

Rapport Annuel 2015

Logipierre 3



FIDUCIAL

Rapport Annuel 2015

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 15 juin 2016

Exercice 2015

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

Organes de gestion et de contrôle

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE

Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Henri de GAUDEMARIS

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Patrick LENOËL

Conseil de Surveillance

AVIVA-VIE - SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE,
représentée par Benoît POZZO di BORGIO, Présidente

Daniel FRANÇOIS

Jean-Marie PICHARD

Alby SCHMITT

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA - Sigle ACM-VIE, représentée par Olivier CHARDONNET

AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaire aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

Expert immobilier

DTZ VALUATION France

8 rue de l'Hôtel de Ville - 82200 NEUILLY-SUR-SEINE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3 place Valhubert - 75013 PARIS

LA SCPI EN UN CLIN D'ŒIL

Chiffres-clés au 31/12/2015

Capitalisation	53 598 058 €
Nombre de parts	24 028
Nombre d'associés	1 623
Valeur nominale de la part	1 400,00 €
Valeur de réalisation par part	2 113,80 €
Valeur de reconstitution par part	2 360,77 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 31 décembre 2015	2 230,65 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 31 décembre 2015	2 054,01 €
Périodicité de versement du dividende	semestrielle

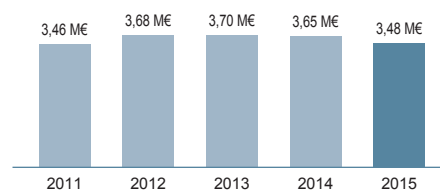
⁽¹⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT (3,6 % TTC au taux en vigueur au 31.12.2015).

LOGIPIERRE 3

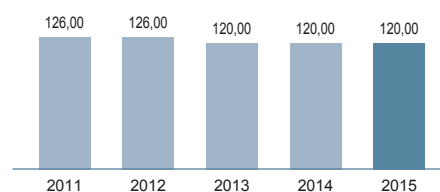
Catégorie	Spécialisée
Date de création	06/05/1986
Dividendes versés en 2015	120,00 € / part
TRI 10 ans 2015	12,06 %
Taux DVM 2015 ⁽²⁾	5,74 %

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

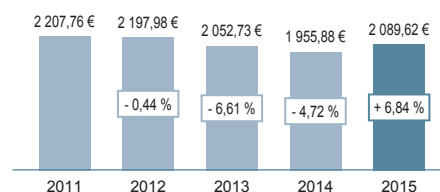
Loyers quittancés (en M€)



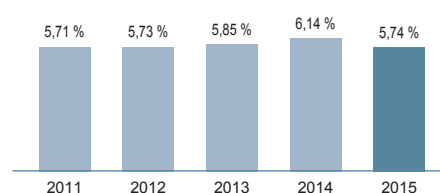
Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



Évolution du taux DVM



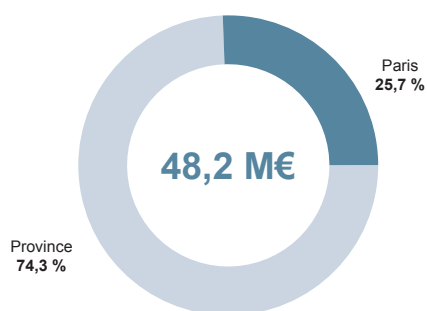
Patrimoine immobilier au 31/12/2015

Nombre d'immeubles	6
Valeur vénale hors droits	48 190 000 €
Taux d'occupation financier annuel	100 %
Loyers quittancés HT	3 480 791 €

Compte de résultat 2015 en € par part

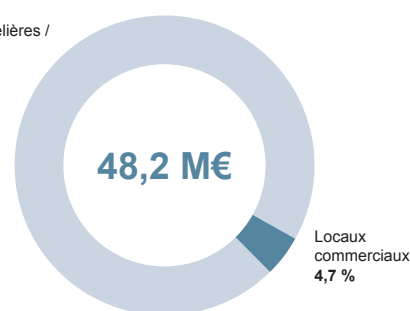
Revenus locatifs	144,86 €	Charges non récupérables	8,81 €
Produits financiers	0,62 €	Charges d'exploitation	9,48 €
Résultat exceptionnel	0,01 €	Charges financières	0,00 €
		Résultat net	127,20 €

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2015



Répartition géographique

Résidences hôtelières / étudiantes
95,3 %



Répartition par destination

Sommaire

LES SCPI ET LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015	PAGE 5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 15
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PAGE 16
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015	PAGE 18
PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 19
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 24
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 30
TEXTE DES RÉOLUTIONS	PAGE 33

LES SCPI EN 2015

L'année 2015 aura constitué une nouvelle année très favorable pour les SCPI et même une année record avec 4,275 milliards d'euros collectés, soit une progression de 46% par rapport à l'année précédente. Dans un contexte économique dominé par la baisse des taux et un afflux de liquidités, les SCPI ont confirmé leur intérêt pour les investisseurs en quête de placements peu volatiles assortis de rendements stables et récurrents, qu'ils soient personnes physiques ou investisseurs institutionnels. Malgré une érosion régulière de leur rendement amorcée au début des années 2000, les SCPI spécialisées en immobilier d'entreprise continuent à offrir un niveau de dividendes très compétitif avec un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 4,85% tandis que la variation du prix moyen de la part ressort à 1,55% sur l'année 2015.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de

gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective. Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015

En 2015, le marché de l'investissement a réalisé ses meilleurs résultats au cours des deux derniers trimestres, en finissant l'année sur un quatrième trimestre record (11 milliards d'euros engagés). La France réalise cette année pas loin de 29 milliards d'euros en investissement, ce qui représente plus de 4% par rapport à 2014.

