



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

**Logipierre 3**

**Rapport Annuel 2017**





# LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales

régie par les articles L. 214-86 à L. 214-120 du Code Monétaire et Financier,  
L. 231-8 à L. 231-21 du Code de Commerce  
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2017 : 33 639 200 €

337 593 230 RCS NANTERRE

*Visa de l'Autorité des marchés financiers n° SCPI 18-03 du 23 mars 2018 portant sur la note d'information*

---

## Assemblée Générale Ordinaire

---

## Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2018

---

### Exercice 2017

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 71

# 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**

Guirec PENHOAT

#### **Administrateurs**

Henri de GAUDEMARIS

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

#### **DIRECTION GÉNÉRALE**

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

AVIVA-VIE - SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE,  
Présidente, représentée par Benoît POZZO di BORGIO  
ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA - Sigle ACM-VIE, représentée par Olivier CHARDONNET  
AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN  
LA TRILOGIE, représentée par Pierre ALZON  
LES MILLE PIERRES, représentée par Michel PRATOUCY  
PER, représentée par Jean-Marie PICHARD  
Albert SCHMITT  
Christophe REYNAUD  
VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

## Commissaire aux Comptes

### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE  
Lionel LEPETIT

## Expert immobilier

### **CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE**

#### **(ex-DTZ VALUATION FRANCE)**

Tour Opus 12 – 77 Esplanade du Général de Gaulle  
4 Place des Pyramides – 92081 PARIS LA DEFENSE CEDEX

## Dépositaire

### **CACEIS BANK FRANCE**

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2017

Capitalisation	56 802 192 €
Nombre de parts	48 056
Nombre d'associés	1 618
Valeur nominale de la part	700,00 €
Valeur de réalisation par part	1 299,05 €
Valeur de reconstitution par part	1 519,86 €
Prix d'achat <sup>(1)</sup> au 31 mai 2017	1 182,00 €
Prix de vente <sup>(1)</sup> au 31 mai 2017	1 088,40 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> 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 31.12.2017), après division par deux compte tenu de la multiplication par deux du nombre de parts.

## Patrimoine immobilier au 31/12/2017

Nombre d'immeubles	6
Valeur vénale hors droits	61 792 926 €
Taux d'occupation financier annuel	100 %
Loyers quittancés HT	3 549 384 €

## Compte de résultat 2017 en € par part

Revenus locatifs	73,86 €	Charges non récupérables	4,75 €
		Charges d'exploitation	7,52 €
		Charges financières	0,56 €
Produits financiers	0,03 €	Résultat net	61,08 €
Résultat exceptionnel	0,02 €		

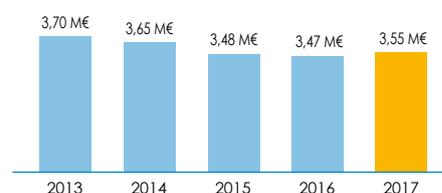
## LOGIPIERRE 3

Catégorie	Spécialisée
Date de création	06/05/1986
Dividendes versés en 2017	60,50 € / part
TRI 10 ans 2017 <sup>(2)</sup>	10,05 %
Taux DVM 2017 <sup>(3)</sup>	5,16 %

<sup>(2)</sup> Source IEF

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnellement et quote-part de plus-values distribués), (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

### Loyers quittancés (en M€)

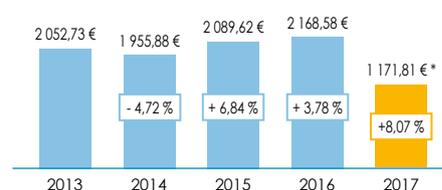


### Évolution du dividende (en €/part)



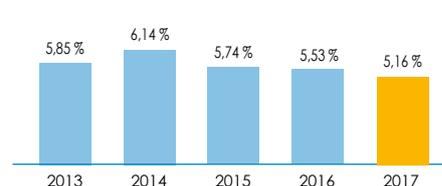
\* Après multiplication par deux du nombre de parts et division de la valeur nominale.

### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)

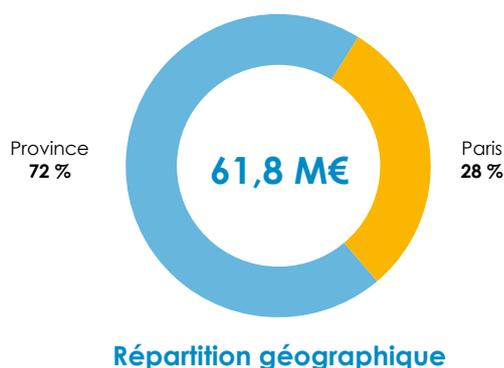


\* Après multiplication par deux du nombre de parts et division de la valeur nominale.

### Évolution du taux DVM



## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2017



---

## Sommaire

---

Les SCPI et le marché immobilier en 2017 .....	page 5
Rapport de la Société de Gestion .....	page 6
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 13
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 14
Composition du patrimoine au 31 décembre 2017 .....	page 16
Présentation des comptes annuels .....	page 17
Annexe aux comptes annuels .....	page 21
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	page 26
Texte des résolutions .....	page 29



14/18 rue de Chaligny  
à Paris 12<sup>ème</sup>

## Les SCPI en 2017

Avec un total supérieur à 6 milliards €, soit une augmentation de 15,2 % par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans. Le second semestre (2,313 milliards €) a été cependant moins porteur que les six premiers mois de l'année (3,734 milliards €).

Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 46,02 milliards €, soit une augmentation de 18,1 % par rapport à fin 2016.

En 2017, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de

distribution atteindre 4,43 % (contre 4,64 % en 2016). Cette évolution s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+1,79 %) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires (-3,28 %). Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,78 % par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans).

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 2017

L'année 2017 s'est terminée sur un excellent 4<sup>ème</sup> trimestre, permettant d'atteindre un chiffre de 26,4 Md€ pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise en France. Ce chiffre est en retrait de 17 % sur 2016 mais constitue, après les records de 2014, 2015 et 2016, la 4<sup>ème</sup> meilleure année depuis la crise de 2008.

Le volume investi en bureaux reste stable depuis 2015, autour de 19 Md€, mais sa quote-part est passée de 60 % à 70 % du total. Les segments du commerce et des services sont en net retrait, avec, respectivement, 15 % et 5 % des volumes investis. Les segments des entrepôts et des locaux d'activité représentent globalement autour de 2,5 Md€, soit 9 % du total.

