commerce est en fait la seule classe d'actif à avoir connu une augmentation dans un contexte de ralentissement généralisé, l'activité ayant été particulièrement dynamique sur les segments des centres-villes et des galeries commerciales qui représentent plus de 60% des transactions.

En effet, confrontés à l'accroissement des risques locatifs, les acquéreurs ont privilégié les produits sécurisés tels que les boutiques pieds d'immeuble et les centres commerciaux de centre-ville. A contrario, les investissements en commerce de périphérie, notamment les parcs d'activités commerciales, ont accusé un ralentissement très important. Les loyers ont de ce fait conservé le plus souvent des valeurs fortes dans les rues les plus recherchées, tandis que dans les rues secondaires, des baisses ont été observées tout au long de l'année.

Les investisseurs et les enseignes restant très sélectifs, la concurrence devrait s'accroître tant en matière d'investissement, ce qui induira une pression baissière sur les taux de rendement des meilleurs emplacements, qu'en matière d'implantation des enseignes garantissant ainsi un niveau de loyer élevé pour ces locaux commerciaux particulièrement recherchés.

- Dans des contextes économiques et financiers perturbés, marqués par une aversion au risque des épargnants, les SCPI ont néanmoins continué à faire preuve d'attractivité, à travers le dispositif Scellier, la bonne tenue du marché des parts et un rendement moyen supérieur aux taux des emprunts d'Etat sans risques :

- la collecte nette globale des SCPI est restée stable en 2009 par rapport à l'année précédente, à 869 millions d'euros contre 874 millions d'euros (- 1%), bénéficiant du fort engouement pour les SCPI Scellier s'appuyant sur ce dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif (463,5 millions d'euros) ;

- la collecte des SCPI de rendements est demeurée positive à 379 millions d'euros, mais toutefois en recul de 47% par rapport à 2008, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (- 62%) que pour les « murs de magasins » (- 21%) ;

- le marché secondaire a confirmé sa solidité, à 385 millions d'euros échangés, soit une progression de 11% par rapport à 2008, progression qui a principalement touché les « classiques diversifiées » (+ 18%). Le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2008 (- 57%) à 86 millions d'euros ;

- la capitalisation globale a augmenté de 10%, à 18,95 milliards d'euros ;

- les prix des parts ont augmenté de 5,21%, pour un rendement moyen de 6,05%.

- Grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine, ACTIPIERRE 3 a confirmé sa capacité de résistance, et a continué d'afficher d'excellents résultats en termes d'occupation et de rendement.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 0,72% à périmètre constant, en confortant une valorisation globale du patrimoine supérieure de 52% à son prix de revient.

- Le taux d'occupation financier s'est en moyenne maintenu à un niveau très élevé (96,31%), fruit d'une activité locative fondée sur la négociation, l'accompagnement des locataires en place et la recherche active de nouveaux locataires pérennes.

- Les loyers facturés ont progressé de 6%, et le résultat de 11%.



L'augmentation du résultat a permis de poursuivre une politique prudente de mise en réserve, ce qui permettra d'appréhender favorablement l'exercice 2010 en cas de persistance de la crise économique. Le report à nouveau représente ainsi désormais 2,5 mois de distribution contre un peu plus d'un mois à la fin de l'exercice précédent. En conséquence, le revenu brut distribué pour une part a été abaissé de 17,16 euros en 2008 à 16,62 euros.

Nonobstant, les bons résultats structurels se sont traduits par un marché secondaire, qui bien qu'affecté par l'attentisme des épargnants durant le premier semestre 2009, a fixé le dernier prix d'exécution à un plus haut historique de 283,56 euros, en progression de 13% par rapport à 2008. Le rendement annuel pour 2009 (dividende 2009/prix acheteur au 31/12/2008) s'est élevé à 6,02 %, à comparer avec les 5,71% qui ressortent des statistiques nationales des SCPI de commerces et aux 3,6% offerts en fin d'année 2009 par les emprunts d'Etat à long terme.

Sur une plus longue période, le taux de rendement interne du placement ACTIPIERRE 3, calculé par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établit à 12,17% sur sept ans et 12,87% sur dix ans, un point au dessus des moyennes des SCPI de murs de magasins. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2009.

- Compte tenu de la cession d'un local commercial à Carrières-sous-Poissy (78), le solde à investir s'élève à 386 409 euros en fin d'exercice. Ce montant reste insuffisant pour réaliser une acquisition en adéquation avec la stratégie d'investissement d'ACTIPIERRE 3, et pourra être complété par des arbitrages ou une augmentation de capital.

- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des OPCI, en s'en tenant aux produits destinés aux professionnels (OPCI dits RFA). A la fin de l'année 2009, les OPCI de ce type totalisent 7,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Seuls trois OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2009. D'autres véhicules issus des réseaux bancaires ont été agréés et devraient être commercialisés en 2010.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : revenus distribués soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;

- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : revenus distribués soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que les SCPI).

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2009 a approuvé une résolution présentée par des associés et agréée par la société de gestion visant au maintien d'ACTIPIERRE 3 en la forme de SCPI sans limitation de durée.

En l'état des dispositions légales, il appartient aux associés d'ACTIPIERRE 3, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI, et sous quelle forme, ou la maintenir en SCPI.