Contrairement à 2014, il y a eu beaucoup moins de grosses opérations, mais un engouement certain pour des portefeuilles et une poussée sur les opérations de 100-200 millions d'euros.

Comme l'année dernière, le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 18 milliards d'euros, soit 61% des engagements réalisés.

L'Ile-de-France, avec 76% des volumes investis, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. Tout comme 2014, Paris et notamment le quartier des affaires et le croissant Ouest, restent la cible préférée des investisseurs.

Le marché des régions est en baisse par rapport à 2014 avec 7 milliards d'euros investis, ce qui représente une baisse de 11% par rapport à l'année précédente.

En ce qui concerne les commerces, avec 4,3 milliards d'euros, l'année 2015 est, de toute évidence, une excellente année, mais moins bonne que l'année 2014 qui avait enregistré cinq opérations de très grande taille.

Le segment de marché qui a le plus augmenté en 2015 est celui de la logistique qui connaît une forte hausse avec 2,2 milliards d'euros investis, soit le double de l'année 2014.

Les fonds représentent, avec 33% d'engagements, la première catégorie d'investisseurs. Les OPCI et les SCPI, avec une collecte record, prennent en 2015 une part significative des engagements avec 13% des investissements.

Les opérateurs nationaux restent encore cette année les numéros un des investisseurs avec 63% des transactions.

En ce qui concerne les taux de rendement, ils ont continué à baisser pour se situer sur les actifs « prime » dans Paris QCA à 3,25% et dans les grandes métropoles à moins de 5%.

Tout comme en 2014, les loyers sont restés plutôt sur une tendance baissière. Les négociations des baux ont été plus nombreuses dans un contexte économique toujours en attente de redémarrage.

Les loyers parisiens se sont mieux tenus et donc il a pu être constaté une embellie sur certains actifs, en particulier les petites et moyennes surfaces.

Sur le dernier trimestre, les relocations ont été meilleures, ce qui pourrait, pour 2016, et si la conjoncture est mieux orientée, permettre au marché locatif de retrouver un niveau d'activité plus soutenu. Mais le redémarrage sera lent, car certaines zones géographiques hors Paris ont encore des taux de vacance élevés.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2015 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, la gestion locative, 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 également à :

- renouveler les mandats des Commissaires aux Comptes, titulaire et suppléant, arrivant à expiration,
- désigner six (6) membres du Conseil de Surveillance. A ce titre, nous tenons à rendre un hommage à Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE qui nous a quittés le 20 septembre dernier.

En outre, nous soumettons à votre approbation des résolutions portant sur une autorisation d'augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un plafond de 25 millions d'euros, prime incluse.

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

EVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2015, le capital s'élève à 33 639 200 € et est composé de 24 028 parts.

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2015	1 828,63 €	1 985,90 €	122
2 ^{ème} trimestre 2015	1 945,73 €	2 113,06 €	112
3 ^{ème} trimestre 2015	2 044,66 €	2 220,50 €	12
4 ^{ème} trimestre 2015	2 054,26 €	2 230,92 €	35

* Prix moyen trimestriel

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

Au total, ce sont donc 281 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2015, 207 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2015, 3 parts étaient en attente de cession (soit 0,01% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2015

Sur l'ensemble du marché, 488 parts ont été échangées (soit 2,03% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2015, ce sont 638 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (37 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.

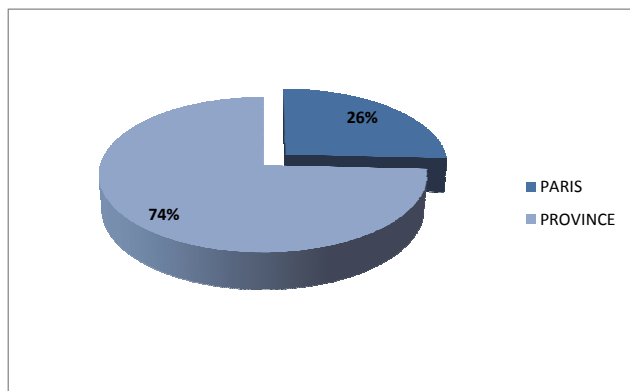
EVOLUTION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine

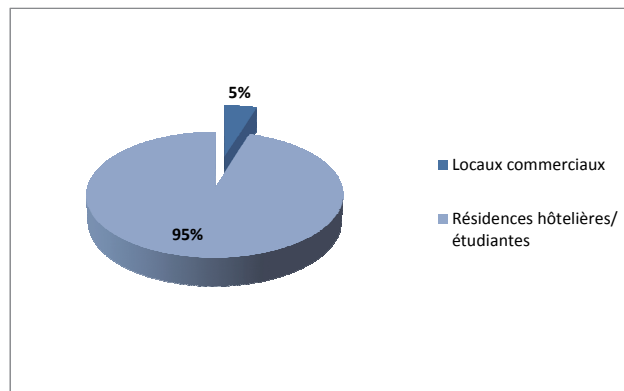
Au 31 décembre 2015, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 130 m² répartis sur 6 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La Société DTZ Valuation France a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre Société au 31 décembre 2015 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 48 190 000 € hors droits, en hausse de 19,73% par rapport à l'expertise de 2014.

Les hausses constatées sont dues à un réajustement des taux de capitalisation compte-tenu de la bonne performance du marché hôtelier.



