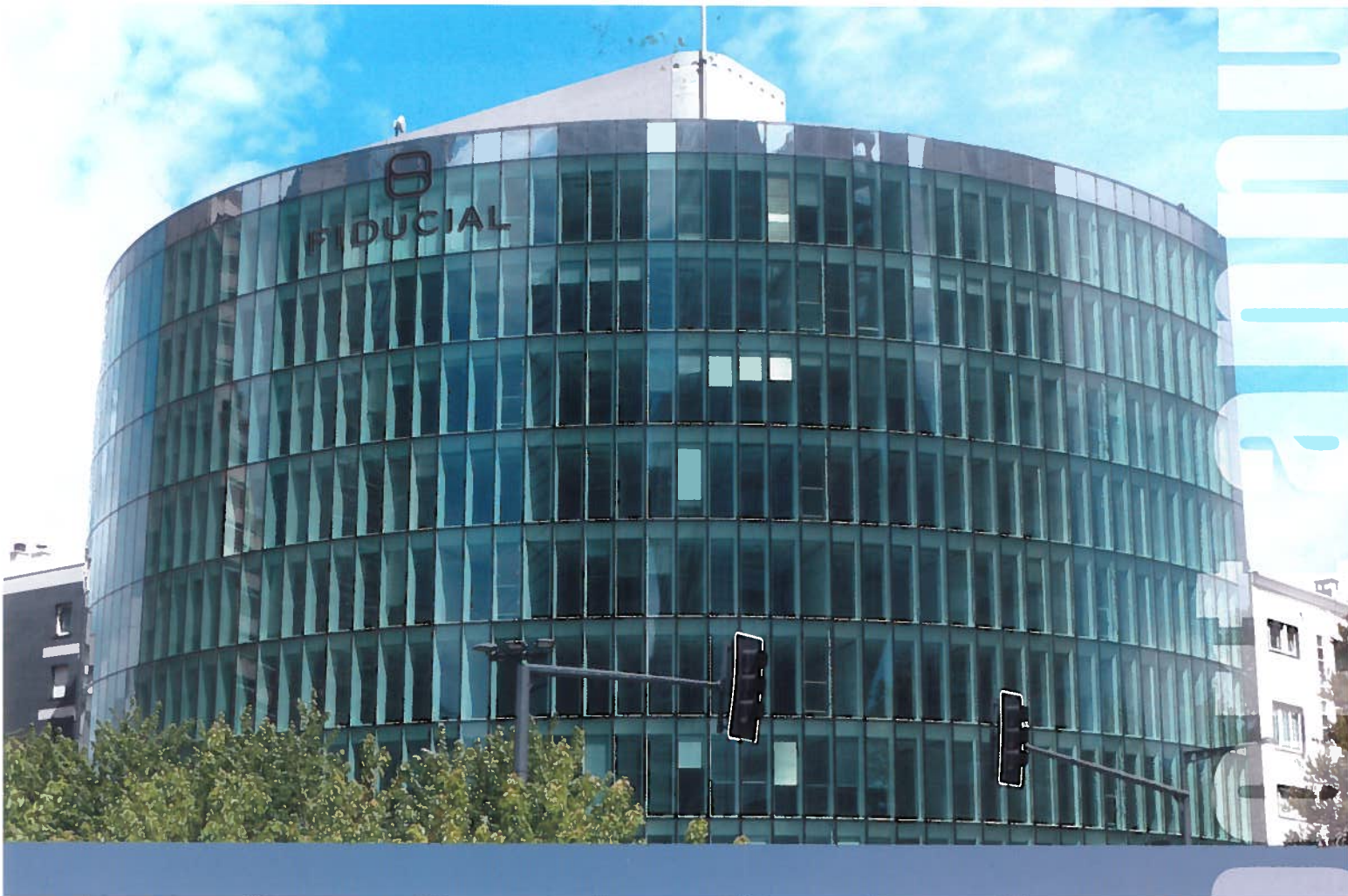


# Rapport Annuel 2012

## 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 €  
Siège social 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
RCS Nanterre 337 593 230  
Téléphone 01 49 97 56 80 - Fax 01 49 97 56 66

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

## Assemblée générale mixte du 12 juin 2013

### TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE .....	PAGE 2
AVANT - PROPOS .....	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 9
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 10
ETAT DU PATRIMOINE .....	PAGE 14
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 16
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 21
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	PAGE 27
TEXTE DES RESOLUTIONS .....	PAGE 31
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 34

***Société de gestion***

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

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

***Conseil d'administration au 31 décembre 2012***

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration

Madame Michèle SEPHONS, Administrateur

Monsieur Henri de GAUDEMARIS, Administrateur

Monsieur Bertrand COTE, Administrateur

PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,  
représentée par Monsieur Bertrand COTE

***Conseil de surveillance***

AVIVA-VIE, représentée par Madame Joëlle CHAUVIN, Président

Monsieur Antoine de LACHEISSERIE

Monsieur Daniel FRANCOIS

Monsieur Jean-Marie PICHARD

Monsieur Alby SCHMITT

ACM-VIE, représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET

AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN

VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON

***Commissaire aux comptes***

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (titulaire)

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Monsieur Lionel LEPETIT

Monsieur Yves NICOLAS (suppléant)

***Expert immobilier***

EXPERTISES GALTIER

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

### LES SCPI EN 2012

---

L'année 2012 s'est terminée sur un paradoxe apparent.