Laurent FLÉCHET  
Président du Directoire de CILOGER



## LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2009

### CHIFFRES CLÉS

- Création :	1981
- Capital fermé depuis :	2004
- Terme statutaire :	2041
- 2 225 associés pour 396 740 parts	
- Capital social :	60 502 850 €
- Capitaux propres :	68 977 582 €
- Capitaux collectés :	82 280 973 €
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	283,56 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	124 179 620 €
- Parts en attente de vente :	0
- Marché secondaire réalisé sur l'année : 3 022 parts pour 869 038 €	
- Rendement / au prix d'exécution moyen annuel majoré des frais :	5,78%

### PATRIMOINE

- 128 immeubles
- 103 sites
- 162 locataires
- Surface : 41 401 m<sup>2</sup>
- Taux moyen annuel d'occupation financier : 96,31%

### COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2009 :	9 903 095 €
dont loyers :	8 537 428 €
- Résultat de l'exercice :	7 362 607 €
	soit 18,56 € par part
- Revenu distribué :	6 593 819 €
	soit 16,62 € par part

### REVENU DISTRIBUÉ PAR PART en euros depuis 5 ans



### VALEURS SIGNIFICATIVES en euros

	Global	Par part
Valeur comptable de la SCPI	68 977 582 €	173,86 €
Valeur vénale / expertise	102 310 000 €	257,88 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>105 126 892 €</b>	<b>264,98 €</b>
Valeur de reconstitution	123 858 768 €	312,19 €

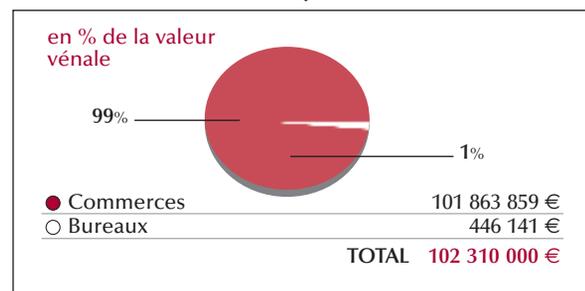


## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

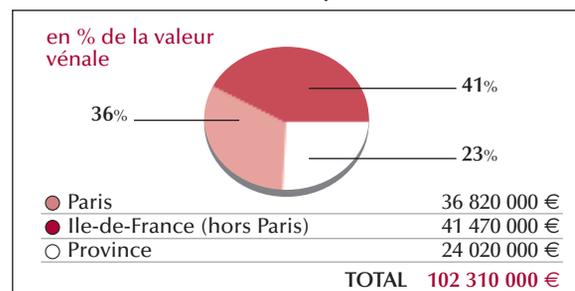
Au 31 décembre 2009, ACTIPIERRE 3 détient 128 immeubles, totalisant 41 401 m<sup>2</sup>, localisés à 45% en Ile-de-France et à 55% en province.

En valeur vénale, le patrimoine est presque intégralement composé de murs de commerces (99,6%).

### RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Arbitrages

La vente aux locataires du local commercial sis à Carrières-sous-Poissy (78) qui devait intervenir en 2008 s'est concrétisée le 25 mars 2009. Ces locataires bénéficiaient d'un bail depuis juin 2004 avec une option d'achat. Le montant net perçu par ACTIPIERRE 3 s'établit à 317 555 euros pour une valeur comptable de 392 258 euros. Par ailleurs, la société de gestion a souhaité, en accord avec le Conseil de surveillance, étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être arbitrés. Ainsi, lors du Conseil de

surveillance du 25 septembre 2009, un avis favorable a été émis quant à l'arbitrage de quatre actifs.

### Investissements

En début d'année 2009, ACTIPIERRE 3 présentait un solde à investir de 96 369 euros. En intégrant la cession du local commercial de Carrières-sous-Poissy, le solde à investir s'élève à 386 409 euros en fin d'exercice. Ce montant, insuffisant pour réaliser une acquisition en adéquation avec la stratégie d'investissement, tant en termes de valorisation patrimoniale que de sécurité de revenus, pourra être complété par les arbitrages envisagés.

## L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2008	Durant l'année 2009	Total au 31/12/2009
<b>Fonds collectés</b>	<b>82 280 973</b>		<b>82 280 973</b>
+ Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles	- 8 588	- 105 551	- 114 139
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 8 226 840	-	- 8 226 840
- Achat d'immeubles	- 67 566 949	-	- 67 566 949
+ Vente d'immeubles	-	392 258	392 258
- Frais d'acquisition	- 6 361 377	3 334	- 6 358 043
- Divers (1)	- 20 851	-	- 20 851
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>96 369</b>	<b>290 041</b>	<b>386 409</b>

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

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation France (ex ATISREAL Expertise), expert indépendant, accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale, 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, expertises quinquennales ou initiales), 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).

	Global	Par part
Valeur comptable	68 977 582 €	173,86 €
Valeur vénale / expertise	102 310 000 €	257,88 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>105 126 892 €</b>	<b>264,98 €</b>
Valeur de reconstitution	123 858 768 €	312,19 €



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

	Prix de revient au 31/12/2009 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2009 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2009 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2008 en euros	Variation hors droits 2009/2008 en %
<b>Commerces</b>	65 974 690	100 630 000	52,53	106 872 000	100 538 000	0,09
<b>Commerces-Bureaux</b>	1 200 000	1 680 000	40,00	1 784 000	1 660 000	1,20
<b>TOTAUX</b>	<b>67 174 690</b>	<b>102 310 000</b>	<b>52,30</b>	<b>108 656 000</b>	<b>102 198 000</b>	<b>0,11</b>

L'évaluation du patrimoine enregistre une progression de 0,11%, à comparer à une diminution des valeurs bilantielles de - 0,6 %. Dans un contexte économique perturbé, grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine, ACTIPIERRE 3 confirme sa capacité de

résistance. L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 0,72% à périmètre constant.

Fin 2009, le patrimoine est expertisé à un peu plus d'une fois et demi son prix de revient.

### LA GESTION LOCATIVE

**Les incidences contentieuses sur la perception des loyers sont restées encadrées, notamment grâce à une activité locative fondée sur la négociation, l'accompagnement des locataires en place et la recherche active de nouveaux locataires pérennes.**

En intégrant la cession d'un local en 2009, les loyers quittancés se sont élevés à 8 537 428 euros contre 8 047 100 euros l'exercice précédent (+ 6%).

#### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 3 s'est maintenu à un niveau élevé atteignant 95,29% au quatrième trimestre 2009.

Malgré une conjoncture volatile, le taux d'occupation financier moyen 2009 ressort à 96,31%, en légère baisse par rapport à celui de l'année précédente (97,29%).

#### Locations et libérations

Sur l'exercice 2009, neuf locaux ont été libérés dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions). En parallèle, onze locations et relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées. Au total, ces relocations, hors relocations suite à des cessions, ont porté sur 522 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 158 258 euros, en régression de 19 % par rapport aux loyers précédents, cette baisse de loyer étant principalement imputable au site d'Armentières (- 36%).

Dans le cadre des relocations des locaux vacants de Sèvres (92) et de Paris rue Claude Bernard, ACTIPIERRE 3 a perçu 78 667 euros HT de droit d'entrée.

Au 31 décembre 2009, les locaux vacants concernent un local à Ostricourt (59), Armentières (59), Longjumeau (91), Le Cannet (06) et Courbevoie (92), ainsi que deux boutiques à Paris, rue de la Pompe et Avenue du Général Leclerc. Le montant des loyers prévisionnels annuels sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 2 175 m<sup>2</sup>, est de 614 366 euros.

#### Renouvellements de baux

Durant l'année 2009, sept baux concernant des boutiques parisiennes ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 362 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 288 242 euros égal au montant des loyers avant renouvellement.

#### Cessions de baux

Trois cessions de droit au bail ont été réalisées durant l'exercice, permettant d'obtenir 75 000 euros HT d'indemnités au profit d'ACTIPIERRE 3. Parallèlement, cinq cessions de fonds de commerce ont également été régularisées.

#### Litiges

Au 31 décembre 2009, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, les seuls litiges significatifs concernent 2 procédures judiciaires en fixation de loyer sur les commerces du 119, rue de la Pompe (Paris 16ème) et du boulevard Jean Jaurès à Boulogne-Billancourt (92).



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le revenu brut distribué s'élève pour une part à 16,62 euros, en léger retrait par rapport à celui de 2008 (17,16 euros). Cependant, l'augmentation du résultat de 11,4% a permis de poursuivre une politique prudente de mise en réserve d'une partie de ce résultat, ce qui permettra d'appréhender favorablement l'exercice 2010. Le report à nouveau s'élève à 3,57 euros par part et représente 2,5 mois de distribution ; il représentait un peu plus d'un mois à la fin de l'exercice précédent.

Durant les deux premiers trimestres, le revenu brut distribué par part a été ramené de 4,23 euros à 4,08 euros, compte tenu de travaux de réfection engagés pour améliorer le patrimoine locatif. Les bons résultats constatés ont permis de remonter le revenu brut distribué par part à 4,23 euros pour les deux derniers trimestres. Même en diminution, le revenu distribué offre toujours des rendements attrayants, bien supérieurs aux taux des

emprunts d'Etat sans risque (l'OAT 10 ans fin 2009 est à 3,60%).

Le rendement 2009 (dividende 2009/prix acheteur au 31/12/2008) s'établit à 6,02%, et reste nettement supérieur à celui du marché à 5,71% tel qu'il ressort des statistiques nationales des SCPI de murs de magasins. Reflet de l'augmentation du prix de la part durant l'année, le rendement moyen (dividende 2009/prix acheteur moyen 2009) et le rendement instantané (dividende 2009/prix acheteur au 31/12/2009) diminuent respectivement à 5,78% et 5,31%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), les performances d'ACTIPIERRE 3 sont également attractives avec des taux à 5 ans, 7 ans et 10 ans de 9,96%, 12,17% et 12,87%. Sur ces mêmes durées les chiffres du marché des SCPI de murs de magasins ressortent à 9,70%, 11,08% et 11,76% (source Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

### L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix d'exécution majoré des frais au 1er janvier (1)	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix d'exécution moyen de l'année (1)	Rentabilité de la part (2) en %	Report à nouveau cumulé par part
2005	237,00	14,40	228,21	6,31%	1,20
2006	227,08	15,00	234,02	6,41%	2,02
2007	240,00	17,37	250,68	6,93%	2,13
2008	253,88	17,16	275,41	6,23%	1,63
<b>2009</b>	<b>275,96</b>	<b>16,62</b>	<b>287,57</b>	<b>5,78%</b>	<b>3,57</b>

(1) Il s'agit du prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen majoré des frais constaté sur la même année.

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.

## LE MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché secondaire a été marqué au premier semestre par une raréfaction des acheteurs induite par l'attentisme des épargnants et le resserrement des conditions d'octroi des crédits. Les atouts et la qualité du patrimoine d'ACTIPIERRE 3 ont cependant permis un net rétablissement au cours du deuxième semestre, le prix d'exécution progressant de 13,4% sur l'exercice.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 a ainsi été marqué par une reprise des volumes et montants échangés : 3 002 parts représentant 869 038 euros, soit des hausses respectives de 4% et 8% par rapport à 2008.

Le rapport ventes/achats qui était de 14 en fin d'année 2008 s'est progressivement amélioré pour être nettement inférieur à 1 à la fin de l'exercice 2009, avec une accélération de la tendance durant l'été.

Après un début d'année attentiste durant lequel le prix est resté stable, les qualités intrinsèques d'ACTIPIERRE 3 et l'intérêt marqué des investisseurs pour les SCPI de murs de magasins, considérées comme un rempart à la crise compte tenu de leur capacité de résistance, ont permis au prix d'exécution de terminer à 283,56 euros au 31 décembre (313,00 euros prix acheteur), soit une progression de 13% par rapport à son niveau de décembre 2008, établissant à cette occasion un plus haut historique.





