

Rapport Annuel 2014

Logipierre 3



FIDUCIAL

LOGIPIERRE 3

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

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

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

Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2015

Exercice 2014

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

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

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

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

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

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

Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire

Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président

Yves SKRABACZ, Vice-Président

Hubert JACOLIN

FIDUCIAL REAL ESTATE SA

Conseil de surveillance

AVIVA-VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE,
représentée par Benoît POZZO di BORGO, Président

Daniel FRANCOIS

Antoine de LACHEISSERIE

Jean-Marie PICHARD

Alby SCHMITT

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

AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaire aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER

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

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert

75013 PARIS

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 10
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 11
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014	PAGE 14
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 15
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 20
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 26
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 29
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 31

LES SCPI EN 2014

Les SCPI continuent à résister à la crise économique et aux conséquences de la crise financière.

La résistance à la crise économique se reflète d'abord dans l'évolution globale des résultats et des dividendes des SCPI pour l'année 2014. Le taux moyen de dividende, le « DVM », est supérieur à 5,08% pour la moyenne du marché et 5,39% en moyenne pour les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance, en dépit des difficultés rencontrées par les acteurs économiques de vos SCPI. Les taux d'occupation se maintiennent à des niveaux généralement satisfaisants, et les impayés dus à la crise n'empêchent pas les résultats de se maintenir. Certes, point de progression spectaculaire, mais une « résilience » forte du produit SCPI dans un tel contexte. Elle est due, pour l'essentiel, aux qualités des SCPI qui permettent d'amortir les à-coups de la conjoncture, grâce à la division de leurs risques et à la solidité de leurs portefeuilles immobiliers.

Certes, la crise économique, si elle devait perdurer, continuerait à éroder le potentiel de revenus des patrimoines immobiliers, mais l'heure du retournement semble se rapprocher et le marché immobilier physique ne connaît pas de véritable déséquilibre dû aux constructions nouvelles. Les stocks de locaux disponibles pèsent naturellement sur le niveau des loyers. A contrario, les nouvelles constructions ont été freinées à un point tel que, dans les zones démographiquement et économiquement dynamiques, les bailleurs SCPI vont retrouver des positions plus favorables, probablement à partir de 2016/2017.

Cette résistance aux crises et le niveau de leurs performances, expliquent l'afflux d'épargne vers les SCPI ces dernières années.

Les SCPI ont confirmé en 2014 leur attractivité, avec plus de 3,5 milliards d'euros de collecte brute. En cinq ans, l'encours des actifs gérés par les SCPI a cru de plus de 10 milliards d'euros et est passé de 22,3 à 32,9 milliards d'euros. Beaucoup de capitaux cherchent à s'investir dans l'immobilier français et pas seulement ceux issus de la gestion collective française (SCPI, OPCI). Nombreux sont les investisseurs de toutes tailles et de toutes nationalités qui veulent investir sur nos marchés : en volume de capitaux placés sur 2013/2014, Paris est au deuxième rang derrière Londres et devant New York, Tokyo ou Shanghai.

Toutefois, comme sur tout marché, un excès d'offre entraîne une inflation du prix des produits ou des actifs. Les SCPI sont des investisseurs de long terme et ne peuvent investir indéfiniment sur des marchés qui seraient portés à des niveaux de prix trop élevés.

C'est la raison pour laquelle, votre Société de Gestion n'hésite pas à se démarquer et à ne pas céder à la facilité consistant à collecter sans modération.

Ce faisant, votre Société de Gestion fait le choix d'une performance pérenne à long terme, tout en continuant à moderniser les patrimoines existants, sans céder à la tentation de faire grossir inconsidérément la taille des SCPI existantes.

Les épargnants fidèles ne s'y trompent pas et les marchés secondaires des parts sont équilibrés : les associés des SCPI à capital variable peuvent vendre avec des délais tout à fait raisonnables et les associés des SCPI à capital fixe peuvent, généralement, céder dans des conditions de prix également raisonnables. Les associés sortants sont, en pratique, très peu nombreux, car le placement SCPI, qu'il ait été acheté ou hérité, demeure, dans le paysage patrimonial et financier actuel, un des placements les plus compétitifs, en terme de rendement et de sécurité.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

2014, UNE ANNEE RECORD POUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DEPUIS LA CRISE DE 2008

En 2014, la France renoue avec ses niveaux d'avant crise en cumulant 22,7 milliards d'euros d'engagements immobiliers recensés à janvier 2015. Cette performance est due à un 4^{ème} trimestre qui restera comme l'un des plus actifs du marché l'investissement français, avec environ 7,8 milliards d'euros investis. Le marché enregistre ainsi une progression de l'ordre de 46% sur l'ensemble de l'année par rapport à 2013.

