

# LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 33 639 200 €  
337 593 230 RCS Nanterre

*Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° SCPI 10.31 du 14 septembre 2010 portant sur la note d'information*

---

## **Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2014**

---

**Exercice 2013**

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66

### *Société de gestion*

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex

612 011 668 RCS Nanterre - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.spci@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

#### **Directoire**

Patrick LENOEL, Président du Directoire

Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

#### **Conseil de Surveillance**

Bertrand COTE, Président

Yves SKRABACZ, Vice-Président

Hubert JACOLIN

FIDUCIAL REAL ESTATE SA

### *Conseil de surveillance*

AVIVA-VIE, représentée par Joëlle CHAUVIN, Président

Antoine de LACHEISSERIE

Daniel FRANCOIS

Jean-Marie PICHARD

Alby SCHMITT

ACM-VIE, représentée par Olivier CHARDONNET

AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

### *Commissaire aux comptes*

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (titulaire)

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

Yves NICOLAS (suppléant)

### *Expert immobilier*

EXPERTISES GALTIER

92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET Cedex

## Sommaire

AVANT-PROPOS .....	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 6
DIRECTIVE A I F M .....	PAGE 8
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 12
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 13
PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2013 .....	PAGE 15
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 16
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 21
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	PAGE 26
TEXTE DES RESOLUTIONS .....	PAGE 29
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 36

### LES SCPI EN 2013

L'année 2013 aura été pour les SCPI en général une bonne année dans la ligne des années précédentes : collecte élevée (2,5 Milliards d'euros), taux de distribution de dividendes à peine inférieur à celui de 2012 (5,13%), revalorisation modérée des prix de parts. Certaines SCPI ont sans doute des résultats plus contrastés, mais, sauf exception, ce sont des SCPI qui n'avaient pas encore « connu » la crise.

Les SCPI paraissent cependant à la croisée des chemins : un succès auprès des épargnants qui ne se dément pas, mais aussi un sous-jacent, l'immobilier, dont le marché offre de moins en moins d'opportunités incontestables, en terme de taux de rendement et de niveau de loyer, et ce, en raison de la concurrence entre acheteurs, face à une offre de produits de qualité somme toute limitée. Dans le même temps, la demande de m<sup>2</sup> à louer, qui émane des entreprises qui versent des loyers à vos SCPI, est toujours perturbée par la persistance de la crise économique. En témoignent, la persistance des défaillances d'entreprises et, dans vos comptes, un niveau de contentieux locatif qui pèse trop sur les résultats. Cette dualité rendent plus complexes les stratégies d'évolution de vos SCPI.

Faut-il suivre le mouvement général, quelque peu moutonnier, consistant à « surfer » sur la demande d'épargne immobilière et alimenter ainsi la hausse des valeurs immobilières ? Faut-il se concentrer sur la modernisation des patrimoines existants, les renouveler, tout en augmentant progressivement la taille des véhicules, au rythme des capacités du marché immobilier ?

Votre société de gestion a très clairement opté pour cette seconde voie, en contenant la croissance de la collecte nouvelle et en se concentrant sur l'optimisation durable de la performance des véhicules.

Cette stratégie porte déjà ses fruits, si l'on en juge par la position flatteuse obtenue dans les benchmarks de la plupart des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance. Cette supériorité va nécessairement se renforcer dans les prochaines années, compte tenu du choix de croissance maîtrisée qui permet le mieux de préserver la stabilité des revenus de vos SCPI.

L'engouement réaffirmé en faveur des SCPI n'est pas usurpé : les SCPI ont fait la preuve de leur résilience et de leur capacité à offrir des performances élevées et pérennes.

La modernisation du régime des SCPI qui accompagne la transposition en droit français de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers) doit être utilisée au mieux. D'un côté, elle renforce la sécurité du placement SCPI pour les épargnants (régulation renforcée sur la société de gestion, arrivée d'un dépositaire,...), de l'autre, elle lui donne la capacité de se développer et de se renouveler en s'appuyant sur des règles de gestion et d'investissement plus souples.

Plus de liberté donc, et plus de responsabilité, ce sont, sans nul doute, les meilleurs gages du développement des SCPI.

### LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Malgré un environnement économique toujours difficile, le marché de l'investissement d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements placés en immobilier d'entreprise (en hausse de plus de 0,6% par rapport à 2012).

Les bureaux continuent d'être la cible privilégiée des investisseurs (62% des montants investis). 72% des acquisitions de l'année, ont été faites en Ile-de-France. Il reste le marché privilégié des investisseurs.

Les commerces occupent la 2<sup>ème</sup> position des investissements avec 18% des volumes placés. Ceux-ci continuent de bénéficier de réputation d'actifs défensifs en ce qui concerne les pieds d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville.

Un élément marquant de l'année 2013 est l'accroissement de l'écart de taux entre les produits CORE et les actifs secondaires. Ainsi, Paris QCA poursuit sa baisse, le taux de rendement s'établit pour les actifs CORE à 4,8 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013.

L'année 2013 aura été une bonne année pour les investisseurs et notamment les investisseurs nationaux (assurances, SCPI, fonds ...) avec 59% des investissements.

Dans ce contexte, la France devrait rester un marché attractif pour les capitaux nationaux et internationaux en 2014. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est à priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2012, par la sélection d'immeubles présentant des « cash-flow » sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles.

---

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2013 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Vous aurez à désigner deux membres du conseil de surveillance.