8 boulevard de Strasbourg à TOULOUSE (31000)

	Locaux commerciaux (€)	Résidences hôtelières / étudiantes (€)	TOTAUX (€)
PARIS	0	12 400 000	12 400 000
PROVINCE	2 265 321	33 524 679	35 790 000
TOTAUX	2 265 321	45 924 679	48 190 000

L'ensemble des immeubles de la SCPI est concerné par une augmentation de valeur :

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	8 840 000 €	12 400 000 €	+40,3%
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	6 170 000 €	8 000 000 €	+29,7%
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	8 100 000 €	9 550 000 €	+17,9%
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	8 900 000 €	9 800 000 €	+10,1%
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	5 410 000 €	5 580 000 €	+3,1%
32 rue de Buffa - 06000 NICE	2 830 000 €	2 860 000 €	+1,1%

Les valeurs comptables (37 535 540 €) sont inférieures aux valeurs estimées (48 190 000 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2015	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} 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) 2015 par rapport à 2014

	2014	2015
TOF du 4 ^{ème} trimestre	100%	100%
TOF annuel	100%	100%

État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100% au 31 décembre 2015.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 3 654 671 € HT en 2014 à 3 480 790 € HT en 2015 soit une variation de -4,8%. Cette baisse de produits locatifs provient notamment de la renégociation des baux sur les deux immeubles situés à Nice.

Suite au congé signifié par le locataire CITADINES sur l'immeuble 32 rue Buffa à Nice à effet du 31 décembre 2014, un nouveau bail commercial a été signé à effet du 15 janvier 2015 avec la Société HOTELIERE MEYERBEER moyennant un loyer annuel de 200 000 € HT.

Un nouveau bail a également été signé sur l'immeuble 3 boulevard Grosso à Nice avec le locataire RESIDES ETUDES à effet du 1^{er} mai 2015 moyennant un loyer annuel de 600 000 € HT. Dans le cadre de ce bail, votre SCPI participe aux travaux à la charge du bailleur notamment pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) en accordant deux mois de franchise de loyer et participation à hauteur de 200 000 € de travaux qui seront financés par la provision pour grosses réparations qui figure dans les comptes de votre Société.

Les deux baux commerciaux consentis à la Société CITADINES pour les locaux situés au 14/18 rue de Chaligny à Paris et au 8 boulevard de Strasbourg à Toulouse, arrivés à échéance le 31 décembre 2014 ont été renouvelés à effet du 1^{er} janvier 2015 dans de bonnes conditions financières.

- Pour l'immeuble situé à Toulouse, à compter de la date de renouvellement du bail commercial le 1^{er} janvier 2015, le montant du loyer annuel s'élève à 620 000 € hors charges et hors taxes. A ce loyer de base principal s'ajoute un complément de loyer de 20% HT du chiffre d'affaires annuel hébergement HT au-delà d'un chiffre d'affaires annuel HT de 1 530 000 €.
- En ce qui concerne l'immeuble situé à Paris, à compter de la date de renouvellement du bail commercial le 1^{er} janvier 2015, le montant du loyer annuel s'élève à 655 307 € hors charges et hors taxes. A partir du 1^{er} janvier 2017, le montant du loyer annuel sera porté à 682 500 € hors charges et hors taxes. A ce loyer de base principal s'ajoutera un complément de loyer fixé comme suit :
 - Pour 2015, un complément de loyer de 30% HT du chiffre d'affaires annuel hébergement HT au-delà d'un chiffre d'affaires annuel 2014 HT de 2 541 403 €.

- Pour 2016, un complément de loyer de 30% HT du chiffre d'affaires annuel hébergement HT au-delà d'un chiffre d'affaires annuel 2015 hébergement HT de 2 516 730 €.
- A compter du 1^{er} janvier 2017, un complément de loyer de 25% HT du chiffre d'affaires annuel hébergement HT au-delà d'un chiffre d'affaires annuel HT de 2 320 000 €.

Dans le cadre de ces renouvellements de baux, votre Société participe aux travaux réalisés par le preneur qui sont à la charge du bailleur notamment pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) en accordant une participation à hauteur de 200 000 € de travaux pour chaque immeuble. Ces travaux seront financés par la provision pour grosses réparations qui figure dans les comptes de votre Société.

Procédure contentieuse en révision du loyer

Immeuble 3 boulevard Grosso à Nice

Nous vous rappelons que la Société CITADINES, locataire de l'immeuble situé à Nice, avait 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^{er} juillet 2012. Le loyer annuel au 1^{er} juillet 2012 s'élevait à 628 925 € hors charges et hors taxes.

En janvier 2015, la Société CITADINES avait signifié dans le cadre de la procédure un nouveau mémoire visant à ramener le loyer annuel à 403 000 €, valeur inférieure à celle demandée en 2013.

Ne souhaitant plus exploiter le local situé à Nice, la Société CITADINES a demandé amiablement la résiliation de son bail suite à la reprise des locaux par le groupe RESIDE ETUDES. Un nouveau bail a été signé à effet du 1^{er} mai 2015 avec ce nouveau locataire (cf. Situation locative ci-dessus).

La Société CITADINES s'est désistée de son instance. Par jugement du 1^{er} juillet 2015, le Tribunal de Grande Instance de Nice constate le désistement d'instance et d'action et condamne la Société CITADINES à supporter les frais d'expertise.



195 rue du Pré aux Clercs à MONTPELLIER (34000)

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

Le résultat net de l'exercice s'établit à 3 056 312 € au 31/12/2015 et s'inscrit en hausse de 3,6% par rapport à l'exercice précédent, soit 107 517 €.

Cette progression du résultat est principalement liée à la reprise de la provision liée au litige en révision du loyer (voir paragraphe supra sur la situation locative) pour 138 202 €, celle-ci étant devenue sans objet au cours de l'année.

S'agissant de l'activité immobilière, les loyers sont en diminution de 4,8% par rapport à 2014. La baisse du chiffre d'affaires est principalement liée la baisse du loyer de l'immeuble du Boulevard Grosso à Nice, consécutive au changement de locataire et aux deux mois de franchise accordés à ce dernier, ainsi que celui de la rue Buffa dans la même ville. La baisse des loyers est compensée par une baisse des charges immobilières non refacturées aux locataires. Le résultat immobilier est donc globalement stable par rapport à l'an passé.