Toutefois, cette performance est à relativiser par le montant unitaire des transactions. En effet, 2014 a été l'année des grosses opérations, avec sept transactions dont quatre portefeuilles dépassant les 500 millions d'euros, un record absolu. Le nombre de transactions ciblées supérieures à 200 millions d'euros a évolué de 89% sur un an, alors que les petites transactions d'un montant unitaire inférieur à 20 M€ s'effondrent et reculent de 28%. Quant au montant des transactions, plus de 45% de l'ensemble des engagements en 2014, a dépassé 200 M€ contre 9% inférieur à 20 M€.

Le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 15 milliards d'euros, soit plus de 65% des volumes échangés. La part relative des bureaux a cependant reculé sur un an, puisqu'elle représentait 72% du marché en 2013. Les investissements en bureaux se répartissent à 90% en Ile-de-France, les marchés régionaux n'ayant pas profité de l'embellie. Déjà observée en 2013, la recherche des investisseurs s'ouvre sur d'autres arrondissements parisiens hors Quartier Centre Affaires, ou sur le Croissant Ouest et la première Couronne, tout en continuant de se focaliser sur les actifs sécurisés dits « core ». A noter que le taux de rendement bureaux « prime » de Paris Quartier Centre Affaires est passé sous la barre des 4%, pour s'établir à 3,75%.

Si la part des bureaux marque le pas sur l'ensemble des volumes échangés, la part des actifs commerciaux a, elle, plus que doublé, passant de 3 milliards à 6,5 milliards sur un an, soit 28% des investissements en 2014, et ce, du fait de transactions exceptionnelles de centres commerciaux. Le marché du commerce de centre-ville a été dynamique en 2014 avec 1,3 milliards d'euros investis. L'île de France a continué à centraliser les engagements en commerces, mais Paris a concentré, à elle seule, la plus grosse partie des sommes investies, avec notamment trois transactions importantes « Beaugrenelle », « Madeleine » et « Boulevard Haussmann ». Le marché de l'investissement en commerces devrait revenir en 2015 à des niveaux plus classiques. L'engouement des investisseurs pour les actifs commerciaux, réputés particulièrement résilients, constitue une tendance de fond en France depuis le début de la crise. De ce fait, la compression des taux de rendement continue, le taux « prime » en centre-ville parisien s'établissant sous le seuil de 4% et celui des zones commerciales périphériques à 5,25%.

Sur ces deux segments, les institutionnels restent les plus présents, les fonds d'investissement étant les plus actifs. L'année 2014 aura été compliquée pour les SCPI/OPCI qui, avec des collectes de fonds record, sont confrontés à un environnement de plus en plus concurrentiel pour le placement de leurs fonds. La modération dans la collecte de fonds est de ce fait indispensable pour préserver la performance des portefeuilles des immeubles des SCPI.

2014, UNE ANNEE CONTRASTÉE POUR LE MARCHÉ LOCATIF

Les loyers moyens pondérés sont en légère baisse en Ile de France et dans certains quartiers parisiens à l'exception du Quartier Centre des Affaires où les loyers se maintiennent.

Après une année 2013 difficile, 2014 aura été une année de transition vers un atterrissage possible des loyers. L'année 2015 devrait rester néanmoins tendue quant au maintien des niveaux de loyers.

Si la conjoncture économique s'améliore et que les taux de vacance diminuent, un retour à l'équilibre en ce qui concerne les valeurs locatives pourrait se profiler dans les prochains mois.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2014 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

Vous aurez également à procéder au remplacement de l'expert immobilier suite à sa démission survenue pour les raisons explicitées ci-après.