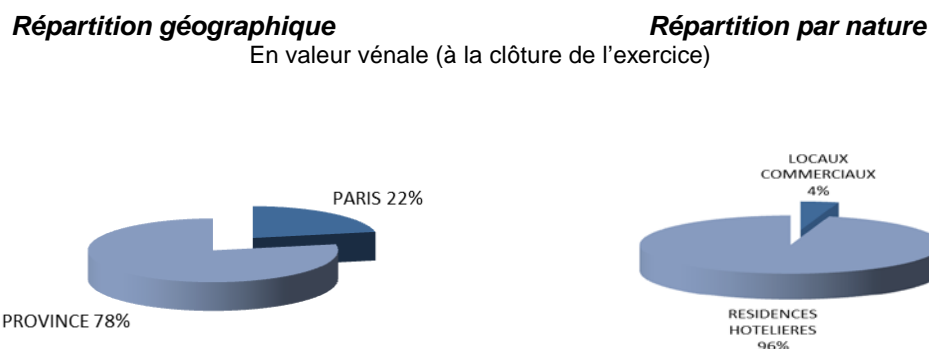
En outre, à la suite de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation tant en Assemblée Générale Ordinaire qu'en Assemblée Générale Extraordinaire.

## PATRIMOINE

### Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 130 m<sup>2</sup> répartis sur 6 immeubles de la façon suivante :



### Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2013 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 38 330 000 € hors droits, en hausse de 0,7% par rapport à l'expertise de 2012.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 50/54 rue du Jeu des Enfants - 67000 Strasbourg (+1,6%)
- 32 rue de la Buffa - 06000 Nice (+1,1%)
- 195 rue du Pré aux Clercs - 34000 Montpellier (0,8%)

Les valeurs comptables (37 535 540 €) sont inférieures aux valeurs estimées (38 330 000 €).

## Taux d'occupation financier (TOF)

2013	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	100%	100%	100%	100%

*(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)*

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2013 par rapport à 2012

	2012	2013
TOF du 4ème trimestre	100%	100%
TOF annuel	100%	100%

## Etat des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100% au 31 décembre 2013.

## Procédure contentieuse en révision du loyer

### Immeuble 3 boulevard Grosso à Nice

Par exploit d'huissier en date du 2 septembre 2013, la société CITADINES, locataire de l'immeuble situé à Nice, a assigné votre SCPI devant le juge des loyers commerciaux du Tribunal de Grande Instance de Nice afin de faire fixer le montant du loyer annuel à la somme de 420 000 € hors charges et hors taxes à compter de la date de renouvellement du bail commercial le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

Le loyer annuel au 1<sup>er</sup> juillet 2012 s'élevait à 628 924 € hors charges et hors taxes.

Le rapport sur la valeur locative de renouvellement de cet immeuble, réalisé à notre demande par un expert agréé auprès de la Cour d'Appel de Paris, conclu à une valeur de 568 000 € hors charges et hors taxes par an.

Le Tribunal de Grande Instance de Nice a nommé un expert judiciaire afin de procéder à l'estimation de la valeur locative de cet immeuble.

Compte tenu des éléments de ce dossier et par prudence, nous avons été amenés à revoir à la baisse le dividende pour 2013.

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 ET PERSPECTIVES

Le résultat net de l'exercice s'établit à 2 884 K€ au 31/12/2013 et s'inscrit en hausse de 1% par rapport à l'exercice précédent.

Cette variation est principalement la conséquence d'une hausse du résultat immobilier qui enregistre une progression des loyers de 0,7%, parallèlement à une baisse des charges immobilières non refacturables aux locataires.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 120 € par part, soit un rendement de 7,06% par rapport à la valeur de réalisation contre 7,50% l'an passé.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	2 005,00 €	2 177,19 €	56
2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	1 960,00 €	2 128,33 €	58
3 <sup>ème</sup> trimestre 2013	1 849,50 €	2 008,34 €	38
4 <sup>ème</sup> trimestre 2013	1 797,42 €	1 951,78 €	99

\* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT (3,588% TTC au taux de TVA en vigueur jusqu'au 31.12.2013 et 3,60% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

Au total, ce sont donc 251 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2013, 22 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2013, 308 parts étaient en attente de cession (soit 1,28% du nombre total des parts).

### Marché des parts année 2013

Sur l'ensemble du marché, 273 parts ont été échangées (soit 1,14% du nombre total des parts).

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2013, ce sont 381 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (41 dossiers). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

### US Person

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une "US person", ainsi que des transferts de parts au profit d'une "US person" telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous proposons de modifier les statuts de votre Société en ce sens comprenant, notamment, une clause d'agrément.

## DIRECTIVE AIFM - MODERNISATION DU PRODUIT SCPI

L'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011 a pour objectif la mise en place d'exigences communes au niveau européen en matière d'agrément et de surveillance des Sociétés de Gestion. A ce titre, nous vous précisons que la mise en conformité de votre Société de Gestion aux dispositions du règlement européen adopté en date du 19 décembre 2012, en application de ladite Directive, est en cours en vue de l'obtention du nouvel agrément. Cet agrément AIFM constituera ainsi un label européen de gestion des fonds d'investissements alternatifs dont les fonds immobiliers français, lesquels intègrent les SCPI. Dans le cadre de ce nouveau dispositif, les Sociétés de Gestion sont notamment tenues de désigner un dépositaire pour chaque fond géré.

Les textes législatifs et réglementaires ont fait l'objet d'une nouvelle codification au sein du Code Monétaire et Financier avec modification du régime du produit SCPI. La partie législative spécifiquement applicable aux SCPI est désormais codifiée aux articles L214-86 à L214-120 et la partie réglementaire, aux articles R214-130 à R214-160.