## LE MARCHÉ DES PARTS

L'appréciation du prix de la part en 2009 est supérieure de plus de onze points à celle enregistrée au niveau national pour les SCPI de murs de magasins (2,07%). En deux exercices la progression est de 23%, soit dix-sept points de plus que la moyenne nationale.

Parallèlement, autre indicateur significatif de la confiance des associés d'ACTIPIERRE 3, il n'y a plus de parts en vente à la fin de l'exercice, contre 414 parts à la fin de l'exercice précédent.

Avec un taux de rotation de parts de 0,76% (1,8% au niveau national), la profondeur du marché secondaire organisé reste toutefois limitée.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 7% par rapport à la valeur de réalisation 2009 (264,98 euros par part).

Sur le marché secondaire de gré à gré (sans intervention de la société de gestion), 438 parts ont été échangées pour un montant de 120 174 euros (soit 274,37 euros par part).

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

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
2005	2 652	0,67%	1 325	22 555,00
2006	3 849	0,97%	77	36 310,00
2007	8 610	2,17%	45	38 194,11
2008	3 498	0,88%	414	35 075,00
<b>2009</b>	<b>3 460</b>	<b>0,87%</b>	<b>0</b>	<b>36 562,39</b>

(1) Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2005	Société fermée	396 740	60 502 850	82 280 973
Au 31/12/2006	Société fermée	396 740	60 502 850	82 280 973
Au 31/12/2007	Société fermée	396 740	60 502 850	82 280 973
Au 31/12/2008	Société fermée	396 740	60 502 850	82 280 973
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Société fermée</b>	<b>396 740</b>	<b>60 502 850</b>	<b>82 280 973</b>

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : **5 mars 1991** - Capital initial : **152 450 euros** - Nominal de la part : **152,50 euros**

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 (1)
2005	60 502 850	0	396 740	2 186	0	227,08
2006	60 502 850	0	396 740	2 182	0	240,00
2007	60 502 850	0	396 740	2 189	0	253,88
2008	60 502 850	0	396 740	2 215	0	275,96
<b>2009</b>	<b>60 502 850</b>	<b>0</b>	<b>396 740</b>	<b>2 225</b>	<b>0</b>	<b>313,00</b>

(1) Il s'agit du prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.



## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

#### L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	67 174 690	102 310 000	67 566 949	102 198 000
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'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 014 000	-	- 951 000	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>66 160 690</b>	<b>102 310 000</b>	<b>66 615 949</b>	<b>102 198 000</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	39 141	39 141	39 292	39 292
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	1 318 312	1 318 312	1 310 849	1 310 849
Autres créances	3 547 133	3 547 133	3 132 871	3 132 871
Provisions pour dépréciation des créances	- 482 591	- 482 591	- 429 182	- 429 182
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	5 910 000	5 910 000	3 944 000	3 944 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	211 804	211 804	205 840	205 840
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Provisions générales pour risques et charges	- 57 457	- 57 457	- 14 838	- 14 838
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 1 932 001	- 1 932 001	- 1 775 628	- 1 775 628
Dettes d'exploitation	- 5 737 448	- 5 737 448	- 4 718 141	- 4 718 141
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>2 816 892</b>	<b>2 816 892</b>	<b>1 695 063</b>	<b>1 695 063</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>68 977 582</b>		<b>68 311 011</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>105 126 892</b>		<b>103 893 063</b>



## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

#### LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/08	Affectation du résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/09
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	60 502 850	-	-	60 502 850
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	21 778 123	-	-	21 778 123
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 14 609 067	-	3 334	- 14 605 733
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>	- 8 588	-	- 105 551	- 114 139
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	845 094	- 197 400	-	647 694
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	7 362 607	7 362 607
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 6 593 819	- 6 593 819
Résultat de l'exercice précédent	6 610 658	- 6 610 658	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 6 808 058	6 808 058	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>68 311 011</b>	<b>-</b>	<b>666 570</b>	<b>68 977 582</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2010



## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

#### LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>PRODUITS</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>10 176 718</b>		<b>9 294 348</b>
Produits de l'activité immobilière	9 903 095		9 171 900	
- Loyers	8 537 428		8 047 100	
- Charges facturées	1 365 667		1 124 800	
Produits des activités annexes	273 623		122 448	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>395 115</b>		<b>287 766</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	247 388		122 024	
- Provisions pour grosses réparations	131 000		62 391	
- Provisions pour risques et charges	-		82 766	
Transfert de charges d'exploitation	1 606		20 580	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	15 121		4	
<b>Produits financiers</b>		<b>62 265</b>		<b>160 965</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>3 988</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>10 638 085</b>		<b>9 743 079</b>
<b>Résultat de l'exercice (Perte)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>10 638 085</b>		<b>9 743 079</b>

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>CHARGES</b>				
<b>Charges immobilières</b>		<b>1 691 502</b>		<b>1 331 164</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	1 365 667		1 124 800	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	37 469		5 260	
- Grosses réparations	67 870		7 039	
- Autres charges immobilières non récupérables	220 497		194 065	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>1 583 976</b>		<b>1 798 987</b>
- Rémunération de la société de gestion	765 489		740 002	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	62 370		94 014	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	300 798		134 704	
- Provisions pour grosses réparations	194 000		746 391	
- Provisions pour risques et charges	42 620		14 838	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	218 700		69 038	
<b>Charges financières</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>		<b>2 270</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>3 275 478</b>		<b>3 132 421</b>
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice)</b>		<b>7 362 607</b>		<b>6 610 658</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>10 638 085</b>		<b>9 743 079</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

### 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 par l'expert 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.