L'Île-de-France représente 74 % des volumes de transactions de 2017, un chiffre stable depuis 2 ans.

Les volumes investis dans les opérations de moins de 20 M€ pèsent 12,6 % du total placé en 2017, soit 3,3 Md€, un chiffre en légère progression depuis 2 ans.

La part de marché des SCPI dans les nouveaux investissements est le reflet du niveau historique de la collecte : en volume, cette part de marché a plus que doublé en 2 ans, au détriment des SIIC et des assureurs. Les SCPI font désormais jeu égal avec les fonds d'investissement.

Plus généralement, la part des acquéreurs français ne cesse de croître depuis plusieurs années. Elle est aujourd'hui largement dominante, aucune autre nationalité ne représentant plus de 5 % en volume. Ce phénomène reflète à la fois l'importance des capitaux disponibles chez les investisseurs français, et sans doute, de la part des acteurs étrangers, une recherche de rendements plus élevés.

Les investissements en commerce connaissent une décrue régulière depuis 2014, en valeur absolue comme en valeur relative. L'année 2017 reste toutefois au-dessus de la moyenne 2007-2013. Cette baisse des volumes placés s'explique essentiellement par la raréfaction des opérations

de centres commerciaux, qui animaient le marché en 2014, année de référence. Les retail parks ont pris le relais. Les pieds d'immeubles sont toujours convoités, la plupart des investisseurs restant en demande.

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux «prime» se maintiennent à un niveau historiquement bas, autour de 3 % dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Les investisseurs anticipent en effet la remontée des loyers, suite logique d'un taux de vacance très faible (moins de 3 % dans Paris, parfois moins dans les quartiers les plus tendus). Les grandes métropoles régionales connaissent le même phénomène, avec des rendements records de moins de 4 % à Lyon et une fourchette de 5 à 6 % dans les principales villes françaises.

En commerces, les taux ont également atteint des niveaux records, malgré les incertitudes qui pèsent sur certains secteurs d'activité, et les difficultés de certaines enseignes. Les meilleurs emplacements parisiens peuvent se traiter jusqu'à 2,25 %. Une correction à la hausse peut toutefois s'observer sur certaines artères de centre-ville, ou pour certains actifs en périphérie de villes moyennes.

Enfin, pour ce qui est des résidences-services, et plus largement des investissements de diversification, l'année 2017 a été décevante, l'engouement des institutionnels se heurtant à un manque d'opportunités. Seuls 1,3 Md€ ont été investis sur l'exercice, contre 5,7 Md€ en 2016. Les fondamentaux de cette classe d'actifs sont pourtant bons. Le marché des résidences seniors et étudiants ne cesse de croître. Les exploitants complètent leur maillage et privilégient désormais les ventes en bloc. Les résidences de tourisme et d'affaires ainsi que les murs d'hôtels sont également très recherchés, la fréquentation s'étant globalement bien redressée en 2017. Néanmoins, les opportunités sont rares et portent principalement sur des projets à construire dans des villes moyennes. Les rendements restent plus soutenus qu'en bureaux ou en commerces, toujours autour de 4 % en Île-de-France et entre 4,20 % et 4,90 % dans les métropoles régionales. ■

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2017 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, le patrimoine, 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.

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

Suite au dépôt par un groupe d'associés de projet de résolutions à caractère extraordinaire visant à revoir à la baisse le montant du capital social maximum statutaire, vous serez également appelés à vous prononcer dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, favorablement ou défavorablement, sur les modifications statutaires proposées par ledit groupe d'associés. ■

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2017, le capital s'élève à 33 639 200 € et est composé de 48 056 parts. Pour mémoire, conformément à la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2017, le nombre de parts de LOGIPIERRE 3 a été multiplié par deux (2) suite à la réduction par deux (2) du nominal de chaque part (700 € contre 1 400 €). De fait, le nombre de parts de LOGIPIERRE 3 a été porté de 24 028 à 48 056.

## Marché secondaire

	Prix de la part avec 24 028 parts (Avant)			Prix de la part avec 48 056 parts (Après)		
	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (**)	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (**)	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	2 156,92 €	2 342,42 €	127	1 078,46 €	1 171,21 €	254
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	2 160,95 €	2 346,79 €	48	1 080,48 €	1 173,39 €	96
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	Marché des parts suspendu			Marché des parts suspendu		
4 <sup>ème</sup> trimestre 2017	Marché des parts suspendu			Marché des parts suspendu		
<b>Total année 2017</b>	<b>2 158,03 €</b>	<b>2 343,62 €</b>	<b>175</b>	<b>1 079,01 €</b>	<b>1 171,81 €</b>	<b>350</b>

(\*) Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs

(\*\*) 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 175 parts (soit 350 après multiplication du nombre de parts par deux) qui ont été échangées au prix d'exécution.

## Transactions hors marché

Au cours de l'année 2017, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

## Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2017, il n'y avait aucune part en attente de cession.

## Marché des parts année 2017

Sur l'ensemble du marché, 175 parts ont été échangées (soit 350 après multiplication du nombre de parts par deux), représentant 0,73 % du nombre total des parts.

## Mutations de parts

Au cours de l'année 2017, ce sont 472 parts (soit 944 après multiplication du nombre de parts par deux) qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (36 dossiers représentant 471 parts) et de donation (1 dossier représentant 1 part).

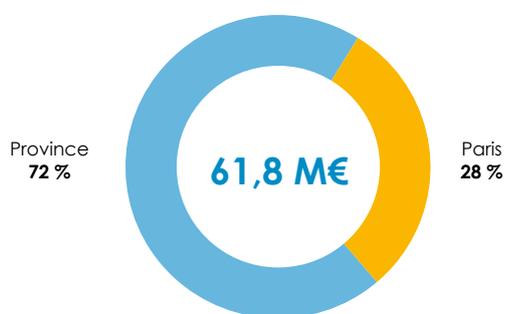
Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

# Évolution du patrimoine

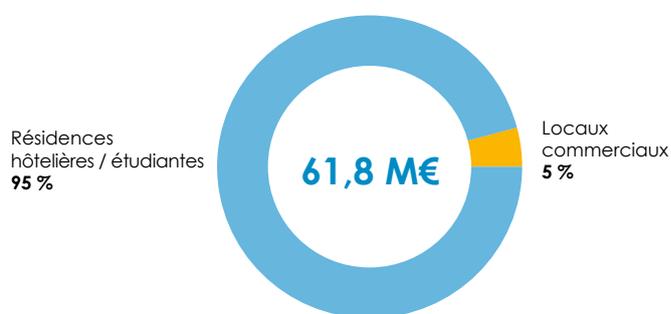
## Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2017, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 360 m<sup>2</sup> répartis sur six (6) immeubles de la façon suivante :

**Composition du patrimoine** (par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



Répartition géographique



Répartition par destination

## Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2017 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE. Cette actualisation a

été réalisée par application de deux (2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 61 793 K€ hors droits, en hausse de 8,6 % par rapport à l'expertise de 2016.