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

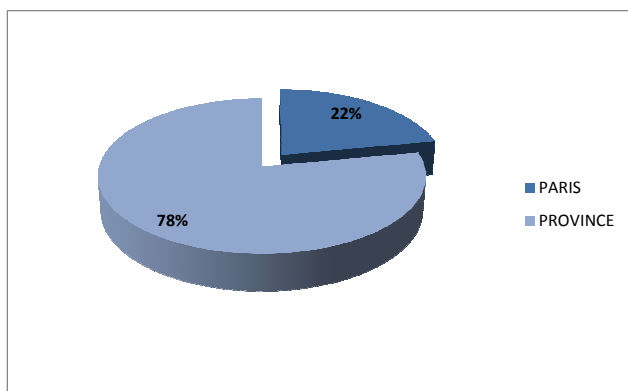
PATRIMOINE

Composition du patrimoine

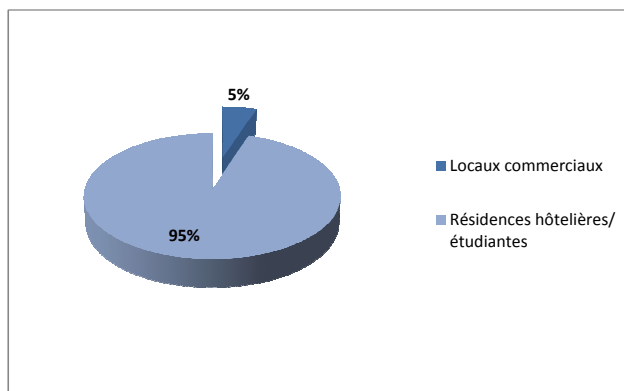
Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 130 m² répartis sur 6 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

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



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2014 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 40 250 000 € hors droits, en hausse de 5,01% par rapport à l'expertise de 2013.

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

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

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
195 Rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	4 920 000 €	5 410 000 €	+10,0%
8 Boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	8 420 000 €	8 900 000 €	+5,7%
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	8 400 000 €	8 840 000 €	+5,2%
3/5 Boulevard F. Grosso - 06000 NICE - Promenade	5 940 000 €	6 170 000 €	+3,9%
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	7 860 000 €	8 100 000 €	+3,1%
32 Rue de Buffa - 06000 NICE	2 790 000 €	2 830 000 €	+1,4%

Les valeurs comptables (37 535 540 €) sont inférieures aux valeurs estimées (40 250 000 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2014	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	100%	100%	100%	100%

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

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2014 par rapport à 2013

	2013	2014
TOF du 4ème trimestre	100%	100%
TOF annuel	100%	100%

État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100% au 31 décembre 2014.

Situation locative

La société CITADINES a signifié son congé à effet du 31 décembre 2014 pour les locaux situés à Nice, 32 rue de la Buffa. L'immeuble a été reloué à effet du 1^{er} janvier 2015 à la société HOTELIERE MEYEBEER moyennant un loyer annuel de 200 000 € hors taxes ce qui représente une baisse de 29% par rapport au loyer du précédent locataire, dont le loyer était devenu trop éloigné des valeurs locatives de marché par le jeu des indexations depuis l'origine.

Procédure contentieuse en révision du loyer

Immeuble 3 boulevard Grosso à Nice

Nous vous rappelons que la société CITADINES, locataire de l'immeuble situé à Nice, a assigné votre SCPI devant le juge des loyers commerciaux du Tribunal de Grande Instance de Nice afin de faire fixer le montant du loyer annuel à la somme de 420 000 € hors charges et hors taxes à compter de la date de renouvellement du bail commercial le 1^{er} juillet 2012.

Le loyer annuel au 1^{er} juillet 2012 s'élevait à 628 925 € hors charges et hors taxes.

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

Le Tribunal de Grande Instance de Nice a nommé un expert judiciaire afin de procéder à l'estimation de la valeur locative de cet immeuble. Le rapport de l'expert judiciaire a conclu à une valeur de 628 925 euros hors taxes et hors charges, soit le niveau de loyer au 01/07/2012.

Par courrier recommandé en date du 20 janvier 2015, la société CITADINES a signifié dans le cadre de la procédure en cours un nouveau mémoire visant à ramener le loyer annuel à 403 000 €, valeur inférieure à celle demandée en 2013.

Dans l'attente de la décision du Tribunal, compte tenu des éléments de ce dossier et par prudence, nous avons maintenu le dividende de 2013 pour 2014.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013

Le résultat net de l'exercice s'établit à 2 949 K€ au 31/12/2014 et s'inscrit en hausse de 2.2% par rapport à l'exercice précédent.