La situation économique de notre pays est profondément dégradée : sept trimestres de stagnation économique et, en perspective, une année 2013 dont on ne voit pas pourquoi, ni comment, elle marquerait un véritable retour à la croissance.

La France subit probablement la situation économique la pire qu'elle ait connue depuis plus d'un demi-siècle et, pourtant, les performances des SCPI continuent à faire preuve d'une résistance hors du commun.

Ainsi, les taux d'occupation financiers, qui mesurent la capacité d'une SCPI à produire des revenus locatifs, sont en légère baisse, (de 1 à 2 points de base), les contentieux ont également progressé, surtout dans le secteur des commerces. Mais ceci n'a pas empêché les SCPI d'obtenir, sauf exception, des revenus stables, maintenus à un niveau élevé, ainsi qu'en témoigne la performance de 2012.

Le dividende moyen versé en 2012 par toutes les SCPI non fiscales de la Place présente un taux de distribution (DVM) de 5,27% (dividende brut versé au titre de l'année divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année). Pour les SCPI gérées par UFFI REAM, huit d'entre elles, parmi les neuf les plus importantes, affichent un taux supérieur à cette moyenne.

Les valeurs d'expertise des patrimoines ont, de leur côté, continué à progresser modérément.

Cette résistance des SCPI n'est certes pas nouvelle et ne saurait surprendre les connaisseurs. Elle n'en est pas moins remarquable.

Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que les SCPI aient enregistré en 2012 une collecte brute globale particulièrement dynamique proche des 3Mds €. Pour les SCPI d'immobilier d'entreprise, à 2,7 Mds € en 2012, il s'agit d'une nouvelle année record.

Le niveau des taux d'intérêt, historiquement bas, fait ressortir un écart très important avec le rendement des autres placements longs : plus de 300 points de base entre le taux de distribution des SCPI (5,27%) et le taux des emprunts publics (OAT) à 10 ans dont la performance a plafonné à 1,98% en 2012.

Ceci ne peut que favoriser la liquidité du marché secondaire, où les vendeurs sont au demeurant peu nombreux.

Si le marché de l'investissement immobilier reste relativement raisonnable et abordable, au regard de cet afflux de capitaux, les SCPI ne sont pas les seules à avoir des fonds à investir sur des actifs de qualité aux loyers sécurisés. Elles doivent par conséquent faire preuve d'une grande sélectivité.

Les temps imposent, en effet, la plus grande vigilance, tant dans la gestion et le suivi des locataires, que dans les choix des nouveaux immeubles achetés, quand des fonds sont disponibles.

C'est à ce prix que votre SCPI continuera à traverser au mieux une crise économique qui tarde à se terminer.

### LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

---

Malgré un environnement économique difficile, 14,5 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise ont été recensés en 2012 avec un recul des volumes de l'ordre de 10% sur un an.

Les bureaux continuent de focaliser l'intérêt des investisseurs avec 10 milliards d'euros placés, bien que ce résultat masque une baisse de 20% sur un an et un poids historiquement faible (70% des engagements). En réalité, on a assisté à un marché à deux vitesses : réduit en périphérie francilienne et en région, mais dynamique dans les quartiers d'affaires reconnus de la capitale. Avec 5,6 milliards d'euros d'engagements enregistrés, 2012 représente la 2ème meilleure année pour les bureaux parisiens, juste derrière 2007 (6 milliards d'euros).

Les commerces ont continué à bénéficier de leur réputation d'actifs défensifs pour les SCPI et OPCI, tout du moins les boutiques de pied d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville, ces dernières ayant concentré à elles seules 65% des volumes commerces enregistrés. En témoignent des transactions emblématiques telles que le 52 avenue des Champs-Élysées (Virgin Megastore) à Paris.

Avec 3,2 milliards d'euros engagés, l'investissement en 2012 est en hausse de 30% et se rapproche du record de 2007. A noter toutefois, une baisse des centres-commerciaux, principalement liée au risque de soutenabilité des taux d'effort demandés aux enseignes et à une offre toujours restreinte.

L'année 2012 aura aussi été celle des riches institutionnels étrangers capables de mobiliser d'importants volumes de fonds propres sur de grandes transactions. Ainsi, 87% des transactions dépassant les 200 millions d'euros ont été le fait d'investisseurs internationaux, notamment des fonds souverains.

Dans ce contexte, la France devrait rester séduisante pour les capitaux nationaux et internationaux en 2013 de par la liquidité, la sécurisation et la profondeur de son marché. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est a priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

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

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

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire pour vous rendre compte des activités de votre société en 2012 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2012 et les modifications statutaires corrélatives au changement de siège social et au changement de dénomination sociale de la société de gestion, à la suite de la fusion absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM.