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Liste des immobilisations » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

### INFORMATIONS DIVERSES

**Prime d'émission :** 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.

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

$$DP = (AL \times 90,80\%) + AC + \frac{FP - DG}{1,196}$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

**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 sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provisions permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

**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.

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

**Engagements hors bilan :** les garanties bancaires reçues de nos locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 978 600 euros.



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2008	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2009
- Terrains et constructions	67 562 357	-	- 392 258	-	67 170 099
- Agencements et installations	4 591	-	-	-	4 591
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>67 566 949</b>		<b>- 392 258</b>		<b>67 174 690</b>

### RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	65 974 690	100 630 000	66 366 949	100 538 000
- Commerces - Bureaux	1 200 000	1 680 000	1 200 000	1 660 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>67 174 690</b>	<b>102 310 000</b>	<b>67 566 949</b>	<b>102 198 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>67 174 690</b>	<b>102 310 000</b>	<b>67 566 949</b>	<b>102 198 000</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Adresses	Zone géographique	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Prix de revient 2008
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 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 7501 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 - 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	407 400
Paris 75016 - 3, rue Gustave Courbet	P	42	1992	9,00	370 893		370 893	370 893
Paris 75016 - 41/49, rue de Passy	P	55	1993	9,00	609 796		609 796	609 796
Paris 75016 - 119, rue de la Pompe	P	70	1994	9,47	411 612		411 612	411 612
Paris 75016 - 82, avenue Victor Hugo	P	276	1995	9,31	1 431 344		1 431 344	1 431 344
Paris 75016 - 11, rue Le Marois	P	90	1995	9,62	245 443		245 443	245 443
Paris 75017 - 7, rue Bayen	P	99	1992	9,21	608 846		608 846	608 846
Paris 75017 - 70, rue de Lévis	P	41	1992	9,89	274 408		274 408	274 408



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Adresses	Zone géographique	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Prix de revient 2008
Paris 75017 - 26, rue des Moines	P	102	1993	8,96	156 260		156 260	156 260
Paris 75017 - 113, avenue de Clichy	P	85	1995	9,47	182 939		182 939	182 939
Paris 75017 - 39, rue des Acacias	P	48	1995	9,68	167 694		167 694	167 694
Paris 75018 - 19, rue Lepic	P	72	1991	9,00	355 474		355 474	355 474
Paris 75019 - 107, rue de Belleville	P	76	1994	10,16	274 408		274 408	274 408
Meaux 77100 71, avenue de la Victoire	RP	416	1995	10,32	1 049 611		1 049 611	1 049 611
Mareuil-les-Meaux 77100 79, rue des Montaubans	RP	799	2004	9,02	942 362		942 362	942 362
Provins 77160 Route de ChampBenoist	RP	793	1994	11,00	853 715		853 715	853 715
Versailles 78000 4, esplanade Grand Siècle	RP	53	2008	7,11	330 000		330 000	
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	1 694 059
Longjumeau 91160 95, avenue François Mitterrand	RP	149	2004	10,89	303 278		303 278	303 278
Draveil 91210 323, avenue Henri Barbusse	RP	1 098	1993	11,00	899 449		899 449	899 449
Boulogne-Billancourt 92100 131 bis, boulevard Jean Jaurès	RP	74	1992	9,00	307 372		307 372	307 372
Boulogne-Billancourt 92100 174, boulevard Jean Jaurès	RP	73	1995	9,07	312 520		312 520	312 520
Boulogne-Billancourt 92100 100, avenue Edouard Vaillant	RP	183	1995	8,58	550 341		550 341	550 341
Montrouge 92120 61, avenue de la République	RP	92	1995	9,45	170 743		170 743	170 743
Antony 92160 - 23, rue Auguste Mounié	RP	102	1995	9,00	405 286		405 286	405 286
Antony 92160 - 29, rue Auguste Mounié	RP	84	1995	9,00	362 066		362 066	362 066
Neuilly-sur-Seine 92200 22, rue de Chartres	RP	92	1992	9,00	314 678		314 678	314 678
Neuilly-sur-Seine 92200 146 bis, avenue Charles de Gaulle	RP	100	1994	9,00	472 592		472 592	472 592
Levallois-Perret 92300 32, rue Louise Michel	RP	57	2005	8,29	252 000		252 000	252 000
Sèvres 92310 - 35/47, avenue de l'Europe	RP	1 335	2001	11,00	2 088 552		2 088 552	2 088 552
Sceaux 92330 - 65, rue Houdan	RP	50	1993	10,00	243 918		243 918	243 918
Meudon-la-Forêt 92360 23, avenue du Général de Gaulle	RP	2 175	2001	8,47	1 981 837		1 981 837	1 981 837
Courbevoie 92400 - 8, avenue Marceau	RP	85	1993	9,23	233 281		233 281	233 281
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras - 12, rue Baudin	RP	122	1995	9,28	198 184		198 184	198 184
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras - 12, rue Baudin	RP	81	2001	11,60	411 612		411 612	411 612
Courbevoie 92400 Centre commercial Charras - 12, rue Baudin	RP	81	2002	11,60	243 918		243 918	243 918