Si le résultat immobilier s'inscrit en baisse 124 K€ compte tenu d'une légère contraction des loyers quittancés et des charges immobilières non refacturables aux locataires, la hausse du résultat net est principalement la conséquence :

- d'une moindre dotation de la provision pour risque constituée pour couvrir le risque locatif de l'immeuble de la rue Grosso à Nice ; rappelons qu'en 2013, compte tenu de la mise en œuvre d'une procédure de révision du loyer par le locataire, une provision de 100 K€ avait été dotée. Seul un complément de provision de 38 K€ a été doté au titre de l'année 2014.
- de la non comptabilisation, en 2014, d'une dotation annuelle au titre de la provision pour grosses réparations ; considérant que le stock de provision pour grosses réparations constitué au 01/01/2014 (908 K€) était suffisant pour couvrir les travaux futurs, la Société de Gestion n'a pas estimé nécessaire de constituer une nouvelle dotation sur l'exercice.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 120 € par part comme en 2013, soit un rendement de 6.76% par rapport à la valeur de réalisation, contre 7,06% l'an passé.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2014	1 816,33 €	1 972,54 €	82
2 ^{ème} trimestre 2014	1 828,33 €	1 985,57 €	54
3 ^{ème} trimestre 2014	1 800,00 €	1 954,80 €	29
4 ^{ème} trimestre 2014	1 773,33 €	1 925,84 €	81

* Prix moyen trimestriel

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

Au total, ce sont donc 246 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2014, 395 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2014, 121 parts étaient en attente de cession (soit 0,50% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2014

Sur l'ensemble du marché, 641 parts ont été échangées (soit 2,67% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2014, ce sont 270 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (27 dossiers) et donation (1 dossier). 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.

ORGANISATION INTERNE DE LA SOCIETE DE GESTION

Nous vous informons que la Société de Gestion a décidé de déléguer la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité), jusqu'alors assurée au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance, à une entité de la Firme FIDUCIAL. Cette délégation a été mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014. Conformément à la réglementation en vigueur, l'Autorité des marchés financiers a été notifiée avant que les dispositions de cette délégation ne prennent effet. Cette délégation, motivée principalement par une volonté de sécuriser les process existants et de pérenniser les ressources comptables, est neutre pour votre SCPI et n'engendre naturellement aucun coût.

FIDUCIAL Gérance reste à tout moment responsable de la bonne exécution des tâches déléguées, et du respect par le délégataire de l'ensemble des dispositions réglementaires applicables.

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2014,
- 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 sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2014, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25% de la capitalisation de la Société,
- aux échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

En outre, votre expert immobilier, EXPERTISES GALTIER, ayant démissionné de son mandat en raison d'un incident survenu de son fait dans les expertises d'une des SCPI gérée par FIDUCIAL Gérance, il est soumis à votre approbation la désignation, en remplacement, de la société DTZ VALUATION FRANCE pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. A toutes fins utiles, il est précisé qu'un appel d'offres a été préalablement lancé en vue de déterminer l'expert immobilier le plus adapté à votre SCPI.

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

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

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

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

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

- Les produits locatifs de l'exercice 2014 ont atteint 3 654 671 € contre 3 701 303 € en 2013.
- Le bénéfice de l'exercice 2014 est de 2 948 795 € contre 2 884 041 € en 2013.
- Le taux d'occupation financier est resté stable au cours de l'exercice, 100% du premier au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 246 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 395 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2014 a été de 120 € par part, comme en 2013.

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

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part. En outre, nous vous précisons que la désignation de la société DTZ VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier en remplacement de la société EXPERTISES GALTIER, démissionnaire suite à un incident de son fait, nous agréée.

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 8% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 283 415,31 € hors taxes.

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

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.

Le Président
AVIVA-VIE
Monsieur Benoît POZZO di BORGO

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières / étudiantes
PARIS	-	21,96%
PROVINCE	4,92%	73,12%
TOTAUX	4,92%	95,08%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 15 avril 1986

Nominal de la part : 1 400 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2010	33 639 200 €	Néant	24 028	1 665	Néant	2 200,00 €
2011	33 639 200 €	Néant	24 028	1 655	Néant	2 227,21 €
2012	33 639 200 €	Néant	24 028	1 648	Néant	2 020,00 €
2013	33 639 200 €	Néant	24 028	1 649	Néant	1 944,00 €
2014	33 639 200 €	Néant	24 028	1 632	Néant	1 933,08 €

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

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2010	614	2,55%	6	N. S.	20 786,75 €
2011	1 110	4,62%	35	N.S.	21 769,90 €
2012	358	1,49%	167	N. S.	18 150,97 €
2013	273	1,14%	308	N. S.	14 234,48 €
2014	641	2,67%	121	N. S.	13 292,28 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année (1)	126,00 €	126,00 €	126,00 €	120,00 €	120,00 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	1 600,00 €	2 026,01 €	2 051,06 €	2 020,00 €	1 790,25 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	7,87%	6,22%	6,14%	5,94%	6,70%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	1 857,95 €	2 207,76 €	2 197,98 €	2 052,73 €	1 955,88 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6,78%	5,71%	5,73%	5,85%	6,14%
Report à nouveau cumulé par part (3)	90,25 €	67,43 €	63,70 €	56,48 €	56,50 €