## **RAPPORT DE UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA SCPI LOGIPIERRE 3**

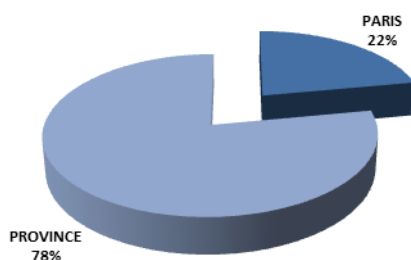
### ***PATRIMOINE***

#### ***Composition du patrimoine***

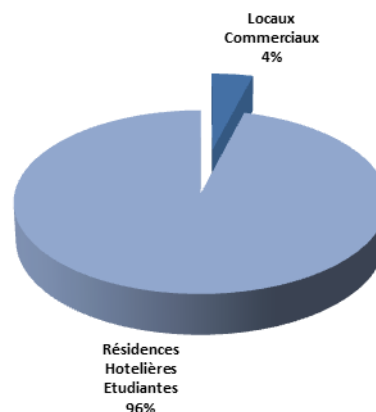
Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 130 m<sup>2</sup> répartis sur 6 immeubles de la façon suivante :

#### ***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 2012 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 38 080 000 € hors droits, en hausse de 0,8% par rapport à l'expertise de 2011.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 195 rue du Pré aux Clercs - 34090 Montpellier (+ 1,2%)
- 14 - 18, rue de Chaligny - 75012 Paris (+ 1,2%)
- 20 rue du Fossé des Tanneurs - 67000 Strasbourg (+ 1%)

Les valeurs comptables (37 535 540 €) sont inférieures aux valeurs estimées (38 080 000 €).

#### **Taux d'occupation financier (TOF)**

2012	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)

#### **Etat des vacants**

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100% au 31 décembre 2012.

## **COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 ET PERSPECTIVES**

Le résultat net de l'exercice s'établit à 2 853,9 K€ au 31/12/2012, soit 118,77 € par part, et s'inscrit en baisse de 2,9% par rapport à l'exercice précédent.

Cette variation est principalement la conséquence d'une baisse du résultat immobilier qui enregistre une progression satisfaisante des loyers de 6,2%, néanmoins plus que compensée par la forte hausse des charges immobilières non refacturées et/ou non refacturables aux locataires. Celles-ci augmentent de façon significative en raison, d'une part, d'un volume de charges immobilières exceptionnellement bas en 2011 qui avait été impacté par d'importants dégrèvements sur les taxes foncières (taxes non récupérables) et, d'autre part, de la hausse de ces mêmes taxes sur l'exercice 2012.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 126 € par part, soit un rendement de 7,51% par rapport à la valeur de réalisation de Logipierre 3 au 31/12/2012 contre 7,55% l'an passé.

Les hypothèses retenues pour l'exercice 2013, en fonction des informations connues début 2013, devraient conduire à un résultat net comparable à celui de 2012 et donc un dividende probablement très légèrement ajusté à la baisse, afin de tenir compte de ce nouveau palier de résultat récurrent.

## **MARCHE DES PARTS**

#### **Marché secondaire**

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	2 034,07 €	2 208,76 €	98
2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	2 025,86 €	2 199,84 €	102
3 <sup>ème</sup> trimestre 2012	2 009,00 €	2 181,54 €	25
4 <sup>ème</sup> trimestre 2012	1 996,33 €	2 167,78 €	74

\* 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 total, ce sont donc 299 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

### **Transactions hors marché**

Au cours de l'année 2012, 59 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

### **Ordres de vente en attente**

Au 31 décembre 2012, 167 parts étaient en attente de cession (*soit 0,70% du nombre total des parts*).

### **Marché des parts - année 2012**

Sur l'ensemble du marché, 358 parts ont été échangées (*soit 1,49% du nombre total des parts*).

### **Mutations de parts**

Au cours de l'année 2012, ce sont 616 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (47 dossiers) et donations (4 dossiers).

## **ASSEMBLEE GENERALE**

---

La société de gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2012, de l'affectation des résultats et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution).

La société de gestion sollicite également de votre part le renouvellement de deux autorisations relatives :

- au montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2012, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI.
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

Cette année, des résolutions spécifiques sont soumises à votre approbation.

#### ➤ **Une résolution, à caractère ordinaire, relative à la régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs.**

En matière de plus-value immobilière, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière.

Dans ce cadre, les sociétés de gestion de SCPI doivent mettre en place un système permettant la mise en œuvre de ces modalités déclaratives, tout en préservant l'égalité de traitement entre les associés relevant de régimes fiscaux différents, car les associés de SCPI ne sont pas tous assujettis aux mêmes taux d'imposition.

A l'issue de chaque vente, alors que l'impôt a été prélevé globalement sur le produit de la vente selon le taux effectif calculé en fonction des différentes catégories d'associés, il s'avère nécessaire d'opérer une régularisation annuelle auprès des associés non imposés au taux de 34,5% (associés IS ou associés non-résidents), afin de rétablir la stricte égalité entre associés par rapport à leur taux d'impôt effectif.

La mise en place de ce dispositif suppose une autorisation de l'assemblée générale. Tel est l'objet de la 11<sup>ème</sup> résolution que nous vous demandons d'approuver.

#### ➤ **Une résolution, à caractère extraordinaire, relative à la prise en compte d'une modification du Code Monétaire et Financier.**

Nous profitons de la présente assemblée générale extraordinaire pour vous soumettre une modification statutaire mineure, afin de mettre les statuts de votre SCPI en harmonie avec les dispositions du Code Monétaire et Financier, relatives à l'appel public à l'épargne. Tel est l'objet de la 1<sup>ère</sup> résolution de l'assemblée générale extraordinaire que nous vous demandons d'approuver.