Comme en 2014, aucune dotation pour grosses réparations n'a été enregistrée. En effet, la Société de Gestion considère que le stock de provision (908 979 €) est suffisant pour couvrir les travaux futurs.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 120 € par part comme en 2014, soit un rendement de 5,68% par rapport à la valeur de réalisation, contre 6,76% l'an passé. La baisse du rendement de Logipierre 3 est exclusivement liée à l'augmentation de la valeur de réalisation, consécutive à la forte progression des valeurs d'expertise en 2015.

Sur la base des informations connues et des hypothèses retenues à ce jour, le résultat par part estimé pour l'année 2016 devrait permettre de maintenir un dividende a minima identique à celui de l'année 2015.

POLITIQUE DE REMUNERATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 10 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2014-2015, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances « métier » adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe. De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage

immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu pour la première fois le 8 mars 2016.

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2014-2015 a représenté 2,346 millions d'euros pour un effectif moyen de 56,7 ETP au 30 septembre 2015.

Votre Société de Gestion a consacré 96 % de ce total aux rémunérations fixes et 4 % aux rémunérations variables.

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES REGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- l'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2. LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance sont :

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégués. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :
 - la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité de la Firme FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

- la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
- la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures ont fait l'objet d'une actualisation au cours du deuxième semestre 2015 et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et 2ème niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3ème niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») de la Firme FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3. LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne de la Firme FIDUCIAL.

1.4. LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.4.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'Éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique et des procédures de prévention et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. La cartographie des conflits d'intérêt est actualisée annuellement par le RCCI.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit Interne de la Firme FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble de la Firme, ou le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1. PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2. PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux Comptes audient et vérifient les comptes de votre SCPI, et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3. PAR LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités 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 immobiliers 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 sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori).

AUGMENTATION DE CAPITAL

Le sujet de la réouverture du capital a été abordé avec votre Conseil de Surveillance lors des réunions des 22 octobre 2015 et 10 mars 2016.

L'objectif est d'étoffer le portefeuille d'actifs en portant progressivement le patrimoine de la SCPI de six (6) à dix (10) actifs avec notamment un élargissement vers des résidences touristiques et/ou seniors.

Il est précisé que l'augmentation de capital serait activée après consultation du Conseil de Surveillance et respecterait les étapes ci-après :

- Préfinancement de la collecte par prêt court terme avec possibilité de le transformer en long terme,

- Réalisation des investissements après avis favorable du Conseil,
- Remboursement ou consolidation du prêt.

Pendant une durée à déterminer en concertation avec le Conseil de Surveillance, la souscription de parts créées dans le cadre de l'augmentation de capital pourrait être uniquement ouverte aux associés en place.

La Société de Gestion, après avis favorable de votre Conseil de surveillance, propose de procéder à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles d'une valeur nominale de 1 400 €, dans la limite d'un plafond de 25 millions d'euros prime incluse.



35 boulevard François Grosso à NICE (06000)

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2015,
- 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 des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant arrivant à échéance
- Désignation de six (6) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, six (6) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale Ordinaire. Ceux de :

- AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN,
- AVIVA-VIE, représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGIO,
- Monsieur Daniel FRANÇOIS,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD,
- Monsieur Alby SCHMITT,
- VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON.

Ces membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de :

- Monsieur Daniel FRANÇOIS
- Monsieur Jean-Marie PICHARD qui a dépassé l'âge statutaire.

Nous avons également enregistré quatre (4) candidatures recevables.

Ces candidatures font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de sept (7) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans suite au décès, le 20 septembre dernier, de Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE.

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 2015, 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 l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 15 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

A titre de résolutions à caractère extraordinaire, nous soumettons à votre vote, comme exposé ci-avant, la réouverture du capital de la SCPI par le biais d'une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles d'une valeur nominale de 1 400 €, dans la limite d'un plafond de 25 000 000 d'€, prime incluse.

Nous vous proposons, également, de procéder à des mises à jour rédactionnelles des articles des statuts ci-après suite à observations de l'Autorité des marchés financiers :

- **Article 17** : Suppression de l'avis conforme du Conseil de Surveillance concernant les rémunérations visées aux **e)** et **f)** sur le fondement juridique que le Conseil doit s'abstenir de tout acte de gestion ;
- **Article 18** : Suppression de la clause de détention de cinq (5) parts minimum et réaménagement de la clause relative à la limite d'âge sur le fondement du principe d'égalité de traitement des porteurs de parts et de non-discrimination.

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, Chers associés,

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 2015 ont atteint 3 480 791 € contre 3 654 671 € en 2014.
- Le bénéfice de l'exercice 2015 est de 3 056 312 € contre 2 948 795 € en 2014.
- Le taux d'occupation financier est resté stable au cours de l'exercice, 100% du premier au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 281 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 207 parts ont été échangées, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2015 a été de 120 € par part, comme en 2014.

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 214-106 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 2015, cette commission s'élève à 290 644,16 € hors taxes.

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

Concernant la proposition de réouverture du capital de la SCPI aux fins d'acquérir de nouveaux actifs, le Conseil de Surveillance s'est déclaré favorable étant noté que l'augmentation de capital sera réalisée en concertation avec ledit Conseil et la collecte, préfinancée.

Quant aux propositions de mises à jour rédactionnelles des articles 17 et 18 des statuts et, en particulier, celle concernant l'avis conforme du Conseil sur les rémunérations perçues par la Société de Gestion visé aux e) et f) de l'article 17 et celle concernant la clause de détention de cinq (5) parts minimum stipulée à l'article 18, nous attirons votre attention sur le fait que ces mises à jour sont présentées suite aux observations émises par l'Autorité des marchés financiers.