Ces modifications portent sur les points suivants :

- Elargissement de l'objet social à la détention de titres, aux dépôts, liquidités, avances en compte courant (article L214-115 du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de l'obligation d'obtenir de l'Assemblée Générale l'autorisation pour « tout échange, tout aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI (suppression de l'article L214-72 alinéa 1<sup>er</sup> du Code Monétaire et Financier),
- Durée minimale de détention des actifs immobiliers réduit à cinq ans au lieu de six ans avec, en outre, possibilité de revendre des actifs sans délai et ce, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 3° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux d'agrandissement (coût annuel TTC sur un immeuble) limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 1° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux de reconstruction (coût annuel TTC sur un immeuble) porté à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 2° du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de la possibilité de procéder à une augmentation de capital si les trois quarts des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours (suppression article L214-64 du Code Monétaire et Financier),
- Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents sociaux (article R214-137 du Code Monétaire et Financier),
- Clarification rédactionnelle sur les règles d'endettement des SCPI dont la limite doit tenir compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier (article L214-101 du Code Monétaire et Financier).

En outre, a été adopté l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives à la nouvelle numérotation des articles et à l'intégration des dispositions nouvelles suivantes :

- Création de deux nouvelles commissions qui seront perçues par la Société de Gestion (article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :
  - Commission portant sur l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers,
  - Commission portant sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers,
- Durée de validité d'un ordre de vente de parts limitée à une année avec prorogation possible pour une durée de douze mois au maximum sur demande expresse de l'associé (article 422-205 alinéa 2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Alignement de la durée du mandat des experts immobiliers sur celui de l'expertise complète, laquelle est de cinq années (article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Limitation à trois années du mandat de membre du Conseil de Surveillance (article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Adoption du principe d'une résolution unique comportant le nom de l'ensemble des candidats avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite des postes à pourvoir (article 422-201 alinéa 4 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

En raison des changements législatifs et réglementaires ci-dessus présentés, nous soumettons, en conséquence, à votre approbation les modifications statutaires qui en découlent.

## DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, la Directive dite « AIFM » et le règlement européen la complétant imposent aux Sociétés de Gestion de procéder à la désignation d'un dépositaire dont les missions sont listées au chapitre IV dudit règlement.

### Principales missions du dépositaire

Dans le cadre de la mise en place de la réglementation AIFM, FIDUCIAL Gérance doit désigner un dépositaire pour chaque FIA (*Fonds d'Investissement Alternatifs*) sous gestion. Pour mémoire, les principales missions du dépositaire consistent à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA, en particulier à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs lors de la souscription de parts aient été reçus et que toutes les liquidités du FIA aient été comptabilisées sur des comptes espèces, ouverts au nom du FIA ou du dépositaire agissant pour le compte du FIA ;

- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa société de gestion de portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que la mise en oeuvre d'un plan de contrôle a posteriori sur divers domaines dont le respect des règles d'investissement, la valeur de réalisation, la justification des comptes d'attente, etc.

Après consultation des différents dépositaires dûment habilités, savoir :

- CACEIS INVESTOR SERVICES
- BNP Paribas Securities
- SG Securities Services

et comparaison des prestations de services proposées ainsi que des coûts y afférents, la Société de Gestion a décidé de retenir CACEIS INVESTOR SERVICES.

En conséquence, nous vous proposons de ratifier la décision de la Société de Gestion quant au choix du dépositaire.

## ASSEMBLEE GENERALE

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2013,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au conseil de surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Renouvellement du mandat de la société d'expertise immobilière Expertises GALTIER.
- Désignation de deux membres du Conseil de Surveillance.

La société de gestion vous informe que cette année deux mandats de membres du conseil de surveillance viennent à expiration avec la présente assemblée générale. Ceux de :

- Monsieur Antoine de LACHEISSERIE
- ACM-VIE, représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET.

Ces membres du conseil de surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu une candidature que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2013, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25% de la capitalisation de la Société,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'assemblée générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- aux prélèvements et régularisations nécessaires en matière d'impôt sur les plus-values,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion vous propose également, cette année, d'adopter des résolutions spécifiques :

- pour transcrire les nouvelles dispositions résultant, d'une part, de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 à l'occasion de la transposition de la Directive « AIFM » en droit français et, d'autre part, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

- ainsi que pour préciser certains autres aspects juridiques :

Tout d'abord, une résolution, à caractère ordinaire, visant à ratifier la désignation du dépositaire (onzième résolution).

Puis, des résolutions, à caractère extraordinaire, portant :

- o Sur la mise à jour des articles et textes applicables à votre SCPI,
- o Sur l'extension de l'objet social,
- o Sur la mise en place de nouvelles commissions instituées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- o Sur l'insertion des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance,
- o Sur l'insertion relative à l'interdiction de détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers,
- o Sur l'insertion de nouvelles dispositions prévues par les textes soit en complément, soit en raison de leur nouveauté.

Concernant la nouvelle commission sur travaux prévue par le règlement général de l'AMF, la Société de Gestion n'en fera usage que pour des travaux exceptionnels et sous réserve que ceux-ci soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Le versement de cette commission est, en outre, conditionnée à un avis conforme du Conseil de surveillance. Quant à la commission sur arbitrages, le niveau de perception sera fixé après avis conforme du Conseil de surveillance, opération par opération.

Enfin, une résolution, à caractère extraordinaire, visant à procéder à l'adoption article par article des statuts, tels que modifiés puis dans son ensemble.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La Société de Gestion  
FIDUCIAL Gérance

---

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la société de gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre S.C.P.I. LOGIPIERRE 3 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2013 ont atteint 3 701 303 € contre 3 675 489 € en 2012.
- Le bénéfice de l'exercice 2013 est de 2 884 040 € contre 2 853 857 € en 2012.
- Le taux d'occupation est resté stable au cours de l'exercice, 100% du premier au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 251 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 22 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2013 a été de 120 € par part, contre 126 € en 2012.