➤ ***Des résolutions, à caractère extraordinaire, relatives aux conséquences statutaires de la fusion-absorption d'UFFI REAM avec FIDUCIAL GERANCE.***

Comme vous le savez, le Groupe FIDUCIAL est devenu l'actionnaire unique d'UFFI REAM depuis juillet 2012. Le Groupe FIDUCIAL est actionnaire de longue date d'une société de gestion de SCPI, FIDUCIAL GERANCE.

Au terme d'une première étape de rapprochement entre les deux entités, il a été décidé la fusion des deux sociétés de gestion, dans un souci de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

La fusion, par voie d'absorption, de la société FIDUCIAL GERANCE par la société UFFI REAM interviendra après l'aval de l'Autorité des marchés financiers, conformément à la réglementation. Dans ce même temps, UFFI REAM changera de dénomination sociale pour devenir FIDUCIAL GERANCE, seul changement concernant votre société de gestion.

Tel est l'objet des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> résolutions qui formalisent les modifications statutaires qui résultent de cette fusion (changement de siège social et de dénomination sociale).

---

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.

Rédigé le 15 février 2013

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la société de gestion UFFI REAM, 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 2012 ont atteint 3 675 489 € contre 3 460 489 € en 2011.
- Le bénéfice de l'exercice 2012 est de 2 853 857 € contre 2 938 019 € en 2011.
- Le taux d'occupation est resté stable au cours de l'exercice, 100% du premier au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 299 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 59 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2012 a été de 126 € par part, identique à celui de 2011.

Les dividendes distribués ces dernières années ont été ajustés pour partie avec le report à nouveau pour amortir les conséquences de la renégociation du bail de Montpellier. Le résultat réel de votre SCPI se situant en-dessous du dividende distribué. L'attention des associés est attirée sur le fait que le dividende sera très vraisemblablement légèrement ajusté pour être aligné sur le revenu récurrent de la SCPI.

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

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

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 8% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à UFFI REAM. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 295 956,42 € hors taxes.

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

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Le Président  
AVIVA-VIE  
Madame Joëlle CHAUVIN

# TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières / étudiantes
PARIS	0,00%	22,06%
PROVINCE	4,07%	73,87%
<b>TOTAUX</b>	<b>4,07%</b>	<b>95,93%</b>

**TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL**

Date de création : 15 avril 1986

Nominal de la part : 1 400 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2008	33 639 200 €	Néant	24 028	1 702	Néant	1 715,69 €
2009	33 639 200 €	Néant	24 028	1 697	Néant	1 737,41 €
2010	33 639 200 €	Néant	24 028	1 665	Néant	2 200,00 €
2011	33 639 200 €	Néant	24 028	1 655	Néant	2 227,21 €
2012	33 639 200 €	Néant	24 028	1 648	Néant	2 020,00 €

(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 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2008	350	1,46%	261	N. S.	16 783,77 €
2009	712	2,96%	158	N. S.	32 199,96 €
2010	614	2,55%	6	N. S.	20 786,75 €
2011	1 110	4,62%	35	N. S.	21 769,90 €
2012	358	1,49%	167	N. S.	18 150,97 €

**TABEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART**

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Dividende versé au titre de l'année (1)	126,00 €	127,50 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	1 595,00 €	1 580,00 €	1 600,00 €	2 026,01 €	2 051,06 €
Prix d'exécution moyen annuel	1 603,05 €	1 543,58 €	1 815,56 €	2 027,75 €	2 016,98 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	7,90%	8,07%	7,87%	6,22%	6,14%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	7,86%	8,26%	6,94%	6,21%	6,25%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	1 740,77 €	1 674,91 €	1 857,95 €	2 207,76 €	2 197,98 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	7,24%	7,61%	6,78%	5,71%	5,73%
Report à nouveau cumulé par part (3)	80,47 €	85,49 €	90,25 €	67,43 €	63,70 €

(1) Avant prélèvement libératoire

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

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

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

	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	147,62	95,44%	154,92	98,40%	126,26	99,18%	144,02	98,99%	152,97	98,94%
. Produits financiers (2)	7,06	4,56%	2,51	1,60%	1,04	0,82%	1,47	1,01%	1,64	1,06%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>* TOTAL</b>	<b>154,68</b>	<b>100,00%</b>	<b>157,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>127,31</b>	<b>100,00%</b>	<b>145,49</b>	<b>100,00%</b>	<b>154,60</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
. Commission de gestion	12,35	7,98%	12,84	8,16%	10,23	8,04%	11,69	8,03%	12,32	7,97%
. Autres frais de gestion	1,47	0,95%	1,35	0,86%	1,47	1,15%	1,16	0,80%	1,66	1,07%
. Entretien du patrimoine	0,00	0,00%	10,06	6,39%	16,89	13,27%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Charges locatives non récupérables	9,84	6,36%	10,73	6,81%	12,19	9,57%	6,05	4,16%	18,84	12,19%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>23,66</b>	<b>15,30%</b>	<b>34,98</b>	<b>22,22%</b>	<b>40,78</b>	<b>32,03%</b>	<b>18,90</b>	<b>12,99%</b>	<b>32,82</b>	<b>21,23%</b>
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	0,00	0,00%	-9,81	-6,23%	-16,65	-13,08%	4,32	2,97%	4,59	2,97%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>-9,81</b>	<b>-6,23%</b>	<b>-16,65</b>	<b>-13,08%</b>	<b>4,32</b>	<b>2,97%</b>	<b>4,59</b>	<b>2,97%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>23,66</b>	<b>15,30%</b>	<b>25,17</b>	<b>15,99%</b>	<b>24,13</b>	<b>18,95%</b>	<b>23,22</b>	<b>15,96%</b>	<b>37,41</b>	<b>24,20%</b>
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>131,02</b>	<b>84,70%</b>	<b>132,26</b>	<b>84,01%</b>	<b>103,18</b>	<b>81,05%</b>	<b>122,27</b>	<b>84,04%</b>	<b>117,20</b>	<b>75,80%</b>
<b>produits exceptionnels</b>							<b>0,00</b>		<b>1,58</b>	
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	5,02	3,25%	4,76	3,02%	-22,82	-17,93%	-3,73	-2,56%	-7,23	-4,68%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>126,00</b>	<b>81,46%</b>	<b>127,50</b>	<b>80,99%</b>	<b>126,00</b>	<b>98,97%</b>	<b>126,00</b>	<b>86,60%</b>	<b>126,00</b>	<b>80,48%</b>