(1) Avant prélèvement

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

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

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

	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	126,26	99,18%	144,02	98,99%	152,97	98,94%	154,04	99,43%	152,10	98,63%
. Produits financiers (1)	1,04	0,82%	1,47	1,01%	1,64	1,06%	0,88	0,57%	0,97	0,63%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,15	0,74%
* TOTAL	127,31	100,00%	145,49	100,00%	154,60	100,00%	154,92	100,00%	154,21	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	10,23	8,04%	11,69	8,03%	12,32	7,97%	12,38	7,99%	11,80	7,65%
. Autres frais de gestion	1,47	1,15%	1,16	0,80%	1,66	1,07%	1,83	1,18%	1,54	1,00%
. Entretien du patrimoine	16,89	13,27%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,05	0,03%
. Charges locatives non récupérables	12,19	9,57%	6,05	4,16%	18,84	12,19%	11,90	7,68%	16,20	10,50%
Sous-total charges externes	40,78	32,03%	18,90	12,99%	32,82	21,23%	26,11	16,86%	29,58	19,18%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-16,65	-13,08%	4,32	2,97%	4,59	2,97%	8,78	5,67%	1,59	1,03%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,32	0,21%
Sous-total charges internes	-16,65	-13,08%	4,32	2,97%	4,59	2,97%	8,78	5,67%	1,91	1,24%
* TOTAL	24,13	18,95%	23,22	15,96%	37,41	24,20%	34,90	22,52%	31,49	20,42%
* RESULTAT COURANT	103,18	81,05%	122,27	84,04%	117,19	75,80%	120,03	77,48%	122,72	79,58%
produits exceptionnels			0,00		1,58		0,00		0,00	
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-22,82	-17,93%	-3,73	-2,56%	-7,23	-4,68%	0,03	0,02%	2,72	1,77%
Revenus distribués (1)	126,00	98,97%	126,00	86,60%	126,00	80,48%	120,00	77,46%	120,00	77,81%

(1) avant prélèvement

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

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI – EMPLOI DES FONDS

	TOTAL (*) au 31/12/2013	DURANT L'ANNEE 2014	TOTAL au 31/12/2014
Fonds collectés	36 133 245 €		36 133 245 €
Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613 €		1 905 613 €
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	221 235 €		221 235 €
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	16 734 €		16 734 €
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	38 148 014 €		38 148 014 €
Sommes restant à investir	95 345 €		95 345 €

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU DE FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	10/06/1986	2 551	Résidence Hotelière / Etudiante	4 857 178	84 944	4 942 122	6 170 000
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	23/01/1987	1 401	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	2 701 397	44 827	2 746 223	2 830 000
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	23/09/1987	3 998	Résidence Hotelière / Etudiante	6 250 410	109 354	6 359 764	5 410 000
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	01/03/1988	3 078	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	6 220 225	107 414	6 327 639	8 900 000
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	20/09/1989	4 032	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	8 816 736	101 059	8 917 795	8 100 000
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	28/12/1990	2 070	Résidence Hotelière / Etudiante	8 689 594	164 876	8 854 470	8 840 000
TOTAUX		17 130		37 535 540	612 475	38 148 014	40 250 000

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2014

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+ 37 535 539,68 €	40 250 000,00 €	+ 37 535 539,68 €	38 330 000,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
<u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 908 979,50 €		- 908 979,50 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	36 626 560,18 €	40 250 000,00 €	36 626 560,18 €	38 330 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés	+ 275 656,00 €	+ 275 656,00 €	+ 132 790,75 €	+ 132 790,75 €
Autres créances	+ 12 155,14 €	+ 12 155,14 €	+ 10 924,67 €	+ 10 924,67 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 7 617,48 €	- 7 617,48 €	-	-
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 354 553,37 €	+ 3 354 553,37 €	+ 3 506 818,17 €	+ 3 506 818,17 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 694 614,72 €	+ 694 614,72 €	+ 467 335,21 €	+ 467 335,21 €
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
Provisions pour Litiges et risques	- 138 202,00 €	- 138 202,00 €	- 100 000,00 €	- 100 000,00 €
<u>Dettes</u>				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	- 32 058,63 €	- 32 058,63 €	- 32 436,59 €	- 32 436,59 €
Dettes diverses	- 292 102,70 €	- 292 102,70 €	- 203 351,37 €	- 203 351,37 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 441 680,00 €	- 1 441 680,00 €	- 1 420 054,80 €	- 1 420 054,80 €
TOTAL II	2 425 318,42 €	2 425 318,42 €	2 362 026,04 €	2 362 026,04 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+ 2 142,92 €	+ 2 142,92 €	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	2 142,92 €	2 142,92 €		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	39 054 021,52 €		38 988 586,22 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		42 677 461,34 €		40 692 026,04 €

