



Logipierre 3

Rapport annuel 2011

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 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex

RCS Nanterre 337 593 230

Téléphone 01 47 59 27 57 - Fax 01 47 59 28 57

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 14 juin 2012

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 8
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 9
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 12
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 15
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 20
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 26
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 30
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 32

Société de gestion

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Conseil d'administration au 31 décembre 2011

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration
UFFI PARTICIPATIONS, Administrateur, représentée par Monsieur Daniel CAILLE
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,
représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN

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

LA CROISSANCE DES SCPI

L'année 2011 aura marqué un nouveau record de collecte des SCPI, toutes catégories confondues, avec plus de 3,2 milliards d'euros de collecte brute.

Peut-être ce phénomène représente-t-il une sorte de « nouveau départ » dans la vie d'un produit d'épargne immobilière créé voici plus de quarante ans.

Il faut naturellement s'en féliciter, ceci correspondant à un triple mouvement :

- tout d'abord, un retour vers l'immobilier d'investissement, porté par les chocs de la crise financière de 2008 et notamment la crainte, voire la peur, des marchés boursiers,
- ensuite, avec un rendement moyen supérieur à 5%, parfois 5,5%, une incontestable compétitivité au regard de placements alternatifs, telles que les obligations ou l'assurance-vie,
- enfin, l'arrivée de nouvelles générations de souscripteurs de SCPI, qui n'ont pas connu la crise immobilière des années 1990 et découvrent, pour compléter leur retraite et se constituer un capital, les vertus de la SCPI de rendement.

Les deux premières causes sont certainement structurelles : retour vers l'immobilier et nouveaux épargnants. La troisième est sans doute assez durable, car l'immobilier, outre un rendement élevé et régulier, présente l'avantage supplémentaire de fabriquer des revenus indexés sur l'inflation.

Ce nouvel essor crée aussi des exigences dont la première est d'investir au mieux les capitaux collectés, afin d'optimiser le rendement de la SCPI et celui servi aux associés les plus anciens. Si d'aventure, les fonds collectés devaient excéder les capacités d'absorption du marché immobilier, il conviendrait de freiner la collecte et de la réguler. Les résultats de 2011 des SCPI gérées par UFFI REAM, montrent, dans la plupart des cas, une belle santé et une mise en œuvre tout à fait satisfaisante des programmes d'investissement.

Veiller à cet équilibre entre collecte et investissement au même titre qu'à la performance immobilière, tels sont les défis des années à venir. C'est pourquoi UFFI REAM entend bien accompagner la reprise des SCPI amorcée en 2010 et confirmée en 2011, sans pour autant non plus, ni la précéder, ni faire croître trop rapidement les véhicules dont la gestion lui est confiée.

LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Dans une conjoncture économique internationale marquée par la crise de la dette souveraine européenne et les turbulences subies par les valeurs boursières, l'année 2011 s'est soldée par un volume d'investissement global en immobilier d'entreprise de 15 milliards d'euros, en progression de 30% par rapport à 2010.

Le quatrième trimestre a été particulièrement actif avec 6,5 milliards d'euros placés, soit 43% du volume total des investissements.

Le terme mis aux avantages fiscaux liés à l'article 210 E du CGI, concernant le régime des Sociétés d'investissement Immobilier Cotées - SIIC, les incertitudes liées à l'évolution des futures valeurs, la nécessité pour certains acteurs de chercher à dégager des plus-values afin de compenser des pertes sur valeurs mobilières, ont été les moteurs de cette dynamique de fin d'année.

En dépit de la raréfaction du crédit, la demande est toujours soutenue par les acteurs intervenant en « fonds propres », tels notamment que les compagnies d'assurance, les caisses de retraite et les SCPI.

Cette amélioration du marché est confirmée également par l'attrait toujours très vif des investisseurs pour les actifs les plus performants dits « core », localisés dans des secteurs d'affaires ou pôles établis, ainsi que pour les grands immeubles tertiaires neufs et labellisés, en phase avec les normes environnementales.

La sélectivité des acquéreurs a d'ailleurs provoqué le retrait du marché de nombreux dossiers mis en vente, en raison de l'inadéquation entre les prix proposés et les attentes des vendeurs.