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

## TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL 31/12/2011	DURANT L'ANNEE 2012	TOTAL au 31/12/2012
Fonds collectés	36 133 245		36 133 245
Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613		1 905 613
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	221 235		221 235
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	16 734		16 734
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	38 148 014		38 148 014
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>95 345</b>		<b>95 345</b>

(\*) Depuis l'origine de la société.

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

### COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2012
3-5 Boulevard F. Grosso - 06000 NICE	10.06.86	4 857 178	84 944	4 942 122	5 940 000
32, rue de la Buffa - 06000 NICE	23.01.87	2 701 397	44 827	2 746 223	2 760 000
195, rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	23.09.87	6 250 410	109 354	6 359 764	4 880 000
8, Boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	01.03.88	6 220 225	107 414	6 327 639	8 360 000
rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	20.09.89	8 816 736	101 059	8 917 795	7 740 000
14-18, rue de Chaligny - 75012 PARIS	28.12.90	8 689 594	164 876	8 854 470	8 400 000
<b>TOTAL</b>		<b>37 535 540</b>	<b>612 475</b>	<b>38 148 014</b>	<b>38 080 000</b>

## SURFACES

	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M²)		SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M²)	
IMMEUBLES	Loc. Comm.	Rés. Hôtelières / Etudiantes	Loc. Comm.	Rés. Hôtelières / Etudiantes
3-5 Boulevard F. Grosso 06000 NICE		2 551		
32, rue de la Buffa 06000 NICE	161	1 240		
195, Rue du Pré aux Clercs 34000 MONTPELLIER		3 998		
8, Boulevard de Strasbourg 31000 TOULOUSE	60	3 018		
20 Rue du Fossé des Tanneurs 67000 STRASBOURG	737	3 295		
14-18, Rue de Chaligny 75012 PARIS		2 070		
<b>TOTAL</b>	<b>958</b>	<b>16 172</b>	-	-



## **PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012**

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

## Etat du Patrimoine au 31/12/2012

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 37 535 539,68 €	38 080 000,00 €	+ 37 535 539,68 €	+ 37 760 000,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 797 940,40 €		- 687 675,72 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>36 737 599,28 €</b>	<b>38 080 000,00 €</b>	<b>36 847 863,96 €</b>	<b>37 760 000,00 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 91 907,18 €	+ 91 907,18 €	+ 140 672,85 €	+ 140 672,85 €
Autres créances	+ 22 118,18 €	+ 22 118,18 €	+ 23 136,89 €	+ 23 136,89 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 815 671,15 €	+ 3 815 671,15 €	+ 3 700 320,11 €	+ 3 700 320,11 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 112 223,84 €	+ 112 223,84 €	+ 264 460,32 €	+ 264 460,32 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	- 2 989,37 €	- 2 989,37 €	- 3 929,17 €	- 3 929,17 €
Dettes diverses	- 224 861,94 €	- 224 861,94 €	- 226 020,94 €	- 226 020,94 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 564 222,80 €	- 1 564 222,80 €	- 1 585 848,00 €	- 1 585 848,00 €
<b>TOTAL II</b>	<b>2 249 846,24 €</b>	<b>2 249 846,24 €</b>	<b>2 312 792,06 €</b>	<b>2 312 792,06 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+ 460,00 €	+ 460,00 €	+ 920,00 €	+ 920,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>460,00 €</b>	<b>460,00 €</b>	<b>920,00 €</b>	<b>920,00 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>38 987 905,52 €</b>		<b>39 161 576,02 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		<b>40 330 306,24 €</b>		<b>40 073 712,06 €</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971  
LOGIPIERRE 3

## Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2012

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	33 639 200,00 €			33 639 200,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	2 963 961,73 €			2 963 961,73 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-405 693,73 €			-405 693,73 €
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts	63 869,87 €			63 869,87 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	135 729,17 €			135 729,17 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles				
Réserves	1 233 817,60 €			1 233 817,60 €
Report à nouveau	1 620 199,39 €	-89 508,01 €		1 530 691,38 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2011	2 938 019,99 €	-2 938 019,99 €		
Résultat au 31 décembre 2012			2 853 857,50 €	2 853 857,50 €
Acomptes sur distribution 2011	-3 027 528,00 €	3 027 528,00 €		
Acomptes sur distribution 2012			-3 027 528,00 €	-3 027 528,00 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>39 161 576,02 €</b>		<b>-173 670,50 €</b>	<b>38 987 905,52 €</b>