	Locaux commerciaux (K€)	Résidences hôtelières / étudiantes (K€)	Total (K€)
Paris	0	17 137	17 137
Province	2 865	41 791	44 656
<b>Totaux</b>	<b>2 865</b>	<b>58 928</b>	<b>61 793</b>

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

Immeubles	Valeur 2016	Valeur 2017	Variation 2016/2017
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	6 504 K€	8 056 K€	23,86 %
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	10 385 K€	12 433 K€	19,72 %
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	10 606 K€	11 327 K€	6,80 %
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	3 109 K€	3 236 K€	4,08 %
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	9 229 K€	9 604 K€	4,06 %
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	17 074 K€	17 137 K€	0,37 %

L'augmentation de la valeur du portefeuille est principalement due à une compression des taux de capitalisation, la fourchette des taux de capitalisation retenus par l'expert passant de 6,0 %-5,0 % à 5,8-4,6 %.

Les valeurs estimées (61 793 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (38 913 K€).

## Taux d'occupation financier (TOF)

2017	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> 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) 2017 par rapport à 2016

	2016	2017
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	100 %	100 %
TOF annuel	100 %	100 %

### État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100 % au 31 décembre 2017.

### Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 3 471 K€ HT en 2016 à 3 549 K€ HT en 2017 soit une hausse de +2,26 %.

L'ensemble des baux arrivés à échéance a été renouvelé. Le renouvellement du bail consenti à la Société CITADINES pour les locaux situés à Strasbourg et arrivé à échéance le 30 septembre 2017 est en cours de signature. Les parties se sont entendues sur les conditions financières.

Dans le cadre des renouvellements des baux signés sur divers immeubles, votre SCPI a participé en 2017 à hauteur de 497 K€ de travaux qui ont été couverts par la provision pour gros entretiens. ■

## Compte de résultat au 31 décembre 2017

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de LOGIPIERRE 3 arrêtés au 31 décembre 2017 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel. Il est à noter que la présentation de ces états financiers a connu des évolutions sensibles depuis l'exercice précédent, compte tenu de la mise en place du nouveau plan comptable des SCPI depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Les principales règles et changements induits par ce plan comptable, qui portent notamment sur la comptabilisation de la provision pour gros entretiens en remplacement de la provision pour grosses réparations, sont décrits dans l'annexe aux comptes annuels.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2017

Le résultat net de l'exercice s'établit à 2 935 K€ au 31 décembre 2017 et s'inscrit en légère baisse de 2,7 % par rapport à l'exercice précédent, soit -81 K€.

Cette évolution du résultat est principalement liée au résultat exceptionnel positif très significatif enregistré en 2016 (409 K€) à la suite de différents dégrèvements de taxes foncières obtenus au bénéfice de votre SCPI. La non reconduction de ce produit en 2017 est néanmoins compensée, en grande partie, par une nette amélioration de sa rentabilité courante au cours de l'exercice écoulé.

Au 31 décembre 2017, les loyers sont ainsi en hausse de 2,3 % par rapport à 2016, malgré une baisse des rémunérations variables assises sur le chiffre d'affaires de 21 %. La hausse des loyers est attribuable à l'augmentation du loyer de l'immeuble du Boulevard Grosso à Nice et au loyer complémentaire tiré de l'acquisition de la quote-part

de 5,5 % dans l'immeuble de la rue de Chaligny à Paris. Elle s'accompagne d'une baisse des charges immobilières non refacturables et des charges d'exploitation.

Les dépenses de gros entretiens (couvertes par une reprise de la provision pour gros entretiens) s'élèvent à 497 K€ contre 130 K€ en 2016. Ces dépenses ont été réalisées principalement sur les deux immeubles Citadines de Toulouse et de Paris, conformément au plan de travaux établi en début d'exercice et aux accords noués avec les locataires lors de la renégociation de leurs baux. Compte tenu de l'actualisation du plan de travaux 2018-2022 réalisée à fin 2017, les travaux de gros entretiens et la dotation nette de reprise constituent un produit net de 20 K€.

Le résultat net par part de LOGIPIERRE 3 s'élève à 61,08 € permettant de proposer un dividende de 60,50 € au vote des associés, soit une progression de 0,50 € par part par rapport à 2016. Le rendement de votre SCPI, calculé sur la base du prix acquéreur moyen de l'année, s'établit ainsi à 5,16 % contre 5,53 % en 2016. Cette baisse du rendement est exclusivement liée à l'augmentation du prix moyen acquéreur de la part (+8,1 % en 2017) qui témoigne de l'intérêt croissant des investisseurs pour LOGIPIERRE 3 et pour le secteur de l'immobilier hôtelier et des résidences services. Les fondamentaux de votre SCPI restent solides, avec un report à nouveau très confortable, un rendement annuel supérieur à 5 %, un TRI de 7,3 % à 5 ans et de 14,5 % à 15 ans.

Sur la base des informations connues et des hypothèses retenues à ce jour, le résultat par part estimé pour l'année 2018 devrait permettre de maintenir un dividende à minima identique à celui de l'année 2017. ■

# Politique de rémunération

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, treize (13) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2016-2017, 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 adaptés 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'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 des produits complexes et 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 le 27 février 2018.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2016-2017 a représenté 2,653 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2017.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,549 millions d'euros soit 96,3 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,104 millions d'euros, soit 3,7 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

# Dispositif de contrôle et de conformité

## 1. Le contrôle interne

### 1.1. Les sources réglementaires

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 monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II
- 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 délégataires. 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 du Groupe 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 font l'objet d'une actualisation constante 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 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>ème</sup> 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 ») du Groupe 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 contrôle 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 du Groupe FIDUCIAL.

### 1.4. Les acteurs du dispositif de contrôle 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<sup>ème</sup> 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<sup>e</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe, 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 auditent 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 dépositaire

L'Assemblée Générale Mixte du 19 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).