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
Monsieur Benoît POZZO di BORGO

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	-	25,73%
PROVINCE	4,70%	69,57%
TOTAUX	4,70%	95,30%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 6 mai 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)
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 €
2014	33 639 200 €	Néant	24 028	1 632	Néant	1 933,08 €
2015	33 639 200 €	Néant	24 028	1 623	Néant	2 230,65 €

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

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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
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 €
2014	641	2,67%	121	N. S.	13 292,28 €
2015	488	2,03%	3	N. S.	16 218,28 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende versé au titre de l'année (1)	126,00 €	126,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	2 026,01 €	2 051,06 €	2 020,00 €	1 790,25 €	1 780,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	6,22%	6,14%	5,94%	6,70%	6,74%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	2 207,76 €	2 197,98 €	2 052,73 €	1 955,88 €	2 089,62 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,71%	5,73%	5,85%	6,14%	5,74%
Report à nouveau cumulé par part (3)	67,43 €	63,70 €	56,48 €	56,50 €	59,23 €

(1) Avant prélèvement

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre:

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

(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)

	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	144,02	98,99%	152,97	98,95%	154,04	99,43%	152,10	98,63%	144,86	99,34%
. Produits financiers (1)	1,47	1,01%	1,64	1,06%	0,88	0,57%	0,97	0,63%	0,62	0,42%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,15	0,74%	0,35	0,24%
* TOTAL	145,49	100,00%	154,60	100,01%	154,92	100,00%	154,21	100,00%	145,83	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	11,69	8,03%	12,32	7,97%	12,38	7,99%	11,80	7,65%	12,10	8,29%
. Autres frais de gestion	1,16	0,80%	1,66	1,07%	1,83	1,18%	1,54	1,00%	3,45	2,37%
. Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,05	0,03%	0,00	0,00%
. Charges locatives non récupérables	6,05	4,16%	18,84	12,19%	11,90	7,68%	16,20	10,50%	9,16	6,28%
Sous-total charges externes	18,90	12,99%	32,82	21,23%	26,11	16,86%	29,58	19,18%	24,71	16,95%
Amortissement net (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	4,32	2,97%	4,59	2,97%	8,78	5,67%	1,59	1,03%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,32	0,21%	-6,07	-4,16%
Sous-total charges internes	4,32	2,97%	4,59	2,97%	8,78	5,67%	1,91	1,24%	-6,07	-4,16%
* TOTAL	23,22	15,96%	37,41	24,20%	34,90	22,52%	31,49	20,42%	18,65	12,79%
* RESULTAT COURANT	122,27	84,04%	117,19	75,81%	120,03	77,48%	122,72	79,58%	127,19	87,21%
produits exceptionnels	0,00	0,00%	1,58	1,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,01	0,01%
Variation report à nouveau et réserves	-3,73	-2,56%	-7,23	-4,68%	0,03	0,02%	2,72	1,77%	7,20	4,94%
Revenus distribués (1)	126,00	86,60%	126,00	81,51%	120,00	77,46%	120,00	77,81%	120,00	82,29%

(1) avant prélèvement

(2) hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL (*)	DURANT L'ANNEE	TOTAL
	au 31/12/2014	2015	au 31/12/2015
Fonds collectés	36 133 245 €		36 133 245 €
+ Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613 €		1 905 613 €
- 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 €
- Frais d'acquisition non récupérables	221 235 €		221 235 €
Sommes restant à investir	95 345 €		95 345 €

(*) Depuis l'origine de la Société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU DE FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	10/06/1986	2 551	Résidence Hotelière / Etudiante	4 857 178	84 944	4 942 122
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	23/01/1987	1 401	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	2 701 397	44 827	2 746 223
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	23/09/1987	3 998	Résidence Hotelière / Etudiante	6 250 410	109 354	6 359 764
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	01/03/1988	3 078	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	6 220 225	107 414	6 327 639
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	20/09/1989	4 032	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	8 816 736	101 059	8 917 795
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	28/12/1990	2 070	Résidence Hotelière / Etudiante	8 689 594	164 876	8 854 470
TOTAUX		17 130		37 535 540	612 475	38 148 014

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2015

- ÉTAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- ANNEXE

Etat du Patrimoine au 31/12/2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+ 37 535 539,68 €	+ 48 190 000,00 €	+ 37 535 539,68 €	+ 40 250 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 908 979,50 €	-	- 908 979,50 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	36 626 560,18 €	48 190 000,00 €	36 626 560,18 €	40 250 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés	+ 177 732,51 €	+ 177 732,51 €	+ 275 656,00 €	+ 275 656,00 €
Autres créances	+ 91 615,70 €	+ 91 615,70 €	+ 12 155,14 €	+ 12 155,14 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	- 7 617,48 €	- 7 617,48 €
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Valeurs mobilières de placement	+ 4 305 666,67 €	+ 4 305 666,67 €	+ 3 354 553,37 €	+ 3 354 553,37 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 393 663,17 €	+ 393 663,17 €	+ 694 614,72 €	+ 694 614,72 €
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	- 138 202,00 €	- 138 202,00 €
<u>Dettes</u>				
Dettes financières	- 200 000,00 €	- 200 000,00 €	-	-
Dettes d'exploitation	- 279 810,18 €	- 279 810,18 €	- 32 058,63 €	- 32 058,63 €
Dettes diverses	- 469 408,78 €	- 469 408,78 €	- 292 102,70 €	- 292 102,70 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 419 045,68 €	- 1 419 045,68 €	- 1 441 680,00 €	- 1 441 680,00 €
TOTAL II	2 600 413,41 €	2 600 413,41 €	2 425 318,42 €	2 425 318,42 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+ 2 142,92 €	+ 2 142,92 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III			2 142,92 €	2 142,92 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	39 226 973,59 €		39 054 021,52 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		50 790 413,41 €		42 677 461,34 €