Les parts de LOGIPIERRE 3 n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 8% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 297 513,80 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix. Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Le Président  
AVIVA-VIE  
Madame Joëlle CHAUVIN

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

**TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES  
(à la clôture de l'exercice)**

	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières / étudiantes
PARIS	0,00%	21,91%
PROVINCE	4,10%	73,99%
<b>TOTAUX</b>	<b>4,10%</b>	<b>95,90%</b>

**TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL**

Date de création : 15 avril 1986

Nominal de la part : 1 400 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2009	33 639 200 €	Néant	24 028	1 697	Néant	1 737,41 €
2010	33 639 200 €	Néant	24 028	1 665	Néant	2 200,00 €
2011	33 639 200 €	Néant	24 028	1 655	Néant	2 227,21 €
2012	33 639 200 €	Néant	24 028	1 648	Néant	2 020,00 €
2013	33 639 200 €	Néant	24 028	1 649	Néant	1 944,00 €

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

**TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2009	712	2,96%	158	N. S.	32 199,96 €
2010	614	2,55%	6	N. S.	20 786,75 €
2011	1 110	4,62%	35	N.S.	21 769,90 €
2012	358	1,49%	167	N. S.	18 150,97 €
2013	273	1,14%	308	N. S.	14 234,48 €

## TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année (1)	127,50 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	120,00 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	1 580,00 €	1 600,00 €	2 026,01 €	2 051,06 €	2 020,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	1 543,58 €	1 815,56 €	2 027,75 €	2 016,98 €	1 903,53 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	8,07%	7,87%	6,22%	6,14%	5,94%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	8,26%	6,94%	6,21%	6,25%	6,30%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	1 674,91 €	1 857,95 €	2 207,76 €	2 197,98 €	2 052,73 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	7,61%	6,78%	5,71%	5,73%	5,85%
Report à nouveau cumulé par part (3)	85,49 €	90,25 €	67,43 €	63,70 €	56,48 €

(1) Avant prélèvement obligatoire

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :  
 - du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)  
 - par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

## TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)

	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	154,92	98,40%	126,26	99,18%	144,02	98,99%	152,97	98,94%	154,04	99,43%
. Produits financiers (2)	2,51	1,60%	1,04	0,82%	1,47	1,01%	1,64	1,06%	0,88	0,57%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>* TOTAL</b>	<b>157,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>127,31</b>	<b>100,00%</b>	<b>145,49</b>	<b>100,00%</b>	<b>154,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>154,92</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
. Commission de gestion	12,84	8,16%	10,23	8,04%	11,69	8,03%	12,32	7,97%	12,38	7,99%
. Autres frais de gestion	1,35	0,86%	1,47	1,15%	1,16	0,80%	1,66	1,07%	1,83	1,18%
. Entretien du patrimoine	10,06	6,39%	16,89	13,27%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Charges locatives non récupérables	10,73	6,81%	12,19	9,57%	6,05	4,16%	18,84	12,19%	11,90	7,68%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>34,98</b>	<b>22,22%</b>	<b>40,78</b>	<b>32,03%</b>	<b>18,90</b>	<b>12,99%</b>	<b>32,82</b>	<b>21,23%</b>	<b>26,11</b>	<b>16,86%</b>
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-9,81	-6,23%	-16,65	-13,08%	4,32	2,97%	4,59	2,97%	8,78	5,67%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-9,81</b>	<b>-6,23%</b>	<b>-16,65</b>	<b>-13,08%</b>	<b>4,32</b>	<b>2,97%</b>	<b>4,59</b>	<b>2,97%</b>	<b>8,78</b>	<b>5,67%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>25,17</b>	<b>15,99%</b>	<b>24,13</b>	<b>18,95%</b>	<b>23,22</b>	<b>15,96%</b>	<b>37,41</b>	<b>24,20%</b>	<b>34,90</b>	<b>22,52%</b>
<b>* RESULTAT COURANT produits exceptionnels</b>	<b>132,26</b>	<b>84,01%</b>	<b>103,18</b>	<b>81,05%</b>	<b>122,27</b>	<b>84,04%</b>	<b>117,19</b>	<b>75,80%</b>	<b>120,03</b>	<b>77,48%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	4,76	3,02%	-22,82	-17,93%	-3,73	-2,56%	-7,23	-4,68%	0,03	0,02%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>127,50</b>	<b>80,99%</b>	<b>126,00</b>	<b>98,97%</b>	<b>126,00</b>	<b>86,60%</b>	<b>126,00</b>	<b>80,48%</b>	<b>120,00</b>	<b>77,46%</b>

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

## TABLEAU VI – EMPLOI DES FONDS

	TOTAL 31/12/2012	DURANT L'ANNEE 2013	TOTAL au 31/12/2013
Fonds collectés	36 133 245		36 133 245
Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613		1 905 613
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	221 235		221 235
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	16 734		16 734
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	38 148 014		38 148 014
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>95 345</b>		<b>95 345</b>

(\*) Depuis l'origine de la société.

## DESIGNATION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
3-5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	10.06.86	4 857 178	84 944	4 942 122	5 940 000
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	23.01.87	2 701 397	44 827	2 746 223	2 790 000
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	23.09.87	6 250 410	109 354	6 359 764	4 920 000
8 Boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	01.03.88	6 220 225	107 414	6 327 639	8 420 000
rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	20.09.89	8 816 736	101 059	8 917 795	7 860 000
14-18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	28.12.90	8 689 594	164 876	8 854 470	8 400 000
<b>TOTAL</b>		<b>37 535 540</b>	<b>612 475</b>	<b>38 148 014</b>	<b>38 330 000</b>

## SURFACES DES IMMEUBLES EN M<sup>2</sup>

IMMEUBLES	Locaux commerciaux	Résidences Hôtelières / Etudiantes	Locaux commerciaux	Résidences Hôtelières / Etudiantes
3-5 Boulevard F. Grosso 06000 NICE		2 551		
32 rue de la Buffa 06000 NICE	161	1 240		
195 rue du Pré aux Clercs 34000 MONTPELLIER		3 998		
8 boulevard de Strasbourg 31000 TOULOUSE	60	3 018		
20 rue du Fossé des Tanneurs 67000 STRASBOURG	737	3 295		
14-18 rue de Chaligny 75012 PARIS		2 070		
<b>TOTAL</b>	<b>958</b>	<b>16 172</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