### 3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

#### Profil de risque :

##### *Risque de contrepartie / crédit*

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque.
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en

difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

##### *Risque de liquidité – blocage du marché des parts*

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. A ce titre, la société de gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

##### *Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire*

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

##### *Risque de marché*

Le risque de marché réside d'une part dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier), et d'autre part dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

##### *Risque opérationnel*

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et part nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

## Perspectives d'avenir : un développement maîtrisé

Votre Société de Gestion a présenté lors du Conseil de Surveillance du 25 octobre 2016 les orientations stratégiques pour les années à venir de LOGIPIERRE 3. La stratégie proposée est de conserver le profil «Résidences services» de LOGIPIERRE 3. La Société de Gestion a toutefois rappelé les points forts ainsi que les points faibles de votre SCPI, à savoir sa taille ainsi que sa spécialisation, et propose de développer de façon maîtrisée LOGIPIERRE 3.

Cette stratégie de développement maîtrisé, à laquelle le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable, validée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2017, s'appuie sur la recherche d'opérations en adéquation avec les objectifs de rentabilité et de

localisation définis et donc sur une relance très maîtrisée de la collecte accompagnée de la mise en place d'une ligne de crédit revolving en vue de préfinancer les acquisitions.

Le passage en capital variable va permettre de faire appel de manière progressive au marché et d'assurer aux associés existants une meilleure valorisation de leurs parts ainsi qu'une meilleure liquidité du marché des parts.

Suite à l'obtention du visa le 23 mars 2018, une revalorisation du prix de la part de 16 % par rapport au dernier prix d'exécution a été opérée portant le prix de souscription à 1 368 € par part à compter du 24 avril 2018. ■

# Assemblée Générale

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2017,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017,
- 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.

La Société de Gestion précise qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement de l'autorisation relative à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 26 juin 2017, autorisation a été donnée 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 et ajustée, le cas échéant, des acquisitions ou des arbitrages d'actifs intervenus depuis cette date.

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

Nous vous indiquons qu'en 2017, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI. Au cours de l'exercice, un crédit revolving a été mis en place pour un montant maximal de 10 000 000 d'euros. Ledit crédit n'a pas fait l'objet de tirage au cours de l'exercice.

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.

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, Chers associés, 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 de votre Conseil de Surveillance ont été tenus informés par votre 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 SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2017 ont atteint 3 549 384 € contre 3 470 669 € en 2016.
- Le bénéfice de l'exercice 2017 est de 2 935 408 € contre 3 016 222 € en 2016.
- Le taux d'occupation financier est resté stable au cours de l'exercice, 100 % du premier au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 175 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Le dividende de l'année 2017 a été de 121 € par part, +1 € par rapport à 2016.

La répartition du capital de votre SCPI n'a pas enregistré de modifications importantes au cours de l'exercice 2017

Le rapport joint de votre 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, votre Conseil de Surveillance approuve la commission de gestion de 8 % hors taxes du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets versés par votre SCPI à votre Société de Gestion FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 284 150,80 € hors taxes.

Depuis l'approbation du passage en capital variable de LOGIPIERRE 3 lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2017, votre Société de Gestion a consulté votre Conseil de Surveillance sur plusieurs projets d'investissements s'inscrivant dans le cadre de la stratégie de développement de votre SCPI.

Ces projets n'ont pu aboutir car ils présentaient une rentabilité insuffisante qui aurait conduit à une dégradation du revenu net de votre SCPI.

Dans ce contexte résultant d'un marché immobilier très difficile pour les investisseurs, votre Conseil de Surveillance a rappelé à votre Société de Gestion qu'il était essentiel que le développement de votre SCPI se fasse de manière

très progressive. Ainsi votre Conseil de Surveillance a invité votre Société de Gestion à être particulièrement vigilante sur la maîtrise de la collecte, afin que la variabilité du capital ne génère pas un afflux de souscriptions inadapté au regard de la capacité d'investissement de votre SCPI et aux conditions de marché actuelles.

Consciente de cette problématique, votre Société de Gestion a confirmé à votre Conseil de Surveillance que conformément à ses engagements pris lors de l'Assemblée du 26 Juin 2017, la collecte sera maîtrisée et ne sera lancée qu'à partir du moment où un investissement sera identifié et dont le financement serait, dans un premier temps, assuré au moyen d'un crédit revolving.

L'attention de votre Société de Gestion a également été attirée sur les modalités de financement d'acquisition en V.E.F.A. ou de vente à terme en rappelant que la collecte réalisée ne doit pas avoir un caractère dilutif.

Votre Conseil de Surveillance continuera à s'attacher à ce que tout développement soit limité dans son ampleur et très maîtrisé dans ses modalités d'acquisition et de financement. Ce point devra faire l'objet d'échanges récurrents avec votre Société de Gestion.

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.

Nous vous indiquons qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2018.

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.

Nous rappelons aux associés qui s'étonneraient du nombre de parts figurant sur leur convocation ou du prix auquel elles sont proposées sur le marché des parts que, suite aux décisions de l'Assemblée Générale Mixte du 26 Juin 2017, le nominal des parts a été divisé par deux, ce qui a mécaniquement divisé d'autant leur prix sur le marché des parts et multiplié par deux le nombre de chacune.

**Votre Conseil de Surveillance**

# 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 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)**

	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières / étudiantes	Total
Paris	-	27,73 %	27,73 %
Province	4,64 %	67,63 %	72,27 %
<b>Totaux</b>	<b>4,64 %</b>	<b>95,36 %</b>	<b>100,00 %</b>

**Tableau 2 - Évolution du capital**

Date de création : 6 mai 1986

Nominal de la part : 1 400 € puis 700 € à partir de l'A.G.M 2017

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI 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 (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>
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 €
2016	33 639 200 €	Néant	24 028	1 622	Néant	2 305,00 €
2017	33 639 200 €	Néant	48 056 <sup>(2)</sup>	1 618	Néant	1 182,00 € <sup>(2) (3)</sup>

<sup>(1)</sup> Prix d'exécution payé par l'acheteur

<sup>(2)</sup> Les valeurs par part pour l'année 2017 sont indiquées après division par deux de la valeur nominale des parts de Logipierre 3 et de la multiplication par deux du nombre de parts décidés par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017

<sup>(3)</sup> Prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31/05/2017 avant la suspension du marché des parts

**Tableau 3 - Évolution des conditions de cession 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 H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
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 €
2016	351	1,46 %	0	N. S.	17 134,83 €
2017	350 <sup>(1)</sup>	0,73 %	0	N. S.	11 328,27 €

<sup>(1)</sup> Le nombre de parts cédées est indiqué après multiplication par deux du nombre de parts décidée par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

**Tableau 4 - Évolution du prix de la part**

	2013	2014	2015	2016	2017
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	60,50 € <sup>(4)</sup>
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	2 020,00 €	1 790,25 €	1 780,00 €	2 054,01 €	1 061,24 € <sup>(4)</sup>
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	5,94%	6,70%	6,74%	5,84%	5,70%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	2 052,73 €	1 955,88 €	2 089,62 €	2 168,58 €	1 171,81 € <sup>(4)</sup>
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM <sup>(2)</sup>	5,85%	6,14%	5,74%	5,53%	5,16%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	56,48 €	56,50 €	59,23 €	66,43 €	35,98 € <sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> 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).