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Adresses	Zone géographique	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Prix de revient 2008
Rueil-Malmaison 92500 92, avenue Paul Doumer	RP	74	1992	9,00	249 706		249 706	249 706
Rueil-Malmaison 92500 2, place de l'Europe	RP	223	1993	9,74	500 947		500 947	500 947
Rueil-Malmaison 92500 4/26, rue Edouard Belin	RP	735	2000	9,00	1 573 786		1 573 786	1 573 786
Asnières 92600 20, Grande Rue Charles de Gaulle	RP	130	1992	9,10	379 885		379 885	379 885
Asnières 92600 - 46, rue de Prony 79 boulevard Voltaire	RP	238	2005	8,57	441 000		441 000	441 000
Colombes 92700 2/12, boulevard Valmy	RP	530	2002	9,20	2 134 286		2 134 286	2 134 286
Noisy-le-Grand 93160 15-29, avenue Aristide Briand	RP	312	1994	10,76	532 657		532 657	532 657
Noisy-le-Grand 93160 20, avenue Aristide Briand (Bât 5)	RP	171	1995	11,16	177 374		177 374	177 374
Nogent-sur-Marne 94130 1, rue Dagobert	RP	110	1995	9,93	163 120		163 120	163 120
Saint-Maurice 94410 5/7, rue Paul Verlaine	RP	390	1994	9,47	1 264 133		1 264 133	1 264 133
Maisons-Alfort 94700 14/16 rue Eugène Renault	RP	232	2002	10,20	350 633		350 633	350 633
Maisons-Alfort 94700 29, avenue de la République	RP	107	2003	10,70	167 694		167 694	167 694
Cergy-Pontoise 95000 C. commercial - Place de la Fontaine	RP	195	1992	9,02	762 245		762 245	762 245
Argenteuil 95100 81, rue Paul Vaillant Couturier	RP	132	1995	10,01	120 435		120 435	120 435
Saint-Brice-Sous-Forêt 95350 Avenue Robert Schumann	RP	416	1995	10,31	929 939		929 939	929 939
Mondeville 14120 9012, rue Aristide Boucicaut	PR	500	2007	6,70	845 000		845 000	845 000
La Chaussée Saint-Victor 41260 922/923 route d'Orléans	PR	2 290	2005	9,51	1 417 500		1 417 500	1 417 500
Orvault 44700 - 184, route de Vannes	PR	5 200	2004	9,06	3 200 000		3 200 000	3 200 000
Saran 45400 - 108, rue de la Tuilerie	PR	3 480	2005	8,75	3 200 000		3 200 000	3 200 000
Verdun 55100 Parc d'Activités Commerciales Sud	PR	2 614	2004	8,14	2 634 531		2 634 531	2 634 531
Ostricourt 59162 Zone d'Activités du Bois Dion	PR	1 800	2005	8,96	1 322 000		1 322 000	1 322 000
Armentières 59280 2, avenue Marc Sangnier	PR	1 005	2005	8,72	981 474		981 474	981 474
Boulogne-sur-Mer 62200 - C. commercial	PR	4 351	2005	8,81	5 000 000	4 591	5 004 591	5 004 591
Châtellerault 86400 - 55, rue de Bourbon	PR	297	2007	6,40	1 020 000		1 020 000	1 020 000
<b>TOTAL COMMERCES</b>		<b>39 955</b>			<b>65 970 099</b>	<b>4 591</b>	<b>65 974 690</b>	<b>66 366 949</b>
Le Cannet 06110 - Place Sauvaigo	PR	1 446	2004	8,71	1 200 000		1 200 000	1 200 000
<b>TOTAL COMMERCES - BUREAUX</b>		<b>1 446</b>			<b>1 200 000</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>41 401</b>			<b>67 170 099</b>	<b>4 591</b>	<b>67 174 690</b>	<b>67 566 949</b>

P : Paris - RP : région parisienne - PR : province

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement 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.214-137 du Code monétaire et financier.



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice	
	31/12/2009	31/12/2008
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	39 141	39 292
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	1 318 312	1 310 849
- Créances fiscales	10 892	20 582
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	295 259	600 137
- Autres créances	3 240 982	2 512 152
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 904 586</b>	<b>4 483 011</b>

### DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice	
	31/12/2009	31/12/2008
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	1 932 001	1 775 628
- Dettes fournisseurs	349 071	150 978
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	3 085 260	2 400 093
- Dettes aux associés	1 790 755	1 760 281
- Dettes fiscales	496 173	354 639
- Autres dettes diverses	16 190	52 149
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 669 449</b>	<b>6 493 768</b>

### VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2008	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2009
- Dépréciation des créances	429 182	300 798	61 294	186 093	482 591
- Grosses réparations	951 000	194 000	63 130	67 870	1 014 000
- Autres risques et charges	14 838	42 620	-	-	57 457

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2009	2008
- Impôts et taxes non récupérables	49 337	47 129
- Solde de charges de redditions (1)	87 807	10 678
- Charges sur locaux vacants	30 825	35 198
- Charges non récupérables	52 528	101 060
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>220 497</b>	<b>194 065</b>

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 95 385 euros pour l'année 2009.

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2009	2008
- Impôts et taxes diverses	586 427	623 860
- Charges immobilières refacturables	507 668	477 064
- Autres charges refacturables	271 571	23 876
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 365 667</b>	<b>1 124 800</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS

### VALEURS ESTIMÉES DE LA SOCIÉTÉ

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	67 174 690		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 014 000		
- Autres éléments d'actifs	2 816 892	2 816 892	2 816 892
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		102 310 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			108 656 000
- Commissions de souscription théorique			12 385 877
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>68 977 582</b>	<b>105 126 892</b>	<b>123 858 768</b>
Nombre de Parts	396 740	396 740	396 740
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ A UNE PART</b>	<b>173,86</b>	<b>264,98</b>	<b>312,19</b>