Les bureaux ont focalisé l'intérêt des investisseurs avec 11,9 milliards d'euros placés, dont une vingtaine d'opérations de plus de 100 millions d'euros. Les ventes de projets en VEFA reprennent, pour autant que les actifs soient loués au moins partiellement. Les cessions de portefeuille ont également vu leur montant doubler par rapport à 2010.

Enfin, l'appétence des investisseurs pour le commerce demeure toujours très vive. La rareté chronique de l'offre contribue à limiter la part de l'investissement de ce segment dans le volume annuel placé. Le segment des commerces en pied d'immeubles, considéré comme un investissement-refuge à long terme, reste aussi dynamique avec les SCPI et OPCI dédiés, toujours en recherche active des portefeuilles qualitatifs et qui sont également en concurrence avec les « Family Offices », très présents sur ce marché.

Dans ce contexte, les taux relatifs de rendement ne peuvent que continuer à se contracter, en Ile-de-France comme en région, pour les actifs de meilleure qualité, dont les localisations sont incontestables et les situations locatives sécurisées.

Par contre, les actifs anciens, vacants et localisés sur des marchés de niveau secondaire, souffrent toujours du manque d'intérêt des acteurs ou de valorisations très dépréciées, tenant compte des coûts engendrés par les travaux de remise aux normes ou du risque locatif.

L'évolution possible des valeurs vénale en 2012 pourrait subir celle, à la baisse, des valeurs locatives, elles-mêmes disparates selon les actifs et les secteurs, celui des commerces y étant en principe moins sensible.

Le marché de l'investissement devrait en 2012 être encore relativement soutenu, malgré la raréfaction actuelle du crédit.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2011, 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, en donnant ainsi la priorité aux investissements sur des immeubles labellisés.



Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Comme chaque année, nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous rendre compte des activités de votre société en 2011 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2011.

RAPPORT DE UFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA S.C.P.I. LOGIPIERRE 3

ETAT DU PATRIMOINE

Taux d'occupation et locaux vacants

Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 100% en valeur locative.

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 2011 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 37 760 000 € hors droits, en hausse de 2,1% par rapport à l'expertise de 2010.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 3/5 boulevard F. Grosso à Nice (+ 3,13%).
- 14/18, rue de Chaligny à Paris (+ 2,47%).
- 20 rue du Fossé des Tanneurs à Strasbourg (+ 2,41%).

Les valeurs comptables (37 535 540 €) sont inférieures aux valeurs estimées (37 760 000 €).

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2011

Les produits locatifs s'élèvent à 3 460 486,60 €. Ils ont progressé de 14,06% par rapport à l'exercice 2010.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en augmentation de 40,96% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 2 938 019,99 €, en progression de 18,51% par rapport à l'exercice 2010 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 126 € par part.

MARCHE DES PARTS

Fonctionnement : les points principaux

- Les associés donneurs d'ordres s'engagent à acheter ou à vendre. De même, la société de gestion s'engage à leur égard, à garantir la bonne fin des opérations. Ainsi, tout ordre d'achat doit être accompagné du règlement remis à la société de gestion.
- Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, etc...).
- Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés de la déclaration relative à l'imposition de l'éventuelle plus-value immobilière.
- Il est procédé à une confrontation mensuelle des ordres, le dernier jour ouvré de chaque mois. A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée limite de validité (maximum un an).
- Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité. Toutefois, l'attention des associés vendeurs est attirée sur le fait qu'une demande d'exécution totale peut retarder l'exécution d'un ordre. Il est donc conseillé de demander une exécution partielle de l'ordre plutôt que totale.
- Dans le cas du non-établissement d'un prix d'exécution (absence de vendeurs ou d'acheteurs ou inadéquation entre les prix d'achat et de vente), la société de gestion communique sur demande les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles avec indication, pour chacun de ces deux prix, des quantités de parts proposées.

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2011	1 998,69 €	2 170,33 €	61
2 ^{ème} trimestre 2011	2 022,96 €	2 196,69 €	83
3 ^{ème} trimestre 2011	2 038,65 €	2 213,73 €	82
4 ^{ème} trimestre 2011	2 050,71 €	2 226,82 €	131

* 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 357 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Sur la base du dividende versé pour l'année 2011 et du prix d'exécution acheteur au 1er janvier 2011, le rendement de la part s'établit à 5,73%.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2011, 753 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2011, 35 parts étaient en attente de cession (soit 0,15% du nombre total des parts).