* 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 au 31/12/2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	33 639 200,00 €			33 639 200,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
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 €
Primes de Fusion				
Primes de Fusion				
Prélèvement sur prime de Fusion				
Ecarts d'évaluation				
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	1 357 701,58 €	65 435,30 €		1 423 136,88 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 948 795,30 €	-2 948 795,30 €		
Résultat de l'exercice N			3 056 312,07 €	3 056 312,07 €
Acomptes sur distribution N-1	-2 883 360,00 €	2 883 360,00 €		
Acomptes sur distribution N			-2 883 360,00 €	-2 883 360,00 €
Acomptes sur liquidation				
TOTAL GENERAL	39 054 021,52 €		172 952,07 €	39 226 973,59 €

Compte de Résultat au 31/12/2015

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Charges ayant leur contrepartie en produits	188 718,68 €	27 544,44 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	3 480 790,64 €	3 654 670,99 €
Grosses réparations couvertes par provisions			Charges facturées	188 718,68 €	27 544,44 €
Travaux d'entretien			Produits annexes		
Autres charges Immobilières	220 193,66 €	362 882,65 €	Autres produits divers	8 424,02 €	11,22 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	408 912,34 €	390 427,09 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	3 677 933,34 €	3 682 226,65 €
Rémunération de la société de gestion	290 644,16 €	283 415,31 €	Transferts de charges d'exploitation		
TVA NR Rémunération de la société de gestion			Honoraires de souscription		
Honoraires de souscription					
Frais d'acquisitions					
Frais sur ventes					
Frais de fusion					
Diverses charges d'exploitation	82 983,89 €	36 994,34 €			
Pertes sur créances irrécouvrables					
Dotation aux amortissements et provisions			Reprises d'amortissements et provisions		
Amortissements d'exploitation			Amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		7 617,48 €	Provisions créances douteuses	7 617,48 €	
Provisions pour grosses réparations			Provisions grosses réparations		
Autres provisions d'exploitation		38 202,00 €	Autres provisions d'exploitation	138 202,00 €	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	373 628,05 €	366 229,13 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	145 819,48 €	
Charges financières			Produits financiers	14 861,73 €	23 224,87 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	14 861,73 €	23 224,87 €
Charges exceptionnelles			Produits exceptionnels	237,91 €	
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES			TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	237,91 €	
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 056 312,07 €	2 948 795,30 €			

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Locaux commerciaux	2 043 282	2 265 321	2 043 282	1 979 287
Résidences hôtelières / étudiantes	35 492 258	45 924 679	35 492 258	38 270 713
Total	37 535 540	48 190 000	37 535 540	40 250 000
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux				
Résidences hôtelières / étudiantes				
Total				
TOTAL GENERAL	37 535 540	48 190 000	37 535 540	40 250 000

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	8 689 594		8 689 594	
Total Paris	8 689 594	12 400 000	8 689 594	8 840 000
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	4 857 178		4 857 178	
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	2 701 397		2 701 397	
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	6 250 410		6 250 410	
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	6 220 225		6 220 225	
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	8 816 736		8 816 736	
Total Province	28 845 946	35 790 000	28 845 946	31 410 000
TOTAL GENERAL	37 535 540	48 190 000	37 535 540	40 250 000

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2015, 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 DTZ Valuation France 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 au 31 décembre 2015", la valeur vénale des immeubles, par nature, établie par la Société DTZ Valuation France.

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, une 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. Compte tenu du plan de travaux et du niveau actuel de la provision pour grosses réparations, aucune dotation n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2015.

INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
. Terrains et constructions locatives	37 535 539,68			37 535 539,68
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	37 535 539,68			37 535 539,68

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

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2015	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2015
. Provisions pour grosses réparations	908 979,50			908 979,50
. Provisions pour créances douteuses	7 617,48		7 617,48	
. Provisions pour litige et risque	138 202,00		138 202,00	
	1 054 798,98		145 819,48	908 979,50

> Le solde des provisions pour grosses réparations est suffisant pour couvrir les dépenses futures. Il n'a été comptabilisé de ce fait aucune dotation au titre de l'exercice.

> La provision constituée pour couvrir le risque estimé de révision à la baisse du loyer de l'immeuble de la rue Grosso à Nice a été reprise car elle est devenue sans objet.

AFFECTATION DU RESULTAT 2014

. Report à nouveau antérieur			1 357 701,58
. Résultat de l'exercice 2014			2 948 795,30
. Dividendes versés aux associés		2 883 360,00	
. Report à nouveau		1 423 136,88	
		4 306 496,88	4 306 496,88

> L'affectation du résultat 2014 a été effectuée en conformité avec la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 Juin 2015.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	177 732,51	177 732,51	
. Créances fiscales	91 615,70	91 615,70	
. Débiteurs divers			
	269 348,21	269 348,21	

> Les créances locatives correspondent à des loyers à recevoir à hauteur de 119.140,48 €.

> Les créances fiscales correspondent principalement à la TVA des factures fournisseurs en attente de règlement et à celle des factures non parvenues.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	200 000,00		200 000,00
. Locataires, avance sur charges	190 001,89	190 001,89	
. Dettes fiscales	115 891,17	115 891,17	
. Associés solde sur distribution	1 419 045,68	1 419 045,68	
. Crédoiteurs divers	443 325,90	443 325,90	
	2 368 264,64	2 168 264,64	200 000,00

> Les locataires crédoiteurs représentent principalement des virements reçus des locataires en 2015 au titre du quittancement 2016.

> Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers et charges locatives à recevoir, la TVA déclaré en Décembre 2015 à payer en Janvier 2016, ainsi que les prélèvements libératoires suite à la distribution du 2ème semestre 2015, à régler en 2016.