<sup>(3)</sup> Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent

<sup>(4)</sup> Les valeurs par part pour l'année 2017 sont indiquées après division par deux de la valeur nominale des parts de LOGIPIERRE 3 et multiplication par deux du nombre de parts décidés par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

**Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (HT)**

	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017 (*)	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	154,04	99,43 %	152,10	98,63 %	144,86	99,34 %	144,44	99,53 %	73,86	97,35 %
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,88	0,57 %	0,97	0,63 %	0,62	0,42 %	0,68	0,47 %	0,03	0,04 %
Produits divers	0,00	0,00 %	1,15	0,74 %	0,35	0,24 %	0,00	0,00 %	1,97	2,60 %
<b>* Total</b>	<b>154,92</b>	<b>100,00 %</b>	<b>154,21</b>	<b>100,00 %</b>	<b>145,83</b>	<b>100,00 %</b>	<b>145,12</b>	<b>100 %</b>	<b>75,87</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	12,38	7,99 %	11,80	7,65 %	12,10	8,29 %	11,62	8,01 %	5,91	7,79 %
Autres frais de gestion	1,83	1,18 %	1,54	1,00 %	3,45	2,37 %	7,56	5,21 %	1,55	2,05 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,05	0,03 %	0,00	0,00 %	5,42	3,73 %	10,35	13,64 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,56	0,73 %
Charges locatives non récupérables	11,90	7,68 %	16,20	10,50 %	9,16	6,28 %	17,46	12,03 %	7,15	9,42 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>26,11</b>	<b>16,86 %</b>	<b>29,58</b>	<b>19,18 %</b>	<b>24,71</b>	<b>16,95 %</b>	<b>42,06</b>	<b>28,98 %</b>	<b>25,52</b>	<b>33,64 %</b>
Amortissements nets	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	8,78	5,67 %	1,91	1,24 %	-6,07	-4,16 %	-5,42	-3,73 %	-10,72	-14,13 %
Sous-total charges internes	8,78	5,67 %	1,91	1,24 %	-6,07	-4,16 %	-5,42	-3,73 %	-10,72	-14,13 %
<b>Total</b>	<b>34,90</b>	<b>22,52 %</b>	<b>31,49</b>	<b>20,42 %</b>	<b>18,65</b>	<b>12,79 %</b>	<b>36,64</b>	<b>25,25 %</b>	<b>14,80</b>	<b>19,51 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>120,03</b>	<b>77,48 %</b>	<b>122,72</b>	<b>79,58 %</b>	<b>127,19</b>	<b>87,21 %</b>	<b>108,48</b>	<b>74,75 %</b>	<b>61,06</b>	<b>80,49 %</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01 %</b>	<b>17,05</b>	<b>11,75 %</b>	<b>0,02</b>	<b>0,03 %</b>
<b>Résultat net</b>	<b>120,03</b>	<b>77,48 %</b>	<b>122,72</b>	<b>79,58 %</b>	<b>127,20</b>	<b>87,23 %</b>	<b>125,53</b>	<b>86,50 %</b>	<b>61,08</b>	<b>80,51 %</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,03	0,02 %	2,72	1,77 %	7,20	4,94 %	5,53	3,81 %	0,58	0,76 %
<b>Revenus distribués avant prélèvement</b>	<b>120,00</b>	<b>77,46 %</b>	<b>120,00</b>	<b>77,81 %</b>	<b>120,00</b>	<b>82,29 %</b>	<b>120,00</b>	<b>82,69 %</b>	<b>60,50</b>	<b>79,75 %</b>

<sup>(1)</sup> avant prélèvement

<sup>(2)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises

<sup>(\*)</sup> Après multiplication par deux du nombre de part, soit 48 056 contre 24 028 les années précédentes.

**Tableau 6 - Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	36 133 245		36 133 245
+ Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613		1 905 613
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles			
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-39 525 792		-39 525 792
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-16 734	2 498	-14 236
- Frais d'acquisition non récupérables	117 004		117 004
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
- Moins valeurs réalisées sur cessions d'actif			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-1 386 664</b>	<b>2 498</b>	<b>-1 384 166</b>

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2017

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	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 & 17/11/2016	2 300	Résidence Hotelière / Etudiante	10 067 372	269 107	10 336 479
<b>Totaux</b>		<b>17 360</b>		<b>38 913 318</b>	<b>716 705</b>	<b>39 630 023</b>

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 38 913 317,68	+ 61 792 926,00	+ 38 913 317,68	+ 56 907 144,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 340 000,00		- 778 802,90	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>38 573 317,68</b>	<b>61 792 926,00</b>	<b>38 134 514,78</b>	<b>56 907 144,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 11 933,48	+ 11 933,48	+ 38 497,33	+ 38 497,33
Autres créances	+ 22 389,29	+ 22 389,29	+ 48 939,13	+ 48 939,13
Provision pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 400 373,63	+ 1 400 373,63	+ 1 301 306,05	+ 1 301 306,05
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 1 173 144,82	+ 1 173 144,82	+ 1 968 787,78	+ 1 968 787,78
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>2 607 841,22</b>	<b>2 607 841,22</b>	<b>3 357 530,29</b>	<b>3 357 530,29</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 200 000,00	- 200 000,00	- 200 000,00	- 200 000,00
Dettes d'exploitation	- 41 768,83	- 41 768,83	- 44 180,44	- 44 180,44
Dettes diverses	- 288 875,65	- 288 875,65	- 549 502,60	- 549 502,60
Dettes diverses/Distribution	- 1 465 708,00	- 1 465 708,00	- 1 442 757,30	- 1 442 757,30
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-1 996 352,48</b>	<b>-1 996 352,48</b>	<b>-2 236 440,34</b>	<b>-2 236 440,34</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 22 500,00	+ 22 500,00		
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>22 500,00</b>	<b>22 500,00</b>		
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>39 207 306,42</b>		<b>39 255 604,73</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>62 426 914,74</b>		<b>58 028 233,95</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 1<sup>er</sup> juillet 1971.

## Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	33 639 200,00			33 639 200,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	2 963 961,73			2 963 961,73
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-509 924,29		2 498,38	-507 425,91
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	199 599,04			199 599,04
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves	1 233 817,60			1 233 817,60
Report à nouveau	1 596 088,95	132 861,70	-78 817,10	1 650 133,55
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 016 221,70	-3 016 221,70		
Résultat de l'exercice N			2 935 408,41	2 935 408,41
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-2 883 360,00	2 883 360,00		
Acomptes sur distribution N			-2 907 388,00	-2 907 388,00
Acomptes sur liquidation				
<b>Total général</b>	<b>39 255 604,73</b>	<b>0,00</b>	<b>-48 298,31</b>	<b>39 207 306,42</b>

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
<b>Total</b>	

Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires locataires	318 827
Crédit revolving non tiré au 31/12/2017	10 000 000
<b>Total</b>	<b>10 318 827</b>

# Compte de résultat

	Au 31/12/17 (en €)	Au 31/12/16 (en €)*
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	3 549 383,62	3 470 669,48
Charges facturées	87 282,24	93 981,60
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	97 383,99	
Reprises de provisions	577 620,00	130 176,60
Transferts de charges immobilières	-2 498,38	104 230,56
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>4 309 171,47</b>	<b>3 799 058,24</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	87 282,25	93 981,60
Travaux de gros entretiens	497 443,40	130 176,60
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	343 530,41	523 708,63
Dotations aux provisions pour gros entretiens	60 000,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>988 256,06</b>	<b>747 866,83</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>3 320 915,41</b>	<b>3 051 191,41</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	3,92	5,65
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses		
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>3,92</b>	<b>5,65</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	284 150,80	279 310,47
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	74 685,02	181 613,74
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 500,00	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>361 335,82</b>	<b>460 924,21</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-361 331,90</b>	<b>-460 918,56</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 568,90	16 350,69
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>1 568,90</b>	<b>16 350,69</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	26 736,10	
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>26 736,10</b>	
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>-25 167,20</b>	<b>16 350,69</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	992,10	409 598,16
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>992,10</b>	<b>409 598,16</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>		
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>992,10</b>	<b>409 598,16</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>2 935 408,41</b>	<b>3 016 221,70</b>

(\*) Le compte de résultat au 31/12/2016 est présenté après reclassement de certains postes conformément au nouveau plan comptable des SCPI. Ces reclassements, qui n'ont pas d'impact net sur le résultat net, sont détaillés dans l'annexe aux comptes annuels.

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Locaux commerciaux	2 043 282	2 865 273	2 043 282	2 462 275
Résidences hôtelières / étudiantes	36 870 036	58 927 653	36 870 036	54 444 869
<b>Total</b>	<b>38 913 318</b>	<b>61 792 926</b>	<b>38 913 318</b>	<b>56 907 144</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Locaux commerciaux				
Résidences hôtelières / étudiantes				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>	<b>38 913 318</b>	<b>61 792 926</b>	<b>38 913 318</b>	<b>56 907 144</b>

## Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	10 067 372		10 067 372	
<b>Total Paris</b>	<b>10 067 372</b>	<b>17 136 926</b>	<b>10 067 372</b>	<b>17 074 144</b>
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	
<b>Total province</b>	<b>28 845 946</b>	<b>44 656 000</b>	<b>28 845 946</b>	<b>39 833 000</b>
<b>Total général</b>	<b>38 913 318</b>	<b>61 792 926</b>	<b>38 913 318</b>	<b>56 907 144</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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 états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan

## Changement de plan comptable

Le règlement du Comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999 ayant été abrogé, les SCPI disposent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 d'un nouveau plan comptable dont les principales règles sont décrites ci-dessous. La première application de ce nouveau plan comptable constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC n°2014-03 modifié.

L'impact du changement déterminé à l'ouverture est imputé en « report à nouveau » dans les capitaux propres d'ouverture de l'exercice. Celui-ci concerne la comptabilisation de la provision pour gros entretiens qui remplace la provision pour grosses réparations (voir infra - Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens). Les autres changements introduits par le nouveau plan comptable n'ont pas d'incidence financière sur les capitaux propres d'ouverture et concernent principalement la présentation du résultat immobilier dans les états financiers et le traitement comptable des titres de participation contrôlés et non contrôlés. Les principaux reclassements entre le compte de résultat présenté au 31/12/16 selon l'ancien et le nouveau plan comptable sont détaillés dans le tableau de passage ci-dessous :

Charges (en K€)	31/12/16 Nouveau plan comptable	Passage nouveau vs ancien	31/12/16 Ancien plan comptable	Produits (en K€)	31/12/16 Nouveau plan comptable	Passage nouveau vs ancien	31/12/16 Ancien plan comptable
Charges avec contrepartie en produits	94		94	Loyers	3 471		3 471
Grosses réparations (couvertes par PGR)	0	-130 <sup>(0)</sup>	130				
Travaux de gros entretiens (couverts par PGE)	130	130 <sup>(0)</sup>	0	Charges refacturées	94		94
Autres charges immobilières	524	104 <sup>(1)</sup>	419	Reprises de provisions	130	130 <sup>(2)</sup>	0
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				Transferts de charges immobilières	104	104 <sup>(1)</sup>	
Autres comptes de charges immobilières				Autres comptes de produits immobiliers			
<b>Charges immobilières</b>	<b>748</b>	<b>104</b>	<b>644</b>	<b>Produits immobiliers</b>	<b>3 799</b>	<b>234</b>	<b>3 565</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	<b>3 051</b>		<b>2 921</b>				
Commissions de la société de gestion	279		279	Transferts de charges d'exploitation	0	-104 <sup>(1)</sup>	104
TVA non récup sur rémunération du gérant		0		Divers produits d'exploitation			
Frais d'acquisitions	0	-104 <sup>(0)</sup>	104				
Diverses charges d'exploitation	182		182	Reprise provision pour grosses réparations		-130 <sup>(2)</sup>	130
Autres comptes de charges d'exploitation				Autres comptes de produits d'exploitation			
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>461</b>	<b>-104</b>	<b>565</b>	<b>Produits d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>-234</b>	<b>234</b>
<b>Résultat d'expl. autre qu'activité immob.</b>	<b>-461</b>		<b>-331</b>				
				Autres produits financiers	16		16
<b>Résultat financier</b>	<b>16</b>		<b>16</b>				
Charges exceptionnelles				Produits exceptionnels	410		410
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>410</b>		<b>410</b>				
<b>Résultat net</b>	<b>3 016</b>		<b>3 016</b>				