---

## PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013

---

- ETAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS



## Etat du Patrimoine au 31/12/2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 37 535 539,68 €	38 330 000,00 €	+ 37 535 539,68 €	38 080 000,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 908 979,50 €		- 797 940,40 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>36 626 560,18 €</b>	<b>38 330 000,00 €</b>	<b>36 737 599,28 €</b>	<b>38 080 000,00 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+		+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	+
Immobilisations financières	+		+	+
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 132 790,75 €	132 790,75 €	+ 91 907,18 €	91 907,18 €
Autres créances	+ 10 924,67 €	10 924,67 €	+ 22 118,18 €	22 118,18 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 506 818,17 €	3 506 818,17 €	+ 3 815 671,15 €	3 815 671,15 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 467 335,21 €	467 335,21 €	+ 112 223,84 €	112 223,84 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	- 100 000,00 €	100 000,00 €	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	- 32 436,59 €	32 436,59 €	- 2 989,37 €	2 989,37 €
Dettes diverses	- 203 351,37 €	203 351,37 €	- 224 861,94 €	224 861,94 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 420 054,80 €	1 420 054,80 €	- 1 564 222,80 €	1 564 222,80 €
<b>TOTAL II</b>	<b>2 362 026,04 €</b>	<b>2 362 026,04 €</b>	<b>2 249 846,24 €</b>	<b>2 249 846,24 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+		+ 460,00 €	460,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-		-	
<b>TOTAL III</b>			<b>460,00 €</b>	<b>460,00 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>38 988 586,22 €</b>		<b>38 987 905,52 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		<b>40 692 026,04 €</b>		<b>40 330 306,24 €</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

## Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres du 01/01 au 31/12/2013

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	33 639 200,00 €			33 639 200,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	2 963 961,73 €			2 963 961,73 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-405 693,73 €			-405 693,73 €
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts	63 869,87 €			63 869,87 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	135 729,17 €			135 729,17 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles				
Réserves	1 233 817,60 €			1 233 817,60 €
Report à nouveau	1 530 691,38 €	-173 670,50 €		1 357 020,88 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2012	2 853 857,50 €	-2 853 857,50 €		
Résultat au 31 Décembre 2013			2 884 040,70 €	2 884 040,70 €
Acomptes sur distribution 2012	-3 027 528,00 €	3 027 528,00 €		
Acomptes sur distribution 2013			-2 883 360,00 €	-2 883 360,00 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38 987 905,52 €</b>		<b>680,70 €</b>	<b>38 988 586,22 €</b>

## Compte de Résultat au 31/12/2013

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Charges ayant leur contrepartie en produits	137 891,90 €	25 717,50 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	3 701 303,19 €	3 675 489,38 €
Grosses réparations couvertes par provisions			Charges facturées	137 891,90 €	25 717,50 €
Travaux d'entretien			<b>Produits annexes</b>		
Impôts et taxes			Autres produits divers	4,22 €	6,70 €
Autres charges immobilières	285 875,63 €	452 778,40 €	Transfert de charges		
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>423 767,53 €</b>	<b>478 495,90 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>3 839 199,31 €</b>	<b>3 701 213,58 €</b>
Rémunération de la société de gestion	297 513,80 €	295 956,42 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Transfert de charges d'exploitation		
Honoraires de souscriptions			<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Frais d'acquisitions			Provisions créances irrécouvrables		
Diverses charges d'exploitation	44 047,74 €	39 836,22 €	Provisions créances douteuses		
Honoraires sur vente			Provisions grosses réparations		
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions pour litiges		
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>					
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs					
Provisions pour créances douteuses					
Provisions pour grosses réparations	111 039,10 €	110 264,68 €			
Provisions pour litiges	100 000,00 €				
Perte sur créances irrécouvrables					
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>552 600,64 €</b>	<b>446 057,32 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Charges financières			Produits financiers	21 209,56 €	39 316,86 €
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>21 209,56 €</b>	<b>39 316,86 €</b>
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Produits exceptionnels		37 880,28 €
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			Amortissements prélevés/prime d'émission		
			<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>37 880,28 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 884 040,70 €</b>	<b>2 853 857,50 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 860 408,87 €</b>	<b>3 778 410,72 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 860 408,87 €</b>	<b>3 778 410,72 €</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013**

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2013 €/m <sup>2</sup>
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
Bureaux							
Locaux commerciaux	1 575 829	1 570 350	1 575 829	1 548 703	1,4%	958	1 639
Résidences de tourisme	35 959 710	36 759 650	35 959 710	36 531 297	0,6%	16 172	2 273
Habitations							
Parkings							
<b>Total</b>	<b>37 535 540</b>	<b>38 330 000</b>	<b>37 535 540</b>	<b>38 080 000</b>	<b>0,7%</b>	<b>17 130</b>	<b>2 238</b>
<b>Immobilisations en cours</b>							
Bureaux							
Locaux commerciaux							
Résidences de tourisme							
Habitations							
Parkings							
<b>Total</b>							
<b>Total Général</b>	<b>37 535 540</b>	<b>38 330 000</b>	<b>37 535 540</b>	<b>38 080 000</b>	<b>0,7%</b>	<b>17 130</b>	<b>2 238</b>

**INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013**

Détail des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2013 €/m <sup>2</sup>
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
14-18 rue de Chaligny - 75012 PARIS (indivision)	8 689 594	8 400 000	8 689 594	8 400 000	0,0%	2 070	4 058
<b>Total Paris</b>	<b>8 689 594</b>	<b>8 400 000</b>	<b>8 689 594</b>	<b>8 400 000</b>	<b>0,0%</b>	<b>2 070</b>	<b>4 058</b>
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	6 220 225	8 420 000	6 220 225	8 360 000	0,7%	3 078	2 736
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	2 701 397	2 790 000	2 701 397	2 760 000	1,1%	1 401	1 991
3-5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	4 857 178	5 940 000	4 857 178	5 940 000	0,0%	2 551	2 328
50-54 rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	8 816 736	7 860 000	8 816 736	7 740 000	1,6%	4 032	1 949
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	6 250 410	4 920 000	6 250 410	4 880 000	0,8%	3 998	1 231
<b>Total Province</b>	<b>28 845 946</b>	<b>29 930 000</b>	<b>28 845 946</b>	<b>29 680 000</b>	<b>0,8%</b>	<b>15 060</b>	<b>1 987</b>
<b>Total Général</b>	<b>37 535 540</b>	<b>38 330 000</b>	<b>37 535 540</b>	<b>38 080 000</b>	<b>0,7%</b>	<b>17 130</b>	<b>2 238</b>

---

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

---

### INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2013, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par EXPERTISES GALTIER consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2013 de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureaux.

Du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 3% des loyers quittancés a été provisionnée en 2013.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
. Terrains et constructions locatives	37 535 539,68			37 535 539,68
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	<b>37 535 539,68</b>			<b>37 535 539,68</b>

> Les immobilisations locatives sont sans changement par rapport à l'exercice précédent.

## ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2013	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2013
. Provisions pour grosses réparations	797 940,40	111 039,10		908 979,50
. Provisions pour créances douteuses				
. Provisions pour litige et risque		100 000,00		100 000,00
	<b>797 940,40</b>	<b>211 039,10</b>		<b>1 008 979,50</b>

> La dotation aux provisions pour grosses réparations est égale à 3% du montant des loyers de l'exercice.

> Suite à une révision de loyer demandée par le locataire de l'immeuble de Nice, une provision de 100 000 € a été dotée dans les comptes de votre SCPI au 31/12/2013.

## AFFECTATION DU RESULTAT 2012

. Report à nouveau antérieur			1 530 691,38
. Résultat de l'exercice 2012			2 853 857,50
. Dividendes versés aux associés		3 027 528,00	
. Report à nouveau		1 357 020,88	
		<b>4 384 548,88</b>	<b>4 384 548,88</b>

> L'affectation du résultat 2012 a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2013

## ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	132 790,75	132 790,75	
. Créances fiscales	6 378,78	6 378,78	
. Débiteurs divers	4 545,89	4 545,89	
	<b>143 715,42</b>	<b>143 715,42</b>	

> Les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 132 790,75 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA à récupérer.

## ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Locataires, avance sur charges	1 705,40	1 705,40	
. Dettes fiscales	10 048,47	10 048,47	
. Associés solde sur distribution	1 603 803,48	1 603 803,48	
. Créanciers divers	40 285,41	40 285,41	
	<b>1 655 842,76</b>	<b>1 655 842,76</b>	

> Les locataires créanciers représentent des virements reçus des locataires en 2013 au titre du quittancement 2014.

> Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers et charges locatives à recevoir.

> Le poste "Associés solde distribution" représente principalement la distribution de l'acompte de fin d'année de 1 420 054,80 €, les dividendes bloqués pour 113 605,25 €, les dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 70 051,33 € et le solde du marché secondaire d'un montant de 92,10 € (correspondant à la confrontation de décembre 2013).

> Les créanciers divers représentent les dettes fournisseurs d'exploitation pour 32 436,59 €, des honoraires de commissariat aux comptes pour 6 000 € et les honoraires d'expertises immobilières pour 1 848,82 €.

## CAPITAL

Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
33 639 200,00			33 639 200,00

Capital souscrit

> Le capital social est sans changement par rapport à l'exercice précédent.

## PLUS OU MOINS VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013

> Il n'y a pas eu de cessions d'immeubles en 2013.

## ETATS DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

. Engagements reçus : **420 000,00**

> Les engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

#### PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	3 701 303,19	
. Charges facturées	137 891,90	
. Autres produits divers	4,22	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		3 839 199,31

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-137 891,90	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	
. Grosses réparations	0,00	
. Autres charges immobilières	-285 875,63	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **3 415 431,78**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -341 561,54

**EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION 3 073 870,24**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (NETTES DES REPRISES) -211 039,10

**RESULTAT D'EXPLOITATION 2 862 831,14**

Produits financiers	21 209,56	
Charges financières	0,00	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		21 209,56

**RESULTAT COURANT 2 884 040,70**

Produits exceptionnels	0,00	
Charges exceptionnelles	0,00	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		

**RESULTAT NET COMPTABLE 2 884 040,70**

## TABLEAU DE FINANCEMENT

	2012	2013
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 964 780,43</b>	<b>3 927 894,99</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	2 853 857,50	2 884 040,70
Cessions d'actifs	0,00	0,00
Régularisation des immobilisations incorporelles	0,00	0,00
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-2 098,80	7 936,65
Dotations aux provisions	110 264,68	211 039,10
<b>Total des ressources</b>	<b>2 962 023,38</b>	<b>3 103 016,45</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	-50 244,38	29 230,06
Distribution de l'exercice :	0,00	0,00
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 585 848,00	1 564 222,80
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 463 305,20	1 463 305,20
. Acomptes sur liquidation d'Actifs	0,00	0,00
Reprise d'amortissements et de provisions	0,00	0,00
<b>Total des emplois</b>	<b>2 998 908,82</b>	<b>3 056 758,06</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>3 927 894,99</b>	<b>3 974 153,38</b>

### DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

#### **CHARGES**

##### **LES CHARGES IMMOBILIERES**

**423 767,53**

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	137 891,90
- les impôts et taxes	225 549,09
- les primes d'assurances	22 013,82
- Charges Immobilières non récupérables	34 376,88
- des honoraires divers	1 200,00
- des honoraires de contentieux	2 735,84
- des honoraires de relocation	
- les grosses réparations couvertes par la provision	

##### **LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE**

**552 600,64**

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	297 513,80
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	297 513,80

##### **LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent**

- les honoraires des commissaires aux comptes	14 700,00	44 047,74
- les honoraires d'expertise immobilière	8 270,75	
- la redevance AMF	1 500,00	
- la rémunération du conseil de surveillance	5 728,33	
- des honoraires divers	10 389,72	
- des frais actes		
- diverses charges de gestion courante	3 458,94	

##### **LES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS**

> sont détaillées au point "état des provisions".