### Compte de Résultat au 31/12/2012

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 717,50 €	70 210,47 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	3 675 489,38 €	3 460 486,60 €
Grosses réparations couvertes par provisions			Charges facturées	25 717,50 €	70 210,47 €
Travaux d'entretien			<b>Produits annexes</b>		
Impôts et taxes			Autres produits divers	6,70 €	5,29 €
Autres charges immobilières	452 778,40 €	145 410,08 €	Transfert de charges		
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>478 495,90 €</b>	<b>215 620,55 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>3 701 213,58 €</b>	<b>3 530 702,36 €</b>
Rémunération de la société de gestion	295 956,42 €	279 798,18 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance		1 014,48 €	Transfert de charges d'exploitation		
Honoraires de souscriptions					
Frais d'acquisitions			<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Diverses charges d'exploitation	39 836,22 €	27 823,16 €	Provisions créances irrécouvrables		
Honoraires sur vente			Provisions créances douteuses		
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions grosses réparations		
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>			Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs					
Provisions pour créances douteuses					
Provisions pour grosses réparations	110 264,68 €	103 814,60 €			
Provisions pour litiges					
Perte sur créances irrécouvrables					
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>446 057,32 €</b>	<b>412 450,42 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Charges financières			Produits financiers	39 316,86 €	35 388,29 €
			Intérêts sur comptes à termes et certificats de dépôts		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>39 316,86 €</b>	<b>35 388,29 €</b>
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels	37 880,28 €	0,31 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Produits except/.activités immobilières		
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>37 880,28 €</b>	<b>0,31 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 853 857,50 €</b>	<b>2 938 019,99 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 778 410,72 €</b>	<b>3 566 090,96 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 778 410,72 €</b>	<b>3 566 090,96 €</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012**

	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
Récapitulation des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
Bureaux							
Locaux commerciaux	1 575 829	1 548 703	1 575 829	1 535 419	0,9%	958	1 617
Résidences de tourisme	35 959 710	36 531 297	35 959 710	36 224 581	0,8%	16 172	2 259
Habitations							
Parkings							
<b>Total</b>	<b>37 535 540</b>	<b>38 080 000</b>	<b>37 535 540</b>	<b>37 760 000</b>	<b>0,8%</b>	<b>17 130</b>	<b>2 223</b>
<b>Immobilisations en cours</b>							
Bureaux							
Locaux commerciaux							
Résidences de tourisme							
Habitations							
Parkings							
<b>Total</b>							
<b>Total Général</b>	<b>37 535 540</b>	<b>38 080 000</b>	<b>37 535 540</b>	<b>37 760 000</b>	<b>0,8%</b>	<b>17 130</b>	<b>2 223</b>

**INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012**

	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
Détail des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
14-18, rue de Chaligny - 75012 PARIS (indivision)	8 689 594	8 400 000	8 689 594	8 300 000	1,2%	2 070	4 058
<b>Total Paris</b>	<b>8 689 594</b>	<b>8 400 000</b>	<b>8 689 594</b>	<b>8 300 000</b>	<b>1,2%</b>	<b>2 070</b>	<b>4 058</b>
8, boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	6 220 225	8 360 000	6 220 225	8 280 000	1,0%	3 078	2 716
32, rue de la Buffa - 06000 NICE	2 701 397	2 760 000	2 701 397	2 760 000	-	1 401	1 970
3-5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	4 857 178	5 940 000	4 857 178	5 940 000	-	2 551	2 328
50-54 rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	8 816 736	7 740 000	8 816 736	7 660 000	1,0%	4 032	1 920
195, rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	6 250 410	4 880 000	6 250 410	4 820 000	1,2%	3 998	1 221
<b>Total Province</b>	<b>28 845 946</b>	<b>29 680 000</b>	<b>28 845 946</b>	<b>29 460 000</b>	<b>0,7%</b>	<b>15 060</b>	<b>1 971</b>
<b>Total Général</b>	<b>37 535 540</b>	<b>38 080 000</b>	<b>37 535 540</b>	<b>37 760 000</b>	<b>0,8%</b>	<b>17 130</b>	<b>2 223</b>

### INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2012, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

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

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

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

Du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 3% des loyers quittancés a été provisionnée en 2012.

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

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
. Terrains et constructions locatives	37 535 539,68			37 535 539,68
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	<b>37 535 539,68</b>			<b>37 535 539,68</b>

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

### ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2012	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2012
. Provisions pour grosses réparations	687 675,72	110 264,68		797 940,40
. Provisions pour créances douteuses				
. Provisions pour litige et risque				
	<b>687 675,72</b>	<b>110 264,68</b>		<b>797 940,40</b>

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

### AFFECTATION DU RESULTAT 2011

. Report à nouveau antérieur			1 620 199,39
. Résultat de l'exercice 2011			2 938 019,99
. Dividendes versés aux associés		3 027 528,00	
. Report à nouveau		1 530 691,38	
		<b>4 558 219,38</b>	<b>4 558 219,38</b>

> L'affectation du résultat 2011 a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2012

### ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	91 907,18	91 907,18	
. Créances fiscales	22 118,18	22 118,18	
. Créances diverses			
	<b>114 025,36</b>	<b>114 025,36</b>	

> Les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 100 532,05 € diminuées des dettes locatives représentant les loyers et charges perçus d'avance pour 8 624,87 €

> Les créances fiscales correspondent à la TVA à récupérer.

## ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Locataires, avance sur charges	1 705,40	1 705,40	
. Dettes fiscales	198,04	198,04	
. Associés solde sur distribution	1 564 222,80	1 564 222,80	
. Créiteurs divers	225 947,87	225 947,87	
	<b>1 792 074,11</b>	<b>1 792 074,11</b>	

> Les locataires créiteurs représentent des virements reçus des locataires en 2012 au titre du quittancement 2013

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

> Les créiteurs divers représentent les dividendes bloqués pour 105 878 €, les dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 65 587,98 €, le solde du marché secondaire d'un montant de 11 457,11 € (correspond à la confrontation de décembre 2012), les dettes fournisseurs d'exploitation pour 1 085,93 €, des honoraires de commissariat aux comptes pour 9 328,80 € et le solde des honoraires de gestion pour l'année pour un montant de -1 139,87 €, les honoraires d'expertises immobilières pour 2 152,80 € ainsi que des honoraires pour demande de dégrèvements fiscaux pour un montant de 31 597,12€.

## CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
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 VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

> Il n'y a pas eu de cessions d'immeubles en 2012.

## ETATS DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

. Engagements reçus : **420 000,00**

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



# INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

## SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

### PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	3 675 489,38	
. Charges facturées	25 717,50	
. Autres produits divers	6,70	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		3 701 213,58

### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-25 717,50	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	
. Grosses réparations	0,00	
. Autres charges immobilières	-452 778,40	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **3 222 717,68**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -335 792,64

**EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION 2 886 925,04**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION  
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (NETTES DES REPRISES) -110 264,68

**RESULTAT D'EXPLOITATION 2 776 660,36**

Produits financiers	39 316,86	
Charges financières	0,00	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		39 316,86

**RESULTAT COURANT 2 815 977,22**

Produits exceptionnels	37 880,28	
Charges exceptionnelles	0,00	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		37 880,28

**RESULTAT NET COMPTABLE 2 853 857,50**

## TABLEAU DE FINANCEMENT

	2011	2012
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 796 222,94</b>	<b>3 964 780,43</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	2 938 019,99	2 853 857,50
Cessions d'actifs	0,00	0,00
Régularisation des immobilisations incorporelles	0,00	0,00
Variation des dettes hors solde sur dividendes	79 952,23	-2 098,80
Dotations aux provisions	103 814,60	110 264,68
<b>Total des ressources</b>	<b>3 121 786,82</b>	<b>2 962 023,38</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	-74 298,67	-50 244,38
Distribution de l'exercice :	0,00	0,00
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 585 848,00	1 585 848,00
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 441 680,00	1 463 305,20
. Acomptes sur liquidation d'Actifs	0,00	0,00
Reprise d'amortissements et de provisions	0,00	0,00
<b>Total des emplois</b>	<b>2 953 229,33</b>	<b>2 998 908,82</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>3 964 780,43</b>	<b>3 927 894,99</b>

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

### **CHARGES**

#### **LES CHARGES IMMOBILIERES**

**478 495,90**

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	25 717,50
- les impôts et taxes	280 265,27
- les primes d'assurances	38 284,42
- Charges Immobilières non récupérables	89 284,64
- des honoraires divers	44 944,07
- des honoraires de contentieux	
- des honoraires de relocation	
- les grosses réparations couvertes par la provision	
- des travaux d'entretien	

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

**446 057,32**

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend 295 956,42

- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.

295 956,42

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent

39 836,22

- les honoraires des commissaires aux comptes
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier
- la redevance AMF
- CVAE & CFE
- la rémunération du conseil de surveillance
- des honoraires divers
- des frais actes
- diverses charges de gestion courante

14 285,42

2 260,00

1 500,00

11 818,00

5 640,03

4 332,77

LES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS

110 264,68

> sont détaillées au point "état des provisions".

110 264,68

### **PRODUITS**

#### **LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent**

**3 701 213,58**

- les loyers de vos immeubles.
- les charges refacturées
- des autres produits

3 675 489,38

25 717,50

6,70

#### **LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent**

- les reprises de provisions grosses réparations

#### **LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent**

**39 316,86**

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

#### **LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent**

**37 880,28**

**AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent  
contre un TOTAL DE CHARGES DE**

**3 778 410,72  
924 553,22**

**LE SOLDE, soit  
correspond au bénéfice de l'exercice.**

**2 853 857,50**

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

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2012 :	24 028	
Placements immobiliers	36 737 599,28	
Autres actifs nets (1)	2 250 306,24	
<b>Valeur comptable</b>	<b>38 987 905,52</b>	<b>1 622,60</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	38 080 000,00	
Autres actifs nets (1)	2 250 306,24	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>40 330 306,24</b>	<b>1 678,47</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
3,588% TTC du prix de souscription	1 447 051,39	
	1 447 051,39	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	2 360 960,00	
Frais de commercialisation 1,8%	685 440,00	
	3 046 400,00	
<b>Valeur de Reconstitution</b>	<b>44 823 757,63</b>	<b>1 865,48</b>
(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.		