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2005		2006		2007		2008		2009	
	€ 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	15,75	94,10%	18,03	96,42%	19,80	94,71%	20,59	97,83%	22,21	99,07%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,78	4,66%	0,60	3,20%	0,43	2,06%	0,41	1,93%	0,16	0,70%
- Produits divers	0,21	1,24%	0,07	0,38%	0,67	3,23%	0,05	0,25%	0,05	0,23%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>16,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,70</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,91</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,05</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,42</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commission de gestion	1,46	8,72%	1,67	8,93%	1,77	8,48%	1,87	8,86%	1,93	8,61%
- Autres frais de gestion	0,21	1,28%	0,27	1,43%	0,87	4,18%	0,42	1,98%	0,71	3,16%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,44	2,61%	0,03	0,15%	0,03	0,15%	0,03	0,15%	0,27	1,18%
- Charges locatives non récupérées	0,22	1,30%	0,35	1,87%	0,39	1,85%	0,49	2,32%	0,56	2,48%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,33</b>	<b>13,90%</b>	<b>2,31</b>	<b>12,38%</b>	<b>3,07</b>	<b>14,66%</b>	<b>2,80</b>	<b>13,31%</b>	<b>3,46</b>	<b>15,43%</b>
- Provisions nettes pour travaux	0,01	- 0,04%	0,02	0,08%	0,13	0,60%	1,72	8,19%	0,16	0,71%
- Autres provisions nettes	0,30	1,78%	0,54	2,89%	0,24	1,15%	- 0,14	- 0,66%	0,24	1,08%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,29</b>	<b>1,74%</b>	<b>0,56</b>	<b>2,97%</b>	<b>0,37</b>	<b>1,76%</b>	<b>1,58</b>	<b>7,53%</b>	<b>0,40</b>	<b>1,79%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,62</b>	<b>15,65%</b>	<b>2,87</b>	<b>15,35%</b>	<b>3,43</b>	<b>16,41%</b>	<b>4,39</b>	<b>20,84%</b>	<b>3,86</b>	<b>17,22%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>14,12</b>	<b>84,35%</b>	<b>15,83</b>	<b>84,65%</b>	<b>17,48</b>	<b>83,59%</b>	<b>16,66</b>	<b>79,16%</b>	<b>18,56</b>	<b>82,78%</b>
- Variation report à nouveau	- 0,28	- 1,70%	0,83	4,42%	0,11	0,51%	- 0,50	- 2,36%	1,94	8,64%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,40	86,05%	15,00	80,22%	17,37	83,07%	17,16	81,52%	16,62	74,14%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,20	78,85%	14,93	79,86%	17,27	82,58%	17,08	81,16%	16,56	73,87%



## 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 2009.

Au titre de cet exercice, votre Conseil de Surveillance s'est réuni les 9 mars, 28 septembre, et 14 décembre 2009 ainsi que le 4 mars 2010. En cette fin de mandat de votre conseil, je renouvelle mes remerciements à l'ensemble des membres pour leur assiduité, leur bonne volonté et leur compétence.

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

### LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Les conséquences de la crise financière ont continué à peser sur le climat des affaires.

Certains de nos locataires commencent à éprouver quelques difficultés, ce qui rend, bien évidemment, la gestion locative plus délicate.

Nonobstant, le marché de l'investissement en immobilier commercial, après un ralentissement au premier semestre, a rapidement repris : les investisseurs ne s'y trompent pas, conscient de la valeur défensive qu'offre l'investissement en murs de boutiques. La baisse des taux de capitalisation a repris parallèlement à la baisse des taux obligataires.

Le paradoxe actuel est donc que la baisse de résultat attendue sur les SCPI du fait de la crise économique s'accompagne d'une hausse des prix des transactions, les acquéreurs devenant moins exigeant en terme de taux de rendement.

### LA GESTION DU PATRIMOINE

Dans ce contexte le taux moyen d'occupation a légèrement diminué à 96,31% (contre 97,39% en 2008). Outre le nombre de libérations et relocations qui a peu augmenté, on constate l'apparition de quelques procédures en révision de loyer qui illustrent la tension actuelle du marché locatif.

Les équipes de gestion de CILOGER œuvrent efficacement afin de limiter les effets de la conjoncture et maintenir ce taux à ce niveau que nous jugeons aujourd'hui plutôt satisfaisant.

### ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Un seul bien a été arbitré en 2009, celui de Carrière-sous-Poissy.

Suite à cette vente, le solde à investir demeure inférieur à 400.000 €.

En revanche, votre conseil a émis un avis positif pour 4 actifs susceptibles d'être arbitrés. Il s'agit de biens situés dans des zones dont l'attractivité a évolué de façon négative ou pour lesquels le risque de vacance futur est plus élevé que la moyenne.

Ces cessions permettront d'envisager de nouvelles acquisitions visant à optimiser la sécurité et la pérennité de votre patrimoine.

### RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Dans un contexte difficile, il nous faut saluer la hausse des produits d'exploitation à 10 638 085 € (9,19% par rapport à 2008).

Mieux, le résultat connaît une progression de 11,38% à 7 362 607 € (18,56 €/part), du fait, notamment, d'un « retour à la normale » des provisions pour grosses réparations.

Néanmoins, comme nous le laissons entendre dans notre précédent rapport, le revenu distribué est légèrement en deçà de celui de 2008 : 16,62 € contre 17,16 (- 3%).

Compte tenu des incertitudes actuelles, il a en effet été jugé préférable de conforter le report à nouveau qui, à 3,57€/part, passe ainsi de 1,4 à 2,6 mois de loyer. Cette décision nous paraît sage afin d'envisager 2010 et 2011 avec sérénité.





## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### VALORISATION ET MARCHÉ SECONDAIRE

L'expertise du patrimoine fait apparaître une quasi stabilité de la valeur hors droit à 102 310 000 € (+ 0,72% à périmètre constant).

A ce prix, le taux de capitalisation (loyers perçus/valeur droits inclus) ressort à 7,86%. Il demeure sensiblement supérieur à celui du marché et, sur ce critère, notre SCPI ne peut être considérée comme surévaluée !

Le marché secondaire est demeuré stable (0,87% des parts ont changé de mains) et fluide (pas de demande de cession en attente).

Le prix des parts a connu une nouvelle et forte hausse (+ 13%) pour afficher un nouveau record historique à 313 € (prix acheteur), correspondant à la valeur de reconstitution (312,19 €).