> Le poste "Associés solde distribution" correspond à l'acompte sur dividende du 2ème semestre 2015 versé en Janvier 2016.

> Les crédoiteurs divers correspondent à des dividendes " bloqués" (149.397,52 €) ou rejetés (116.795,73 €) lors des distributions d'acomptes, au marché secondaire pour 87.324,36 €, au solde fournisseurs pour 41.452,86 € et aux provisions d'honoraires (commissariat aux comptes, dépositaire, expertise, gérance).

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
Capital souscrit	33 639 200,00			33 639 200,00

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

PLUS OU MOINS VALEURS REALISEES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

> Il n'y a pas eu de cessions d'immeubles en 2015.

ETATS DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

. Engagements reçus : **277 969,26 €**

> 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	3 480 790,64	
. Charges facturées	188 718,68	
. Autres produits divers	8 424,02	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	3 677 933,34	

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-188 718,68	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	
. Grosses réparations	0,00	
. Autres charges immobilières	-220 193,66	
	-373 628,05	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **3 269 021,00**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -373 628,05

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION **2 895 392,95**

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES
 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION
 DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (NETTES DES REPRISES) 145 819,48

RESULTAT D'EXPLOITATION **3 041 212,43**

Produits financiers	14 861,73	
Charges financières	0,00	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES	14 861,73	

RESULTAT COURANT **3 056 074,16**

Produits exceptionnels	237,91	
Charges exceptionnelles	0,00	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	237,91	

RESULTAT NET COMPTABLE	3 056 312,07
-------------------------------	---------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2014	2015
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	3 974 153,38	4 049 168,09
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 948 795,30	3 056 312,07
Cessions d'actifs	0,00	0,00
Régularisation des immobilisations incorporelles	0,00	0,00
Variation des dettes hors solde sur dividendes	88 373,37	625 057,63
Dotations aux provisions	45 819,48	0,00
Total des ressources	3 082 988,15	3 681 369,70
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	146 238,64	-20 605,85
Distribution de l'exercice :	0,00	
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 420 054,80	1 441 680,00
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 441 680,00	1 464 314,32
. Acomptes sur liquidation d'Actifs	0,00	0,00
Reprise d'amortissements et de provisions	0,00	145 819,48
Total des emplois	3 007 973,44	3 031 207,95
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	4 049 168,09	4 699 329,84

DETAL DU COMPTE DE RESULTAT**CHARGES****LES CHARGES IMMOBILIERES****408 912,34**

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	188 718,68
- les impôts et taxes	181 125,72
- les primes d'assurances	
- les charges immobilières non récupérables	20 755,03
- des honoraires divers	15 344,87
- des honoraires de contentieux	2 968,04
- des honoraires de relocation	
- les grosses réparations couvertes par la provision	
- les charges d'entretien et de réparation	

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE**373 628,05**

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	290 644,16
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	290 644,16

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent

- les honoraires des commissaires aux comptes	19 675,00	82 983,89
- les honoraires d'expertise immobilière	25 028,20	
- les honoraires dépositaire	13 500,00	
- la redevance AMF	1 500,00	
- CVAE & CFE	13 425,00	
- la rémunération du conseil de surveillance	5 400,00	
- des honoraires divers		
- des frais actes		
- diverses charges de gestion courante	4 455,69	

LES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS

> sont détaillées au point "état des provisions".

PRODUITS**LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent****3 677 933,34**

- les loyers de vos immeubles.	3 480 790,64
- les charges refacturées	188 718,68
- des autres produits	8 424,02

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent**145 819,48**

- les reprises de provisions pour créances douteuses	7 617,48
- les reprises de provisions pour grosses réparations	
- les reprises de provisions pour litige	138 202,00

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent**14 861,73**

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

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent**237,91****AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent
contre un TOTAL DE CHARGES DE****3 838 852,46
782 540,39****LE SOLDE, soit****3 056 312,07****correspond au bénéfice de l'exercice.**

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

		Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2015 :	24 028		
Placements immobiliers		36 626 560,18 €	
Autres actifs nets (1)		2 600 413,41 €	
Valeur comptable		39 226 973,59 €	1 632,55 €
Valeur vénale des immobilisations locatives		48 190 000,00 €	
Autres actifs nets (1)		2 600 413,41 €	
Valeur de réalisation		50 790 413,41 €	2 113,80 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>			
3,6% TTC du prix de souscription		1 828 454,88 €	
		1 828 454,88 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>			
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,72%		3 238 368,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%		867 420,00 €	
		4 105 788,00 €	
Valeur de Reconstitution		56 724 656,29 €	2 360,77 €

(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 2015)

Aux Associés

LOGIPIERRE 3

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 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 2015, 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 de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société DTZ Valuation France, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 15 juin 2015. 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par la Société de Gestion ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II - Justification 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 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 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

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 2015)

Aux Associés

LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier

C/O FIDUCIAL GERANCE

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 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 2015, cette commission s'élève à 290 644,16 € 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 2015, cette commission s'élève à 16 218,28 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

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

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 par Actions Simplifiée 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, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

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 du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes

sur l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 2015.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'absence de dotation aux provisions pour grosses réparations.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 056 312,07 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 1 423 136,88 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 4 479 448,95 €

1°/ décide de répartir une somme de 2 883 360,00 € 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 de 172 952,07 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 596 088,95 €.

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 2015 à :

- valeur comptable : 39 226 973,59 €, soit 1 632,55 € par part.
- valeur de réalisation : 50 790 413,41 €, soit 2 113,80 € par part.
- valeur de reconstitution : 56 724 656,29 €, soit 2 360,77 € 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, sur proposition de la Société de Gestion, décide :

- De renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la Société **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**, dont le siège social est situé 63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE pour une nouvelle période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2021,
- De renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur **Yves NICOLAS**, domicilié 63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE pour une nouvelle période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2021.