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

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2014

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	33 639 200,00 €			33 639 200,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	2 963 961,73 €			2 963 961,73 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-405 693,73 €			-405 693,73 €
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts	63 869,87 €			63 869,87 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	135 729,17 €			135 729,17 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles				
Réserves	1 233 817,60 €			1 233 817,60 €
Report à nouveau	1 357 020,88 €	680,70 €		1 357 701,58 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 884 040,70 €	-2 884 040,70 €		
Résultat au 31 Décembre N			2 948 795,30 €	2 948 795,30 €
Acomptes sur distribution N-1	-2 883 360,00 €	2 883 360,00 €		
Acomptes sur distribution N			-2 883 360,00 €	-2 883 360,00 €
TOTAL GENERAL	38 988 586,22 €		65 435,30 €	39 054 021,52 €

Compte de Résultat au 31/12/2014

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 544,44 €	137 891,90 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	3 654 670,99 €	3 701 303,19 €
Grosses réparations couvertes par provisions			Charges facturées	27 544,44 €	137 891,90 €
Travaux d'entretien			Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	11,22 €	4,22 €
Autres charges immobilières	362 882,65 €	285 875,63 €	Transfert de charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	390 427,09 €	423 767,53 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	3 682 226,65 €	3 839 199,31 €
Rémunération de la société de gestion	283 415,31 €	297 513,80 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Transfert de charges d'exploitation		
Honoraires de souscriptions					
Frais d'acquisitions			Reprises des provisions d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	36 994,34 €	44 047,74 €	Provisions créances irrécouvrables		
Honoraires sur vente			Provisions créances douteuses		
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions grosses réparations		
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs					
Provisions pour créances douteuses	7 617,48 €				
Provisions pour grosses réparations		111 039,10 €			
Provisions pour litiges	38 202,00 €	100 000,00 €			
Perte sur créances irrécouvrables					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	366 229,13 €	552 600,64 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		
Charges financières			Produits financiers	23 224,87 €	21 209,56 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	23 224,87 €	21 209,56 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles			Produits except./ activités immobilières		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS					
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 948 795,30 €	2 884 040,70 €			
TOTAL GENERAL	3 705 451,52 €	3 860 408,87 €	TOTAL GENERAL	3 705 451,52 €	3 860 408,87 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

	Exercice 2014		Exercice 2013 *		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
Terrains et constructions locatives						
Locaux commerciaux	2 043 282	1 979 287	2 043 282	1 921 465	3,0%	2 066
Résidences hôtelières / étudiantes	35 492 258	38 270 713	35 492 258	36 408 535	5,1%	2 366
Total	37 535 540	40 250 000	37 535 540	38 330 000	5,0%	2 350
Immobilisations en cours						
Locaux commerciaux						
Résidences hôtelières						
Total						
TOTAL GENERAL	37 535 540	40 250 000	37 535 540	38 330 000	5,0%	2 350

* Suite à une analyse plus approfondie par la SGP la répartition des actifs par destination a été revue

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	8 689 594	8 840 000	8 689 594	8 400 000	5,2%	4 271
Total Paris	8 689 594	8 840 000	8 689 594	8 400 000	5,2%	4 271
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	4 857 178	6 170 000	4 857 178	5 940 000	3,9%	2 419
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	2 701 397	2 830 000	2 701 397	2 790 000	1,4%	2 020
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	6 250 410	5 410 000	6 250 410	4 920 000	10,0%	1 353
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	6 220 225	8 900 000	6 220 225	8 420 000	5,7%	2 891
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	8 816 736	8 100 000	8 816 736	7 860 000	3,1%	2 009
Total Province	28 845 946	31 410 000	28 845 946	29 930 000	4,9%	2 086
TOTAL GENERAL	37 535 540	40 250 000	37 535 540	38 330 000	5,0%	2 350

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2014, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code Monétaire et Financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2014 de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