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**(Exercice clos le 31 décembre 2012)**

Aux Associés

**LOGIPIERRE 3**

Société Civile de Placement Immobilier

**C/O UFFI REAM**

41 avenue Gambetta

CS 50002

92 928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

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

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

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

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

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex*

*T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

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

### **LOGIPIERRE 3**

*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*

*Exercice clos le 31 décembre 2012 - Page 2*

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

## **II - Justification de nos appréciations**

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

### Règles et principes comptables :

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

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

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

## **III- Vérifications et informations spécifiques**

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2013

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit



## **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012)**

Aux Associés

**LOGIPIERRE 3**

Société Civile de Placement Immobilier

**C/O UFFI REAM**

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. 214-76 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.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex*

*T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

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

### LOGIPIERRE 3

*Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées*

*Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 - Page 2*

#### 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. 214-76 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 UFFI REAM

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 2012, cette commission s'élève à 295 956,42 € HT.
- Une commission sur les mouvements de parts de 3% HT du prix d'exécution versé par la SCPI LOGIPIERRE 3 à UFFI REAM par chaque cessionnaire. Au titre de 2012, cette commission s'élève à 18 150,97 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2013

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

## TEXTE DES RESOLUTIONS

### Décisions soumises à l'assemblée générale ordinaire

#### **Première résolution**

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve les comptes de l'exercice 2012 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### **Deuxième résolution**

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2012 à la société de gestion UFFI REAM.

#### **Troisième résolution**

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2012.

#### **Quatrième résolution**

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

#### **Cinquième résolution**

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2012

s'élève à la somme de .....	2 853 857,50 €
et que majoré du report à nouveau de .....	1 530 691,38 €
le montant total disponible atteint .....	4 384 548,88 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de .....	3 027 528,00 €
et de reporter à nouveau le solde, soit .....	1 357 020,88 €

#### **Sixième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 38 987 905,52 €, soit 1 622,60 € par part.

#### **Septième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 40 330 306,24 €, soit 1 678,47 € par part.

#### **Huitième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 44 823 757,63 €, soit 1 865,48 € par part.

#### **Neuvième résolution**

L'assemblée générale fixe à 25% maximum de la valeur d'expertise 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, le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.



#### **Dixième résolution**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après avis favorable du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

#### **Onzième résolution**

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'assemblée générale des associés autorise la société de gestion à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société Civile de Placement Immobilier pour le compte des seuls associés de la SCPI LOGIPIERRE 3 soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

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

#### **Douzième résolution**

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2013, à 5.400 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

#### **Treizième résolution**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

### **Décisions soumises à l'assemblée générale extraordinaire**

#### **Première résolution**

L'assemblée générale décide de remplacer dans l'article 1 des statuts les termes "faisant publiquement appel à l'épargne" par "autorisée à procéder à des offres au public", pour le mettre en harmonie avec les dispositions du Code Monétaire et Financier

Le reste de l'article 1 est inchangé.

#### **Deuxième résolution**

L'assemblée générale prend acte du transfert du siège social de la SCPI au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE et décide de modifier corrélativement l'article 4 des statuts.

#### **Article 4 - Siège social**

##### **Ancienne rédaction**

Le siège social est fixé 24 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

##### **Nouvelle rédaction**

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

### **Troisième résolution**

L'assemblée générale, après avoir été informée :

- du projet de fusion entre FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM par voie d'absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM,
- du changement de dénomination sociale d'UFFI REAM en FIDUCIAL GERANCE,
- du changement de siège social de la société de gestion,

approuve en conséquence les modifications corrélatives de l'article 14 - 1<sup>er</sup> alinéa des statuts, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion.

### **Article 14 – Nomination de la Société de Gestion**

#### **Ancienne rédaction**

La gestion de la société est assurée par une Société de Gestion, la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, par abréviation "UFFI REAM" - anciennement dénommée SERCC - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 08-000009, société anonyme au capital de 12.800.000 €, dont le Siège est au : 24 rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS PERRET, immatriculée au RCS Nanterre 612 011 668, qui est désignée statutairement.

#### **Nouvelle rédaction**

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Tous les autres alinéas de cet article demeurent inchangés.

### **Quatrième résolution**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

---

## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2012	Exercice 2011
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 675 489,38 €	3 460 486,60 €	152,97 €	144,02 €
- Excédent brut d'exploitation	2 886 925,04 €	3 006 445,99 €	120,15 €	125,12 €
- Résultat de l'exercice	2 853 857,50 €	2 938 019,99 €	118,77 €	122,27 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	33 639 200,00 €	33 639 200,00 €	1 400,00 €	1 400,00 €
- Total des capitaux propres	38 987 905,52 €	39 161 576,02 €	1 622,60 €	1 629,83 €
- Immobilisations locatives	37 535 539,68 €	37 535 539,68 €	1 562,16 €	1 562,16 €
- Total de l'état du patrimoine	38 987 905,52 €	39 161 576,02 €	1 622,60 €	1 629,83 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	4 384 548,88 €	4 558 219,38 €	182,48 €	189,70 €
- Dividende	3 027 528,00 €	3 027 528,00 €	126,00 €	126,00 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	38 080 000,00 €	37 760 000,00 €	1 584,82 €	1 571,50 €
- Valeur comptable	38 987 905,52 €	39 161 576,02 €	1 622,60 €	1 629,83 €
- Valeur de réalisation	40 330 306,24 €	40 073 712,06 €	1 678,47 €	1 667,79 €
- Valeur de reconstitution	44 823 757,63 €	44 532 356,85 €	1 865,48 €	1 853,35 €