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 Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2016, à 4 725 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

DIXIEME RESOLUTION

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de AVENIR IMMOBILIER, AVIVA-VIE, Messieurs Daniel FRANÇOIS, Jean-Marie PICHARD, Alby SCHMITT et VALORIM PARTICIPATIONS arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale approuve l'élection de six (6) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018, parmi la liste des candidats ci-dessous.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

- **Associés sortants se représentant**
(par ordre alphabétique)

AVENIR IMMOBILIER - Société Civile Immobilière
Détenant 5 parts
498 830 926 RCS BLOIS - APE 6820B
Siège social : 1 Route de Sassay - 41700 CONTRES
Représentée par Madame Jacqueline LEBRUN

AVIVA VIE - SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION EN ABREGE AVIVA VIE - Société Anonyme
Détenant 3 788 parts
732 020 805 RCS NANTERRE - APE 6511Z
Siège social : 70 Avenue de l'Europe - 92270 BOIS COLOMBES
Représentée par Benoît POZZO di BORGIO

Monsieur Alby SCHMITT - né le 14 octobre 1961
Demeurant à SEICHAMPS (54)
Détenant 30 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Directeur adjoint de l'eau et de la biodiversité du Ministère en charge de l'environnement, puis, Chef de mission d'inspection générale territoriale « Est » des Ministères en charge de l'environnement et du logement

VALORIM PARTICIPATIONS - Société civile immobilière
Détenant 5 parts
497 953 307 R.C.S. MARSEILLE - APE 6820B
Siège social : 360 avenue du Prado - 13008 MARSEILLE
Représentée par Madame Edith BOISSERON

- **Associés faisant acte de candidature**
(par ordre alphabétique)

LES MILLE PIERRES - Société civile immobilière
Détenant 245 parts
452 712 920 RCS PARIS - APE 6820B
Siège social : 63 rue Lepic - 75018 PARIS
Représentée par Monsieur Michel PRATOUCY

Monsieur Bernard FURNON - Né le 4 mai 1960
Demeurant à AVIGNON (84)
Détenant : 60 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Expert indépendant dans les domaines du tourisme et des relations internationales et, précédemment, responsable d'un projet logistique auprès du ministère de la défense et missions auprès du préfet de la Martinique

PANTER - Société civile immobilière
Détenant 14 parts
442 195 145 RCS METZ - APE 6820A
Siège social : 19 rue du Colombier - 57420 LORRY
MARDIGNY
Représentée par Monsieur Jean PANTER

PER - Société Civile à capital variable
Détenant : 6 parts
518 867 973 RCS NANTERRE - APE 6820B.
Siège social : 2 Le Parc Offenbach 213 - 33/35 rue
Cartault - 92800 PUTEAUX
Représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD

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

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition de la Société de Gestion, agréée par le Conseil de Surveillance, de procéder, conformément aux statuts, à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles d'une valeur nominale de 1 400 €, dans la limite d'un plafond de 25 000 000 d'€, prime incluse, sur la base d'un prix de souscription fixé par la Société de Gestion après consultation du Conseil de Surveillance.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide que, pendant une durée à déterminer en concertation avec le Conseil de Surveillance, la souscription de parts créées dans le cadre de l'augmentation de capital sera uniquement ouverte aux associés en place.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion aux fins de :

- Mettre en œuvre ladite augmentation de capital et d'en fixer les modalités en concertation avec le Conseil de Surveillance,
- Ajuster, le cas échéant, le montant de la prime d'émission aux fins de satisfaire aux obligations légales,
- Constater la réalisation de ladite augmentation de capital,
- Procéder à la modification corrélative des statuts et à l'accomplissement des formalités de publicité.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la demande de l'Autorité des marchés financiers, décide de procéder à la suppression de l'avis conforme du

ONZIEME 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.

Conseil de Surveillance concernant les rémunérations visées aux **e)** et **f)** sur le fondement juridique que le Conseil doit s'abstenir de tout acte de gestion modifiant comme suit les points e) et f) de l'article 17 des statuts :

Ancienne rédaction :

« [...] »

*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.*

[...] »

Nouvelle rédaction :

« [...] »

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, 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 peut percevoir 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.*

[...] »

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la demande de l'Autorité des marchés financiers, décide de procéder à la suppression de la clause de détention de cinq (5) parts minimum et de réaménager celle relative à la limite d'âge en prévoyant que le nombre de membres ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne puisse être supérieur au tiers des membres en fonction sur le fondement juridique du principe d'égalité de traitement des porteurs de parts et de non-discrimination modifiant comme suit l'article 1) *Nomination* de l'article 18 des statuts :

Ancienne rédaction :

« *Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.*

Le conseil est composé de sept membres au moins et dix au plus, pris parmi les associés âgés de moins de 75 ans détenant au minimum cinq parts et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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.

*Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles **sous condition de détenir au minimum cinq parts et de ne pas avoir atteint l'âge de 75 ans.** Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la quatrième année suivant leur nomination.*

Si, en cas de vacance, par suite de décès, de démission ou tout autre cause, le nombre des membres dudit conseil est devenu inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. »

Nouvelle rédaction :

« *Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.*

Le conseil est composé de sept membres au moins et dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la quatrième année suivant leur nomination.

Le nombre de membres du conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque cette limite est dépassée, le membre du conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office, sauf

démission d'un des membres du conseil ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75 ans).

Si, en cas de vacance, par suite de décès, de démission ou tout autre cause, le nombre des membres dudit conseil est devenu inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. »

DIX-SEPTIEME 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.