<sup>(0)</sup> Reclassement des travaux éligibles à la PGR dans le compte des travaux éligibles à la PGE

<sup>(1)</sup> Principal reclassement : reclassement en résultat de l'activité immobilière des frais d'acquisitions (104 K€)

<sup>(2)</sup> Principal reclassement : reclassement en résultat de l'activité immobilière de la reprise sur provision pour grosses réparations (130 K€)

## Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits

pour leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner (à l'exception de ceux imputés sur la prime d'émission), auxquels les éventuels travaux répondant à la définition d'un actif sont ajoutés. Les frais d'acquisition tels que les droits d'enregistrements, les frais de notaire et de broker et la TVA non récupérable sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barths de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

### Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La société de gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Suite au changement de plan comptable intervenu au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la provision pour grosses réparations calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés a été supprimée et remplacée par la provision pour gros entretiens. L'impact de changement de méthode est imputé directement sur le report à nouveau inscrit dans les capitaux propres d'ouverture :

	Capitaux propres d'ouverture 1/1/2017
RAN au 1/1/2017 avant nouveau plan comptable	1 728 950,65
Annulation de la provision pour grosses réparations	778 802,90
Constitution provision pour gros entretiens	-857 620
<b>RAN au 1/1/2017 après nouveau plan comptable</b>	<b>1 650 133,55</b>

### Evaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la société de gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

### Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

### Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion et les frais d'acquisition des immeubles listés supra sont prélevés sur la prime d'émission. ■

# Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

## État des immobilisations locatives

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	38 913 317,68			38 913 317,68
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>38 913 317,68</b>			<b>38 913 317,68</b>

## État des provisions liées aux placements immobiliers

Eléments	Provisions au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2017
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	857 620,00	60 000,00	-577 620,00	340 000,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>857 620,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>-577 620,00</b>	<b>340 000,00</b>

## État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2017	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2017	497 620	-	-	-	497 620	-
Dépenses sur 2018	240 000	-	-	-	40 000	200 000
Dépenses sur 2019	120 000	-	-	-	40 000	80 000
Dépenses sur 2020	-	-	60 000	-	-	60 000
Dépenses sur 2021	-	-	-	-	-	-
Dépenses sur 2022	-	-	-	-	-	-
<b>Total PGE</b>	<b>857 620</b>	<b>-</b>	<b>60 000</b>	<b>-</b>	<b>577 620</b>	<b>340 000</b>

## État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	11 933,48	11 933,48	
Autres créances	22 389,29	22 389,29	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	22 500,00	22 500,00	
<b>Total</b>	<b>56 822,77</b>	<b>56 822,77</b>	

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 1 400 373,63 € résiliables à moins de 31 jours.

Dettes	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	200 000,00		200 000,00	
Dettes d'exploitation	41 768,83	41 768,83		
Dettes diverses	288 875,65	288 875,65		
Dettes diverses / Distributions	1 465 708,00	1 465 708,00		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>1 996 352,48</b>	<b>1 796 352,48</b>	<b>200 000,00</b>	

## État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures	2					4						3
Montant des factures en €	15 197				-428	14 769					-5 294	-5 294
Pourcentage des achats de l'exercice	1,36 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-0,04 %	1,33 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-0,13 %	-0,13 %

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Capital	33 639 200,00			33 639 200,00
Prime d'émission	2 963 961,73			2 963 961,73
Prélèvement sur prime d'émission	-509 924,29	2 498,38		-507 425,91
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
<b>Total</b>	<b>36 093 237,44</b>	<b>2 498,38</b>		<b>36 095 735,82</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants bruts 01/01/2017	Affectation	Montants bruts 31/12/2017
Report à Nouveau début exercice	1 517 271,85	132 861,70	1 650 133,55
Résultat de l'exercice N-1	3 016 221,70	-3 016 221,70	
Dividendes versés aux associés		2 883 360,00	
<b>Total</b>	<b>4 533 493,55</b>	<b>0,00</b>	<b>1 650 133,55</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
<b>Autres Charges Immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	30 487,89	23 208,09	7 279,80
Honoraires divers	24 349,52	3 041,66	-82 922,70
Frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission		104 230,56	-104 230,56
Impôts et taxes non récupérables	288 693,00	393 228,32	-104 535,32
<b>Total</b>	<b>343 530,41</b>	<b>523 708,63</b>	<b>-180 178,22</b>
<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	97 383,99		97 383,99
Transfert de charges immobilières	-2 498,38	104 230,56	-106 728,94
Transfert de charges sur honoraires de ventes			
<b>Total</b>	<b>94 885,61</b>	<b>104 230,56</b>	<b>-9 344,95</b>

Éléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
<b>Autres Charges d'Exploitation</b>			
Honoraires Divers	41 204,00	153 992,27	-112 788,27
Impôts et taxes (CVAE)	13 307,00	13 196,00	111,00
Autres charges d'exploitation	20 174,02	14 425,47	5 748,55
<b>Total</b>	<b>74 685,02</b>	<b>181 613,74</b>	<b>-106 928,72</b>
<b>Produits d'Exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	3,92	5,65	-1,73
<b>Total</b>	<b>3,92</b>	<b>5,65</b>	<b>-1,73</b>

## Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2017, des honoraires de gestion ont été facturés entre la société de gestion et LOGIPIERRE 3, selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre LOGIPIERRE 3 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

## État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2017 : 48 056</b>		
Placements immobiliers	38 573 317,68	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	633 988,74	
<b>Valeur comptable</b>	<b>39 207 306,42</b>	<b>815,87</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	61 792 926,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	633 988,74	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>62 426 914,74</b>	<b>1 299,05</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	6 242 691,47	
<b>Total</b>	<b>6 242 691,47</b>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	<b>4 368 759,87</b>	
Frais de notaire et droit d'enregistrement	4 368 759,87	
<b>Total</b>		
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>73 038 366,08</b>	<b>1 519,86</b>

<sup>(1)</sup> 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

### SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

## Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux Associés

### Logipierre 3

Société civile de placement immobilier

### C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta

CS 50002

92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Logipierre 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable. Cette note précise que les

dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice clos au 31 décembre 2017. Ce plan comptable remplace de manière obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998 et intégrant les dispositions du règlement 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de

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 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.

gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

### **Responsabilités de la Société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France,

le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

Le commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Lionel Lepetit

## SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

## Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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 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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions 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 générale.