Sur cette base, les acheteurs escomptent, sur la base du dividende 2009, un rendement de 5,30%.

Compte tenu de ces éléments, il n'y a guère de motif à une nouvelle augmentation substantielle du prix de la part cette année.

### QUESTIONS DIVERSES

La procédure lancée par CILOGER et un collectif de sociétés de gestion de SCPI pour savoir quelle position adopter quant à la demande de communication des feuilles de présence par un associé a provoqué en réaction une procédure de référé à l'initiative de l'APPSCPI. Le juge a condamné CILOGER à produire les feuilles de présence réclamées. Suite à ce jugement, CILOGER nous a informé s'être désistée de sa procédure initiale. Votre conseil de surveillance a signifié à CILOGER qu'il nous aurait paru plus juste que cette dernière prenne à sa charge les honoraires d'avocats liés à cette affaire (environ 1.100€).

### LE PROJET OPCl

Rappelons que les associés se sont prononcés à une très large majorité pour le maintien d'Actipierre 3 sous la forme de SCPI.

Cette résolution, approuvée par la société de gestion semble répondre à l'obligation fixée par la loi de statuer pour le maintien en SCPI ou la transformation en OPCl, même si, selon cette dernière, un doute subsiste sur sa validité juridique.

### LES RÉSOLUTIONS SOUMISES À VOTRE APPROBATION

Concernant les résolutions qui sont soumises à votre approbation, nous n'avons pas d'observation à formuler et émettons un avis favorable.

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

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

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 l'année dernière la présidence de l'assemblée sera assurée par le Président du Conseil de Surveillance ou le Vice Président. Si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette assemblée générale, il est important de voter soit en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'assemblée, soit en votant par correspondance. Evitez donc d'émettre des pouvoirs sans mention de mandataire (pouvoirs en blanc), c'est-à-dire uniquement datés et signés. En effet, dans ce cas et en application de la législation, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la société de gestion et rejetez automatiquement toutes les autres.

Fait à Cannes, le 29 mars 2010

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

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



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI 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 CIOGER. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société ATISREAL EXPERTISE, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 28 juin 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1 - Opinion sur les comptes annuels

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

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

### 2 - Justification des appréciations

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

La première partie de l'annexe présente les principes généraux suivis pour l'établissement des comptes annuels, les règles et méthodes appliquées en ce qui concerne la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ainsi que la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées.

### *Evaluation du patrimoine*

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

### *Provisions pour grosses réparations*

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour produire les estimations comptables et sur la comparaison des estimations des périodes précédentes avec les dépenses effectivement engagées.

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.

### 3 - 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 gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 27 avril 2010

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.  
Rémy Tabuteau  
Associé



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

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

#### Conventions autorisées au cours de l'exercice

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

#### Avec la société de gestion CILOGER

Au terme d'une décision votée en assemblée générale le 17 juin 2009, votre société verse à la société de gestion la rémunération suivante :

- une commission d'arbitrage due lors du réemploi de fonds provenant de la cession d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI égale à 2,5% hors taxes des investissements hors taxes droits et frais inclus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2009.

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

#### Avec la société de gestion CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société concernant la rémunération de la société de gestion, il est prévu :

- une rémunération égale à 10% hors taxes de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements. Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2009.

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

Au titre de l'exercice 2009, le montant comptabilisé en charges s'élève à 765 488,73 euros hors taxes.

Paris La Défense, le 27 avril 2010

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.  
Rémy Tabuteau  
Associé



## LES RÉOLUTIONS

### RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2010

#### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

#### Deuxième résolution

En conséquence de l'adoption de la première résolution, l'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, à la société de gestion, pour toutes précisions, actes et faits relatés dans lesdits rapports.

#### Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

#### Quatrième résolution

L'assemblée générale constate la fixation par la société de gestion de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2009 à :

- valeur comptable : 68 977 582 euros, soit 173,86 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 105 126 892 euros, soit 264,98 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 123 858 768 euros, soit 312,19 euros pour une part.

#### Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 7 362 606,62 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 647 693,65 euros, forme un revenu distribuable de 8 010 300,27 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 6 593 818,80 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 416 481,47 euros.

#### Sixième résolution

Le mandat de la totalité des membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les neuf associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix. Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

#### Septième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières et à recourir, si nécessaire, à l'endettement. Etant toutefois précisé qu'aucune nouvelle acquisition ne pourra être réalisée dès lors que le tableau d'emploi des fonds présentera un solde négatif de dix millions d'euros (10 000 000 euros). Tout emprunt qui serait nécessaire stipulera un renoncement express des établissements prêteurs à poursuivre les associés en cas de vaine poursuite de la SCPI et pourra être conditionné à la constitution, si besoin, de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI ACTIPIERRE 3.

Ces acquisitions ne pourront être réalisées sans la consultation préalable du Conseil de surveillance pour avis et donneront lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5% HT du prix d'achat, droits et frais inclus. En cas d'augmentation de capital ultérieure, cette commission sera restituée à la SCPI à due concurrence des fonds collectés permettant de ramener le solde du tableau d'emploi des fonds à zéro.

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

#### Huitième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 3, et ce dans les conditions fixées par l'article R214-116 du Code monétaire et financier et sur des projets d'arbitrage qui auront reçu un avis préalable favorable du conseil de surveillance.

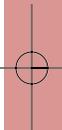
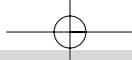
Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

Lors du réemploi des fonds provenant des cessions des immeubles visés ci-dessus, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de 2,5 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

#### Neuvième résolution

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







Société Civile de Placement Immobilier  
Au capital de 60.502.850 euros  
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
381.201.268 RCS Paris

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 03-11 en date du 24/06/2003

CILOGER



Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Siège social et bureaux  
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)