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

Concernant l'entretien des immeubles, une dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant. Compte tenu du plan de travaux et du niveau actuel de la provision pour grosses réparations, aucune dotation n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2014.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
. Terrains et constructions locatives	37 535 539,68			37 535 539,68
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	37 535 539,68			37 535 539,68

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

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2014	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2014
. Provisions pour grosses réparations	908 979,50			908 979,50
. Provisions pour créances douteuses		7 617,48		7 617,48
. Provisions pour litige et risque	100 000,00	38 202,00		138 202,00
	1 008 979,50	45 819,48		1 054 798,98

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

> Le solde des provisions pour risques concerne la provision constituée pour couvrir le risque estimé de révision à la baisse du loyer de l'immeuble de la rue Grosso à Nice.

AFFECTATION DU RESULTAT 2013

. Report à nouveau antérieur			1 357 020,88
. Résultat de l'exercice 2013			2 884 040,70
. Dividendes versés aux associés		2 883 360,00	
. Report à nouveau		1 357 701,58	
		4 241 061,58	4 241 061,58

> L'affectation du résultat 2013 a été effectuée en conformité avec la 4ème résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2014

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	275 656,00	275 656,00	
. Créances fiscales	8 602,85	8 602,85	
. Débiteurs divers	3 552,29	3 552,29	
	287 811,14	287 811,14	

> Les créances locatives correspondent à des loyers à recevoir à hauteur de 272 444,50 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA à récupérer.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Locataires, avance sur charges	33 676,03	33 676,03	
. Dettes fiscales	14 540,29	14 540,29	
. Associés solde sur distribution	1 441 680,00	1 441 680,00	
. Crédoiteurs divers	275 945,01	275 945,01	
	1 765 841,33	1 765 841,33	

> Les locataires crédoiteurs représentent des virements reçus des locataires en 2014 au titre du quittance 2015.

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

> Les crédoiteurs divers correspondent, entre autres, aux dividendes bloqués pour 132 261,79 €, aux dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes pour 88 611,91 €, au marché secondaire pour 23 011,68 € et à un solde fournisseurs pour 25 962,63 €.

> Le poste "Associés solde distribution" représente le solde de la distribution de l'année 2014.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Capital souscrit	33 639 200,00			33 639 200,00

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

PLUS OU MOINS VALEURS REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

> Il n'y a pas eu de cessions d'immeubles en 2014.

ETATS DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

. Engagements reçus : **277 632**

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

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	3 654 670,99	
. Charges facturées	27 544,44	
. Autres produits divers	11,22	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		3 682 226,65

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-27 544,44
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00
. Grosses réparations	0,00
. Autres charges immobilières	-362 882,65

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)

3 291 799,56

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-320 409,65

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

2 971 389,91

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (NETTES DES REPRISES)

-45 819,48

RESULTAT D'EXPLOITATION

2 925 570,43

Produits financiers	23 224,87
Charges financières	0,00

RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES

23 224,87

RESULTAT COURANT

2 948 795,30

Produits exceptionnels	0,00
Charges exceptionnelles	0,00

RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

RESULTAT NET COMPTABLE

2 948 795,30

TABEAU DE FINANCEMENT

	2013	2014
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	3 927 894,99	3 974 153,38
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 884 040,70	2 948 795,30
Cessions d'actifs	0,00	0,00
Régularisation des immobilisations incorporelles	0,00	0,00
Variation des dettes hors solde sur dividendes	7 936,65	88 373,37
Dotations aux provisions	211 039,10	45 819,48
Total des ressources	3 103 016,45	3 082 988,15
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	29 230,06	146 238,64
Distribution de l'exercice :	0,00	0,00
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 564 222,80	1 420 054,80
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 463 305,20	1 441 680,00
. Acomptes sur liquidation d'Actifs	0,00	0,00
Reprise d'amortissements et de provisions	0,00	0,00
Total des emplois	3 056 758,06	3 007 973,44
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	3 974 153,38	4 049 168,09

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT**CHARGES****LES CHARGES IMMOBILIERES****390 427,09**

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	1 216,79
- les impôts et taxes	26 327,65
- les primes d'assurances	19 200,00
- Charges Immobilières non récupérables	324 628,41
- des honoraires divers	12 053,33
- des honoraires de contentieux	7 000,91
- des honoraires de relocation	
- les grosses réparations couvertes par la provision	

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE**366 229,13**

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	283 415,31
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	283 415,31

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent

- les honoraires des commissaires aux comptes	13 893,28	36 994,34
- les honoraires d'expertise immobilière	2 693,00	
- les honoraires dépositaire	1 049,46	
- la redevance AMF	1 500,00	
- la rémunération du conseil de surveillance	5 676,53	
- des honoraires divers		
- des frais actes		
- diverses charges de gestion courante	12 182,07	

LES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS

> sont détaillées au point "état des provisions".