Marché des parts - année 2011

Sur l'ensemble du marché, 1 110 parts ont été échangées (soit 4,62% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2011, ce sont 778 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (54 dossiers) et donations (4 dossiers).

PERSPECTIVES

Les hypothèses retenues pour l'exercice 2012, en fonction des informations connues début 2012, devraient conduire à un résultat comptable comparable à celui de 2011 et permettre d'envisager la distribution d'un dividende sur les mêmes bases que celui de l'exercice précédent, à périmètre constant, c'est-à-dire sous réserve, bien entendu, des arbitrages et/ou des investissements qui pourraient être réalisés.

ASSEMBLEE GENERALE

La société de gestion vous propose, comme chaque année, 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 2011, 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 :

- tout d'abord, au montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2011, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI.
- ensuite, à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous ne cessez de nous témoigner 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 celles des résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2012

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 2011 ont atteint 3 460 486 € contre 3 033 845 € en 2010.
- Le bénéfice de l'exercice 2011 est de 2 938 019 € contre 2 479 163 € en 2010.
- Le taux d'occupation est resté stable au cours de l'exercice, 100% du premier au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 357 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 753 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2011 a été de 126 € par part, identique à celui de 2010.

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 2011, cette commission s'élève à 280 812,66 € 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.

Lors de l'Assemblée Générale de 2011, le Conseil de Surveillance vous a fait part de ses inquiétudes concernant la qualité de gestion des anciens actionnaires d'UFFI REAM.

Le Conseil de Surveillance est satisfait de l'arrivée annoncée de FIDUCIAL en tant que nouvel actionnaire d'UFFI REAM. FIDUCIAL est en effet un groupe indépendant, solide financièrement et reconnu dans les métiers réglementés et notamment dans la gestion des SCPI.

La déontologie de FIDUCIAL est également appréciée.

Par ailleurs, votre Conseil s'est tenu informé, comme il s'y était engagé l'an dernier, des suites du contrôle par l'AMF d'UFFI REAM initié en 2011.

Aussi, l'AMF vient d'indiquer que certains des éléments techniques relevés au cours du contrôle seront instruits par un rapporteur membre de la commission des sanctions. Ces éléments ne concernent que la gestion interne d'UFFI REAM antérieure à 2011 et ne semblent pas concerner celle des SCPI selon l'état de nos informations. Votre Conseil continuera naturellement de s'informer des suites éventuelles de ce contrôle de l'AMF.

Votre Conseil exprime sa confiance à l'équipe actuelle d'UFFI REAM et à son nouvel actionnaire FIDUCIAL.

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%	21,91%
PROVINCE	4,07%	74,02%
TOTAUX	4,07%	95,93%

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)
2007	33 639 200 €	Néant	24 028	1 706	Néant	1 595,00 €
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 €

(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	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2007	428	1,78%	12	N. S.	18 931,27 €
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 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	1 400,00 €	1 595,00 €	1 580,00 €	1 600,00 €	2 026,01 €
Prix d'exécution moyen annuel	1 540,44 €	1 603,05 €	1 543,58 €	1 815,56 €	2 027,75 €
Dividende versé au titre de l'année	120,00 €	126,00 €	127,50 €	126,00 €	126,00 €
Rentabilité de la part sur le prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	8,57%	7,90%	8,07%	7,87%	6,22%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	7,79%	7,86%	8,26%	6,94%	6,21%
Report à nouveau cumulé par part (1)	73,68 €	80,47 €	85,49 €	90,25 €	67,43 €