211 039,10



## PRODUITS

### LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent

- les loyers de vos immeubles.	3 701 303,19	3 839 199,31
- les charges refacturées	137 891,90	
- des autres produits	4,22	

### LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

- les reprises de provisions grosses réparations

### LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.

21 209,56

### LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent

### AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

3 860 408,87

contre un TOTAL DE CHARGES DE

976 368,17

### LE SOLDE, soit

2 884 040,70

correspond au bénéfice de l'exercice.

## ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2012 :	24 028	
Placements immobiliers	36 626 560,18	
Autres actifs nets (1)	2 362 026,04	
<b>Valeur comptable</b>	<b>38 988 586,22</b>	<b>1 622,63</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	38 330 000,00	
Autres actifs nets (1)	2 362 026,04	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>40 692 026,04</b>	<b>1 693,53</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 3,588% TTC du prix de souscription	1 460 029,89	
	1 460 029,89	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	2 376 460,00	
Frais de commercialisation 1,8%	689 940,00	
	3 066 400,00	
<b>Valeur de Reconstitution</b>	<b>45 218 455,93</b>	<b>1 881,91</b>

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS



### RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2013)

Aux Associés  
**LOGIPIERRE 3**  
Société Civile de Placement Immobilier  
**C/O FIDUCIAL GERANCE**  
41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92 928 Paris La Défense Cedex

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 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI LOGIPIERRE 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 votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société EXPERTISES GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 15 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I - Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. 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 de nos 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:

##### Règles et principes comptables :

Les paragraphes 6,7 et 8 des « informations sur les règles générales d'évaluation » et la note relative à « l'Etat des provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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

### III- Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2014

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

## RAPPORT SPECIAL

### RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

Aux Associés  
**LOGIPIERRE 3**  
Société Civile de Placement Immobilier  
**C/O FIDUCIAL GERANCE**  
41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92 928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE**

---

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

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE**

---

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **Avec la société de gestion FIDUCIAL GERANCE**

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion de 8 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 297 513,80 € HT.
- Une commission sur les mouvements de parts de 3% HT du prix d'exécution versé par la SCPI LOGIPIERRE 3 à FIDUCIAL GERANCE par chaque cessionnaire. Au titre de 2013, cette commission s'élève à 14 234,48 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2014

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex*  
*T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

# ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 11 JUIN 2014

## PROJET DE RESOLUTIONS

### DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

#### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

#### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

#### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 111 039,10 €

L'Assemblée Générale, constatant que :

- |  |                |
|--|----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à              | 2 884 040,70 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 1 357 020,88 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de        | 4 241 061,58 € |

**1°/** décide de répartir une somme de 2 883 360 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les deux acomptes semestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

**2°/** constate qu'après affectation de la somme 680,70 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 357 701,58 €

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

#### CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| • valeur comptable :         | 38 988 586,22 € soit 1 622,63 € par part. |
| • valeur de réalisation :    | 40 692 026,04 € soit 1 693,53 € par part. |
| • valeur de reconstitution : | 45 218 455,93 € soit 1 881,91 € par part. |

## SIXIEME RESOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

## SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la société EXPERTISES GALTIER - 92 bis rue Edouard Vaillant - 92309 Levallois-Perret Cedex, expert immobilier, pour expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1<sup>er</sup> du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

## HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

## NEUVIEME RESOLUTION

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société pour le compte des seuls associés de la Société soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'Assemblée Générale autorise en conséquence la Société de Gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la Société et, le cas échéant, à régulariser la répartition de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

## DIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2014, à 5 400 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

## ONZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale approuve l'élection de deux membres au conseil de surveillance et ce, pour une durée de trois années, conformément aux dispositions du nouvel article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

### Associés sortant se représentant

**Monsieur Antoine de LACHEISSERIE** - 71 ans - Demeurant à Chabeuil (26120)

Détenant : 2 parts en pleine propriété et 15 parts en nue-propriété

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de l'enseignement supérieur et actif dans le secteur viticole (administrateur d'un institut viticole en Chine)

**ACM-VIE - Assurances du Crédit Mutuel Vie**

332 377 597 RCS Strasbourg - APE 6511Z

Siège social : 34 rue du Wacken - 67906 Strasbourg Cedex 9

Bureaux : 42 rue des Mathurins - 75008 Paris.

Représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET

Détenant 814 parts

## Associé faisant acte de candidature

**Monsieur Michel PRATOUCY** - 55 ans - Demeurant à Paris (75018)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant de sociétés.

## DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de l'obligation de procéder à la désignation d'un dépositaire, décide de ratifier la désignation de CACEIS INVESTOR SERVICES en qualité de dépositaire, lequel sera chargé des missions telles que fixées par le règlement européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 en son chapitre IV et rémunéré par la Société.

La présente ratification est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

## TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

## DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

## QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant, notamment, la Directive dite « AIFM » en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

## QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L214-114 et L214-115 du Code Monétaire et Financier permettant d'élargir l'objet social de la société, décide, en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

« La Société a pour objet :

- *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;*
- *L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- *La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles.*

*Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.*

*Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

*Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.*

*La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, **après consultation du conseil de surveillance**, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.*

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier. »

Et de modifier, corrélativement, l'article 2 des statuts.

### SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la mise en place de deux nouvelles commissions aux termes de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, décide d'ajouter à l'article 17 – Rémunération de la Société de Gestion des points e) et f) comme suit :

« e) En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion **peut percevoir une commission dont le niveau sera fixé après avis conforme du Conseil de surveillance, opération par opération, comme suit :**

- 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles ;
- 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

f) La Société de Gestion, **après avis conforme du Conseil de surveillance**, perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. »

et de préciser ce qui suit :

« A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur. »

Ajout à la fin de l'article ce qui suit :

« La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier. »

### DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance, décide d'insérer après l'alinéa 2 de l'article 18 - Conseil de surveillance – 1° - Nomination un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

« Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

Et de supprimer corrélativement l'alinéa « Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion propose aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. »



## DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant, notamment, des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US person de détenir des parts de la Société soit par souscription, soit par transmission et, en conséquence, de modifier les articles suivants comme suit :

### ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

#### 1° - Modalités

Introduction d'un alinéa à la suite de l'alinéa 1 rédigé comme suit :

« *Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.* »

### ARTICLE 10 – TRANSMISSION DES PARTS

A la fin dudit article, mise en place de deux §, l'un traitant des transmissions entre vifs, l'autre, des transmissions par décès avec introduction de dispositions relatives à la mise en place d'une procédure d'agrément en matière de cession de parts entre vifs, l'ensemble rédigé comme suit :

#### « 1. Transmission entre vifs

*Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :*

- 1. toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;*
- 2. toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.*

#### • **Agrément**

*Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.*

*A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.*

*Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.*

#### • **Refus d'agrément**

*Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.*

*Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.*

*Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.*

#### 2. Transmission par décès

*En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.*

*En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.*

*L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'Associé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout Notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. »*

## **ARTICLE 11 – DROITS DES PARTS**

Insertion après l'alinéa 3 de la disposition suivante :

*« Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »*

## **DIX-NEUVIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

## **ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

Précision à la fin de l'alinéa 1 *« depuis plus de trois mois »* concernant la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social et la non satisfaction des offres de cessions de parts figurant sur le registre.

## **ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et ce, conformément aux dispositions de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier :

Suppression de la limite : *« du montant des fonds propres de la société »* et remplacement par *« d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire »*

Introduction de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale :

*« cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier. »*

## **ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

1° - Nomination

Conformément à l'article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, rectification de la durée du mandat de membres du Conseil de surveillance qui sera désormais de trois ans au lieu de six ans et modification corrélative de l'alinéa consacré en précisant le texte applicable ainsi que l'année au cours de laquelle expire ledit mandat, savoir : *« quatrième »* année au lieu de la *« septième »* année.

## **ARTICLE 23 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Précision à l'alinéa 2 ce qui suit :

Le texte des résolutions et les documents adjoints sont adressés aux associés *« par voie postale »*.

Introduction à la suite dudit alinéa de la disposition suivante :

*« Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique »*

## **ARTICLE 24 – COMMUNICATIONS**

Introduction après l'alinéa 3 des dispositions suivantes :

*« La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier. »*

## **VINGTIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

## **ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

Introduction à la fin de l'article d'une disposition relative à la réduction du capital rédigée comme suit :

« *Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à un montant inférieur à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 €).* »

## **ARTICLE 9 – REPRESENTATION DES PARTS**

Introduction à la suite de l'alinéa 1 de la précision ci-après :

« *Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.* »

## **ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

2° - Organisation – Réunions et délibérations

Ajout de l'alinéa ci-après à la fin de l'article :

« *Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.* »

## **ARTICLE 19 – COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Concernant la durée du mandat de Commissaire aux Comptes, remplacement du terme « *ans* » par le terme « *exercices* ».

Ajout à la fin de l'alinéa 1 de la disposition suivante :

« *Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.* »

## **ARTICLE 20 – ASSEMBLEES GENERALES**

Ajout d'un alinéa après le 9<sup>ème</sup> portant sur le vote par correspondance rédigé comme suit :

« *Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du Code Monétaire et Financier.*

*Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée.*

*Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.* »

## **ARTICLE 23 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Ajout à la fin de l'article de la disposition ci-après :

« *Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.* »

## **ARTICLE 26 – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX**

Après l'alinéa 3, ajout de l'alinéa ci-après concernant l'état annexe au rapport de gestion :

« *Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société.* »

## **VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI LOGIPIERRE 3 dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

## **VINGT-DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2013	Exercice 2012
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 701 303,19 €	3 675 489,38 €	154,04 €	152,97 €
- Excédent brut d'exploitation	3 073 870,24 €	2 886 925,04 €	127,93 €	120,15 €
- Résultat de l'exercice	2 884 040,70 €	2 853 857,50 €	120,03 €	118,77 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	33 639 200,00 €	33 639 200,00 €	1 400,00 €	1 400,00 €
- Total des capitaux propres	38 988 586,22 €	38 987 905,52 €	1 622,63 €	1 622,60 €
- Immobilisations locatives	37 535 539,68 €	37 535 539,68 €	1 562,16 €	1 562,16 €
- Total de l'état du patrimoine	38 988 586,22 €	38 987 905,52 €	1 622,63 €	1 622,60 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	4 241 061,58 €	4 384 548,88 €	176,50 €	182,48 €
- Dividende	2 883 360,00 €	3 027 528,00 €	120,00 €	126,00 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	38 330 000,00 €	38 080 000,00 €	1 595,22 €	1 584,82 €
- Valeur comptable	38 988 586,22 €	38 987 905,52 €	1 622,63 €	1 622,60 €
- Valeur de réalisation	40 692 026,04 €	40 330 306,24 €	1 693,53 €	1 678,47 €
- Valeur de reconstitution	45 218 455,93 €	44 823 757,63 €	1 881,91 €	1 865,48 €