45 819,48

PRODUITS**LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent****3 682 226,65**

- les loyers de vos immeubles.	3 654 670,99
- les charges refacturées	27 544,44
- des autres produits	11,22

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

- les reprises de provisions grosses réparations

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent**23 224,87**

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

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent**AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent****3 705 451,52****contre un TOTAL DE CHARGES DE****756 656,22****LE SOLDE, soit****2 948 795,30**

correspond au bénéfice de l'exercice.

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

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2014 :	24 028	
Placements immobiliers	36 626 560,18 €	
Autres actifs nets (1)	2 427 461,34 €	
Valeur comptable	39 054 021,52 €	1 625,35 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	40 250 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	2 427 461,34 €	
Valeur de réalisation	42 677 461,34 €	1 776,16 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
3,6% TTC du prix de souscription	1 536 388,61 €	
	1 536 388,61 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,75%	2 715 370,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%	724 500,00 €	
	3 439 870,00 €	
Valeur de Reconstitution	47 653 719,95 €	1 983,26 €
(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.		

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Associés
LOGIPIERRE 3
Société civile de placement immobilier
C/O Fiducial Gérance
41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92 928 Paris La Défense Cedex

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

II - Justification de nos appréciations

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

Règles et principes comptables :

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

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

RAPPORT SPECIAL

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

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

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

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

Avec la société de gestion FIDUCIAL GERANCE

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

- Une commission de gestion de 8 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 283 415,31 € HT.
- Une commission sur les mouvements de parts de 3% HT du prix d'exécution versé par la SCPI LOGIPIERRE 3 à FIDUCIAL GERANCE par chaque cessionnaire. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 13 292,28 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

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

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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2015

PROJET DE RESOLUTIONS

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

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUATRIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, constatant que :

• le bénéfice de l'exercice s'élève à	2 948 795,30 €
• auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de	1 357 701,58 €
• formant ainsi un bénéfice distribuable de	4 306 496,88 €

1°/ décide de répartir une somme de 2 883 360,00 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les deux acomptes semestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 65 435,30 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 423 136,88 €.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à :

• valeur comptable :	39 054 021,52 €, soit 1 625,35 € par part.
• valeur de réalisation :	42 677 461,34 €, soit 1 776,16 € par part.
• valeur de reconstitution :	47 653 719,95 €, soit 1 983,26 € par part.

SIXIEME RESOLUTION

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

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la démission de la société EXPERTISES GALTIER de son mandat en cours, décide de désigner, en remplacement, la société DTZ VALUATION FRANCE – 8 rue de l'Hôtel de Ville – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE aux fins d'expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

HUITIEME RESOLUTION

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

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2015, à 5 400 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

ONZIEME RESOLUTION

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

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2014	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2013
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 654 670,99 €	3 701 303,19 €	152,10 €	154,04 €
- Excédent brut d'exploitation	2 971 389,91 €	3 073 870,24 €	123,66 €	127,93 €
- Résultat de l'exercice	2 948 795,30 €	2 884 040,70 €	122,72 €	120,03 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	33 639 200,00 €	33 639 200,00 €	1 400,00 €	1 400,00 €
- Total des capitaux propres	39 054 021,52 €	38 988 586,22 €	1 625,35 €	1 622,63 €
- Immobilisations locatives	37 535 539,68 €	37 535 539,68 €	1 562,16 €	1 562,16 €
- Total de l'état du patrimoine	39 054 021,52 €	38 988 586,22 €	1 625,35 €	1 622,63 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	4 306 496,88 €	4 241 061,58 €	179,23 €	176,50 €
- Dividende	2 883 360,00 €	2 883 360,00 €	120,00 €	120,00 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	40 250 000,00 €	38 330 000,00 €	1 675,13 €	1 595,22 €
- Valeur comptable	39 054 021,52 €	38 988 586,22 €	1 625,35 €	1 622,63 €
- Valeur de réalisation	42 677 461,34 €	40 692 026,04 €	1 776,16 €	1 693,53 €
- Valeur de reconstitution	47 653 719,95 €	45 218 455,93 €	1 983,26 €	1 881,91 €