(1) 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)**

	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	143,01	95,54%	147,62	95,44%	154,92	98,40%	126,26	99,18%	144,02	98,99%
. Produits financiers (2)	6,56	4,38%	7,06	4,56%	2,51	1,60%	1,04	0,82%	1,47	1,01%
. Produits divers	0,11	0,07%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
* TOTAL	149,68	100,00%	154,68	100,00%	157,43	100,00%	127,31	100,00%	145,49	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	12,02	8,03%	12,35	7,98%	12,84	8,16%	10,23	8,04%	11,69	8,03%
. Autres frais de gestion	1,30	0,87%	1,47	0,95%	1,35	0,86%	1,47	1,15%	1,16	0,80%
. Entretien du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10,06	6,39%	16,89	13,27%	0,00	0,00%
. Charges locatives non récupérables	9,57	6,39%	9,84	6,36%	10,73	6,81%	12,19	9,57%	6,05	4,16%
Sous-total charges externes	22,89	15,29%	23,66	15,30%	34,98	22,22%	40,78	32,03%	18,90	12,99%
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%	0,00	0,00%	-9,81	-6,23%	-16,65	-13,08%	4,32	2,97%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-9,81	-6,23%	-16,65	-13,08%	4,32	2,97%
* TOTAL	22,89	15,29%	23,66	15,30%	25,17	15,99%	24,13	18,95%	23,22	15,96%
* RESULTAT COURANT	126,79	84,71%	131,02	84,70%	132,26	84,01%	103,18	81,05%	122,27	84,04%
produits exceptionnels									0,00	
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	6,79	4,54%	5,02	3,25%	4,76	3,02%	-22,82	-17,93%	-3,73	-2,56%
Revenus distribués (2)	120,00	80,17%	126,00	81,46%	127,50	80,99%	126,00	98,97%	126,00	86,60%

(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 31/12/2010	DURANT L'ANNEE 2011	TOTAL au 31/12/2011
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.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2011
3,5 Boulevard F. Grosso - NICE	10.06.86	4 857 178,14	84 944,25	4 942 122,39	5 940 000
32, rue de la Buffa - NICE	23.01.87	2 701 396,59	44 826,68	2 746 223,27	2 760 000
195, rue du Pré aux Clercs - MONTPELLIER	23.09.87	6 250 409,71	109 354,23	6 359 763,94	4 820 000
8, Boulevard de Strasbourg - TOULOUSE	01.03.88	6 220 224,80	107 414,23	6 327 639,03	8 280 000
rue du Fossé des Tanneurs - STRASBOURG	20.09.89	8 816 736,46	101 058,92	8 917 795,38	7 660 000
14/18, rue de Chaligny - PARIS	28.12.90	8 689 593,98	164 876,22	8 854 470,20	8 300 000
TOTAL		37 535 539,68	612 474,53	38 148 014,21	37 760 000

SURFACES

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2011 (M²)					SURFACES VACANTES AU 31/12/2011 (M²)				
	Bureaux	Loc. Comm.	Rés. Hôtelières / Etudiantes	Loc. Habit.	Divers	Bureaux	Loc. Comm.	Rés. Hôtelières / Etudiantes	Loc. Habi.	Divers
3,5 Boulevard F. Grosso NICE			2 551							
32, rue de la Buffa NICE		161	1 240							
195, Rue du Pré aux Clercs - MONTPELLIER			3 998							
8, Boulevard de Strasbourg - TOULOUSE		60	3 018							
20 Rue du Fossé des Tanneurs - STRASBOURG		737	3 295							
14/18, Rue de Chaligny - PARIS			2 070							
TOTAL	-	958	16 172	-	-	-	-	-	-	-

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS (personnes physiques et morales)

Compte tenu des changements répétés et importants concernant la fiscalité, intervenus ces derniers mois, il nous a paru utile de présenter dans ce rapport une synthèse actualisée de la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Les associés des SCPI, sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société, soit au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit au titre de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé personne physique et personne morale, le cas échéant, selon le régime d'imposition qui lui est propre :

- les loyers, dans la catégorie des revenus fonciers
- les produits de trésorerie, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers
- les plus-values sur ventes d'immeubles de la société (le cas échéant), dans la catégorie des plus-values immobilières.