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

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

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

Nous avons été avisés de la convention suivante mentionnée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre assemblée.

#### Avec la société de gestion Fiducial Gérance

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

- Une commission de souscription qui ne peut excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements.

Au cours de l'exercice 2017, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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 Gérance

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

- Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.  
Au cours de l'exercice 2017, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 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'acquisitions.  
Au cours de l'exercice 2017, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.  
Au cours de l'exercice 2017, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de gestion de 8 % hors taxes du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets.  
Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 284 150,80 € hors taxes.
- Une commission à la charge de l'acquéreur de 3 % hors taxes du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part.  
Au titre de 2017, cette commission s'élève à 11 328,27 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

Le commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Lionel Lepetit

## Projet de résolutions

### Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

#### Première résolution

##### - Fixation du capital social au 31 décembre 2017 -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,  
arrête le capital social au 31 décembre 2017 à 33 639 200,00 €.

#### Deuxième résolution

##### - Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,  
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 2017,  
approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes  
annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes  
et résumées dans ces rapports.

#### Troisième résolution

##### - Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,  
donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus  
entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le  
31 décembre 2017.

#### Quatrième résolution

##### - Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,  
donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de  
Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### Cinquième résolution

##### - Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,  
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,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens  
pour un montant de 60 000,00 € ;

#### 2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 935 408,41 €
- auquel s'ajoute le compte  
« report à nouveau » qui, après  
imputation de l'écart comptable  
entre la P.G.R. et la P.G.E.  
de -78 817,10 €, s'élève à 1 650 133,55 €

#### ■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

4 585 541,96 €

de répartir une somme de **2 907 388,00 €** entre tous les  
associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la  
date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les deux (2) 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 ;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de  
28 020,41 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci  
présente un solde créditeur de 1 678 153,96 €.

#### Sixième résolution

##### - Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,  
Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du  
Code Monétaire et Financier,  
approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et  
la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au  
31 décembre 2017 à :

- valeur comptable :  
39 207 306,42 €, soit 815,87 € par part
- valeur de réalisation :  
62 426 914,74 €, soit 1 299,05 € par part
- valeur de reconstitution :  
73 038 366,08 €, soit 1 519,86 € par part.

#### Septième résolution

##### - Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,

Après avoir entendu :

- la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance, approuve les conventions qui y sont visées.

#### **Huitième résolution**

##### **- Fixation du montant des jetons de présence – Remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

1°/ fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à 4 725 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point ;

2°/ prend acte que les membres du Conseil pourront, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

#### **Neuvième résolution**

##### **- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

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. ■

## **Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2018**

### **Projet de résolutions**

#### **Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Extraordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence**

Dépôt par courriel en date du 24 mai 2018 confirmé par envoi LR/AR réceptionné le 25 mai 2018 de deux (2) résolutions à caractère extraordinaire par un groupe d'associés sur le fondement de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier

#### **Exposé des motifs du groupe d'associés**

Il a été décidé lors de l'Assemblée Générale mixte du 26 juin 2017 de la SCPI LOGIPIERRE 3 d'adopter une clause de variabilité du capital dans la limite d'un capital maximum de 50 000 300 euros.

Dans l'hypothèse où ce capital maximum serait atteint par création de parts nouvelles cela conduirait à augmenter d'environ 50 % la capitalisation de la SCPI LOGIPIERRE 3.

Cette perspective est contraire aux intérêts des associés de la SCPI LOGIPIERRE 3 dans la mesure où :

- La Société de Gestion a fixé le 24 avril 2018 le prix de souscription d'une part nouvelle à un montant se situant au minimum toléré par l'Autorité des Marchés Financiers, favorisant ainsi les nouveaux souscripteurs au détriment des associés actuels.
- Le développement de la SCPI est confronté à un marché immobilier extrêmement tendu ne permettant pas de réaliser des investissements offrant les mêmes rendements que ceux du patrimoine actuel de la SCPI LOGIPIERRE 3.

- Dans l'hypothèse d'une opportunité d'investissement conforme au rendement actuel de la SCPI, celle-ci s'est dotée de concours bancaires lui permettant d'en assurer le financement.

En conséquence, dans le but de protéger le capital et les revenus des associés de la SCPI LOGIPIERRE 3, il est proposé de procéder à un développement très progressif du patrimoine en ramenant le capital maximum de la SCPI LOGIPIERRE 3 à 36 668 800 euros.

#### **Première résolution**

##### **- Modification du 1<sup>er</sup> paragraphe du point 1.3 de l'article 6 des statuts -**

*Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par treize (13) associés représentant 6,60 % du capital social.*

L'Assemblée Générale décide de modifier le premier paragraphe du point 1.3 de l'article 6 des statuts intitulé « Capital social maximum statutaire » et le remplacer par le texte suivant :

« La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2018 à fixer le capital social maximum dans la limite de TRENTE-SIX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE HUIT CENTS (36 668 800) Euros. »

**Ancienne rédaction du 1<sup>er</sup> § du point 1.3 de l'article 6 des statuts**

« La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2017 à fixer le capital social maximum dans la limite de CINQUANTE MILLIONS TROIS CENTS (50 000 300) Euros. »

**Nouvelle rédaction du 1<sup>er</sup> § du point 1.3 de l'article 6 des statuts**

« La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2018 à fixer le capital social maximum dans la limite de TRENTE-SIX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE HUIT CENTS (36 668 800) Euros. »

**Deuxième résolution**

**- Cas du dépassement du montant du capital social statutaire proposé à 36 668 800 Euros avant la tenue de la présente Assemblée Générale -**

*Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par treize (13) associés représentant 6,60 % du capital social*

Dans l'hypothèse où le capital maximum de TRENTE-SIX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE HUIT CENTS (36 668 800) Euros visé à la précédente résolution serait dépassé à la date de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale décide de fixer le capital social maximum statutaire à hauteur du capital social effectivement souscrit à la date de la présente assemblée et de modifier en conséquence le premier paragraphe du point 1.3 de l'article 6 des statuts intitulé « Capital social maximum statutaire ». ■



**FIDUCIAL**

GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €  
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex  
612 011 668 RCS Nanterre - [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)