	Personnes physiques	Personnes morales
Loyers encaissés par la SCPI (au 31/12/2011)	<u>Déclaration obligatoire des revenus fonciers</u> : l'option éventuelle au prélèvement libératoire sur les produits financiers ne vous en exonère pas. La société de gestion vous communique votre quote-part de revenus locatifs imposables dans l'imprimé fiscal annuel, imposable dans la catégorie des revenus fonciers (déclarations 2042 et /ou 2044).	IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel. IR : Imposition dans la catégorie des revenus fonciers.
Produits financiers distribués aux associés au 31/12/2011 (certificats de dépôts négociables / produits de placement à revenus fixes).	<u>Prélèvement forfaitaire libératoire (sur option de l'associé)</u> : 37,5% (24% + 13,5% de prélèvements sociaux). <u>Prélèvement à la source des prélèvements sociaux</u> depuis le 1/01/2007 pour les non-optants au prélèvement forfaitaire libératoire. <u>Déclaration annuelle</u> : les associés doivent déclarer les revenus financiers sur la déclaration 2042, qu'ils soient ou non optants au prélèvement forfaitaire libératoire.	IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel. IR : Déclaration de la quote-part de "Produits financiers" dans la catégorie des revenus mobiliers.
Cessions de parts (associés) ou d'immeubles (SCPI)	Plus-values immobilières (Réforme loi de finances rectificative 21 septembre 2011) <u>Imposition progressive et exonération au bout de 30 ans de détention</u> à compter du 1 ^{er} février 2012. L'abattement pour la durée de détention est fixé à 2% par an entre 6 et 17 ans de détention, 4% par an entre 18 et 24 ans et 8% par an entre 25 et 30 ans. <u>Taux d'imposition</u> : réel et forfaitaire de 32,5% (19% d'imposition + 13,5% de prélèvements sociaux). <u>Déclaration de la plus-value immobilière</u> par la société de gestion en cas de cession de parts sur le marché secondaire et par le notaire en cas de vente d'immeubles. <u>Abattement de 1 000 €</u> : supprimé depuis le 21 septembre 2011 (la plus-value imposable est égale à la plus-value brute après abattement pour durée de détention). <u>Maintien de l'exonération de 15 000 €</u> pour les cessions d'immeubles inférieures ou égales à 15 000 € (inapplicable aux parts de SCPI).	IS : Plus-values professionnelles imposées dans le résultat fiscal annuel. IR : Soumettre la quote-part "plus-values" au régime des plus-values à long terme (taux proportionnel réduit de 16%).

IS = impôt sur les sociétés

IR = impôt sur le revenu des personnes physiques

Droits d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI (parts sociales dans les sociétés à prépondérance immobilière) sont assujetties à un droit d'enregistrement au taux 5% (*article 726-I-2° du CGI*).

L'assiette de calcul des droits d'enregistrement est le prix exprimé lors de la cession de parts.

Il est rappelé que les SCPI sont expressément exclues du dispositif qui a modifié les règles de calcul d'assiette des droits d'enregistrement sur les cessions de parts (*article 5 de la Loi de finances pour 2012, modifiant l'article 726-II du CGI*).

Droit de partage

A compter du 1^{er} janvier 2012 (loi de finances rectificative pour 2011), les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié, sont assujettis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50% (contre 1,10% précédemment) (*article 746 du CGI*).

Information fiscale annuelle des associés

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et lui adresse un relevé individuel en vue de l'établissement de sa déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2011

- 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 31/12/2011

	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 37 535 539,68 €	37 760 000,00 €	+ 37 535 539,68 €	+ 36 970 000,00 €
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	- 687 675,72 €		- 583 861,12 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	36 847 863,96 €	37 760 000,00 €	36 951 678,56 €	36 970 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 140 672,85 €	+ 140 672,85 €	+ 146 222,09 €	+ 146 222,09 €
Autres créances	+ 23 136,89 €	+ 23 136,89 €	+ 90 966,32 €	+ 90 966,32 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 700 320,11 €	+ 3 700 320,11 €	+ 3 000 757,23 €	+ 3 000 757,23 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 264 460,32 €	+ 264 460,32 €	+ 795 465,71 €	+ 795 465,71 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-	-	- 298,99 €	- 298,99 €
Dettes d'exploitation	- 3 929,17 €	- 3 929,17 €	- 15 772,22 €	- 15 772,22 €
Dettes diverses	- 226 020,94 €	- 226 020,94 €	- 133 926,67 €	- 133 926,67 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 585 848,00 €	- 1 585 848,00 €	- 1 585 848,00 €	- 1 585 848,00 €
TOTAL II	2 312 792,06 €	2 312 792,06 €	2 297 565,47 €	2 297 565,47 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+ 920,00 €	+ 920,00 €	+ 1 840,00 €	+ 1 840,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	920,00 €	920,00 €	1 840,00 €	1 840,00 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	39 161 576,02 €		39 251 084,03 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		40 073 712,06 €		39 269 405,47 €

* 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 31/12/2011

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
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 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts	63 869,87 €			63 869,87 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	135 729,17 €			135 729,17 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles				
Réserves	1 233 817,60 €			1 233 817,60 €
Report à nouveau	2 168 563,55 €	-548 364,16 €		1 620 199,39 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2010	2 479 163,84 €	-2 479 163,84 €		
Résultat au 31 décembre 2011			2 938 019,99 €	2 938 019,99 €
Acomptes sur distribution 2010	-3 027 528,00 €	3 027 528,00 €		
Acomptes sur distribution 2011			-3 027 528,00 €	-3 027 528,00 €
TOTAL GENERAL	39 251 084,03 €		-89 508,01 €	39 161 576,02 €

Compte de Résultat au 31/12/2011

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Charges ayant leur contrepartie en produits	70 210,47 €	149 789,83 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	3 460 486,60 €	3 033 845,76 €
Grosses réparations couvertes par provisions		400 000,00 €	Charges facturées	70 210,47 €	149 789,83 €
Travaux d'entretien		5 845,36 €	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	5,29 €	1,49 €
Autres charges immobilières	145 410,08 €	292 835,26 €	Transfert de charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	215 620,55 €	848 470,45 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	3 530 702,36 €	3 183 637,08 €
Rémunération de la société de gestion	279 798,18 €	245 895,84 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance	1 014,48 €		Transfert de charges d'exploitation		
Honoraires de souscriptions			Reprises des provisions d'exploitation		
Frais d'acquisitions			Provisions créances irrécouvrables		
Diverses charges d'exploitation	27 823,16 €	35 211,99 €	Provisions créances douteuses		
Honoraires sur vente			Provisions grosses réparations		400 000,00 €
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions pour litiges		
Dotation aux provisions d'exploitation					
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs					
Provisions pour créances douteuses					
Provisions pour grosses réparations	103 814,60 €				
Provisions pour litiges					
Perte sur créances irrécouvrables					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	412 450,42 €	281 107,83 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		400 000,00 €
Charges financières			Produits financiers	35 388,29 €	25 105,04 €
			Intérêts sur comptes à termes et certificats de dépôts		
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	35 388,29 €	25 105,04 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels	0,31 €	
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Produits except/ activités immobilières		
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES			TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,31 €	
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 938 019,99 €	2 479 163,84 €			
TOTAL GENERAL	3 566 090,96 €	4 092 813,48 €	TOTAL GENERAL	3 566 090,96 €	4 092 813,48 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011

	Exercice 2011		Exercice 2010		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2011 €/m²
Récapitulation des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux							
Locaux commerciaux	1 575 829	1 535 419	1 575 829	1 503 125	2,15%	958	1 603
Résidences de tourisme	35 959 710	36 224 581	35 959 710	35 466 875	2,14%	16 172	2 240
Habitations							
Parkings							
Total	37 535 540	37 760 000	37 535 540	36 970 000	2,14%	17 130	2 204
Immobilisations en cours							
Bureaux							
Locaux commerciaux							
Résidences de tourisme							
Habitations							
Parkings							
Total							
Total général	37 535 540	37 760 000	37 535 540	36 970 000	2,14%	17 130	2 204

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011

	Exercice 2011		Exercice 2010		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2011 €/m²
Détail des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
14/18, rue de Chaligny - PARIS	8 689 593,98	8 300 000,00	8 689 593,98	8 100 000,00	2,47%	2 070	4 010
Total Paris	8 689 594	8 300 000	8 689 594	8 100 000	2,47%	2 070	4 010
8, Bd de Strasbourg - TOULOUSE	6 220 224,80	8 280 000,00	6 220 224,80	8 120 000,00	1,97%	3 078	2 690
32, rue de la Buffa - NICE	2 701 396,59	2 760 000,00	2 701 396,59	2 730 000,00	1,10%	1 401	1 970
3/5 Bd F. Grosso - NICE	4 857 178,14	5 940 000,00	4 857 178,14	5 760 000,00	3,13%	2 551	2 328
rue du Fossé des Tanneurs - STRASBOURG	8 816 736,46	7 660 000,00	8 816 736,46	7 480 000,00	2,41%	4 032	1 900
195, rue du Pré aux Clercs - MONTPELLIER	6 250 409,71	4 820 000,00	6 250 409,71	4 780 000,00	0,84%	3 998	1 206
Total Province	28 845 946	29 460 000	28 845 946	28 870 000	2,04%	15 060	1 956
Total général	37 535 540	37 760 000	37 535 540	36 970 000	2,14%	17 130	2 204

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2011, 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 2011" 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.

Compte tenu de ce que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 3% des loyers quittancés a été provisionnée en 2011.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
. 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 01/01/2011	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2011
. Provisions pour grosses réparations	583 861,12 €	103 814,60 €		687 675,72 €
. Provisions pour créances douteuses				
. Provisions pour litige et risque				
	583 861,12 €	103 814,60 €		687 675,72 €

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

AFFECTATION DU RESULTAT 2010

. Report à nouveau antérieur			2 168 563,55 €
. Résultat de l'exercice 2010			2 479 163,84 €
. Dividendes versés aux associés		3 027 528,00 €	
. Report à nouveau		1 620 199,39 €	
		4 647 727,39 €	4 647 727,39 €

> L'affectation du résultat 2010 a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2011

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	140 672,85 €	140 672,85 €	
. Créances fiscales	23 136,89 €	23 136,89 €	
. Créances diverses	974,27 €	974,27 €	
	164 784,01 €	164 784,01 €	

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non perçus pour 2 851,81 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 137 821,04 €

> Les créances fiscales correspondent à la TVA à récupérer.

> Les créances diverses représentent des avances versées aux fournisseurs.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Locataires, avance sur charges	4 705,40 €	4 705,40 €	
. Dettes fiscales	198,04 €	198,04 €	
. Associés solde sur distribution	1 585 848,00 €	1 585 848,00 €	
. Crédoiteurs divers	226 020,94 €	226 020,94 €	
	1 816 772,38 €	1 816 772,38 €	

> Les locataires crédoiteurs représentent des virements reçus des locataires en 2011 au titre du quittance 2012.

> Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers impayés.

> Les crédoiteurs divers représentent les dividendes bloqués pour 90 878,20 €, les dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 55 676,51 €, le solde du marché secondaire d'un montant de 24 812,25 € correspond à la confrontation de décembre 2011, des honoraires de commissariat aux comptes pour 8 372 €, et le solde des honoraires de gestion pour l'année pour un montant de 44 248,78 € ainsi que les honoraires d'expertises immobilières pour 2 033,20 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
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 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

> Le poste plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles est sans changement par rapport à l'exercice précédent.

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	3 460 486,60 €	
. Charges facturées	70 210,47 €	
. Autres produits divers	5,29 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	<u>3 530 702,36 €</u>	

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-70 210,47 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00 €	
. Grosses réparations	0,00 €	
. Autres charges immobilières	<u>-145 410,08 €</u>	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)	3 315 081,81 €
--	-----------------------

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE	-308 635,82 €
--------------------------------------	---------------

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	3 006 445,99 €
-------------------------------------	-----------------------

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	-103 814,60 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers et exceptionnels)	2 902 631,39 €
--	-----------------------

Produits financiers	35 388,29 €	
Charges financières	<u>0,00 €</u>	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		35 388,29 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels)	2 938 019,68 €
--	-----------------------

Produits exceptionnels	0,31 €	
Charges exceptionnelles	<u>0,00 €</u>	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		0,31 €

RESULTAT NET COMPTABLE	2 938 019,99 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2010	2011
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	4 742 031,40 €	3 796 222,94 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 479 163,84 €	2 938 019,99 €
Cessions d'actifs	0,00 €	0,00 €
Régularisation des immobilisations incorporelles	0,00 €	0,00 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	30 995,08 €	79 952,23 €
Dotations aux provisions	0,00 €	103 814,60 €
Total des ressources	2 510 158,92 €	3 121 786,82 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	188 362,62 €	-74 298,67 €
Distribution de l'exercice :	0,00 €	0,00 €
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 621 890,00 €	1 585 848,00 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 441 680,00 €	1 441 680,00 €
. Acomptes sur liquidation d'actifs	0,00 €	0,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	<u>204 034,76 €</u>	<u>0,00 €</u>
Total des emplois	3 455 967,38 €	2 953 229,33 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	3 796 222,94 €	3 964 780,43 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour
comprennent :

215 620,55 €

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	70 210,47 €
- les impôts et taxes pour	34 514,24 €
- les primes d'assurances pour	35 950,74 €
- les charges Immobilières	1 551,80
- des honoraires divers	72 866,64 €
- des honoraires de contentieux	526,66 €
- des honoraires de relocation	
- les grosses réparations couvertes par la provision	
- des travaux d'entretien	

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour
comprennent :

412 450,42 €

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	280 812,66 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	279 798,18 €
- la TVA non récupérable	1 014,48 €
LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour	27 823,16 €
- les honoraires des commissaires aux comptes pour	14 710,19 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	2 620,00 €
- la cotisation à l'ASPIIM pour	
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises pour	247,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance pour	5 400,00 €
- des honoraires divers	
- des frais d'actes pour	546,46 €
- diverses charges de gestion courante pour	2 799,51 €
LES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS pour	103 814,60 €
> sont détaillées au point "état des provisions".	103 814,60 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

3 530 702,36 €

- les loyers de vos immeubles	3 460 486,60 €
- les charges refacturées	70 210,47 €
- des autres produits	5,29 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

- les reprises de provisions pour grosses réparations

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

35 388,29 €

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

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

0,31 €

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

3 566 090,96 €
628 070,97 €

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

2 938 019,99 €

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 31/12/2011:	24 028	
Placements immobiliers	36 847 863,96 €	
Autres actifs nets (1)	2 313 712,06 €	
Valeur comptable	39 161 576,02 €	1 629,83 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	37 760 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	2 313 712,06 €	
Valeur de réalisation	40 073 712,06 €	1 667,79 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
3,588% TTC du prix de souscription	1 437 844,79 €	
	1 437 844,79 €	
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%	2 341 120,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%	679 680,00 €	
	3 020 800,00 €	
Valeur de Reconstitution	44 532 356,85 €	1 853,35 €
<i>(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.</i>		



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2011)

Aux Associés

SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier

24 rue Jacques Ibert

92 533 LEVALLOIS-PERRET

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 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 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*

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

SCPI LOGIPIERRE 3

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2011 - 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 20 avril 2012

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit
Associé



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

Aux associés

SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier

24 rue Jacques Ibert

92 533 LEVALLOIS-PERRET

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 R. 612-6 du code de commerce, 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.

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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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 2011, cette commission s'élève à 280 812,66 € 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 2011, cette commission s'élève à 21 769,90 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2012

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lepetit', with a horizontal line underneath.

Lionel Lepetit
Associé

TEXTE DES RESOLUTIONS

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 2011, approuve les comptes de l'exercice 2011 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 2011 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 2011.

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 2011

s'élève à la somme de	2 938 019,99 €
et que majoré du report à nouveau de	1 620 199,39 €
le montant total disponible atteint	4 558 219,38 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de	3 027 528,00 €
et de reporter à nouveau le solde, soit	1 530 691,38 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 39 161 576,02 €, soit 1 629,83 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 40 073 712,06 €, soit 1 667,79 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 44 532 356,85 €, soit 1 853,35 € 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 2012.

Onzième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2012, à 5.400 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Douzième 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 2011	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2010
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 460 486,60 €	3 033 845,76 €	144,02 €	126,26 €
- Excédent brut d'exploitation	3 006 445,99 €	2 054 058,80 €	125,12 €	85,49 €
- Résultat de l'exercice	2 938 019,99 €	2 479 163,84 €	122,27 €	103,18 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	33 639 200,00 €	33 639 200,00 €	1 400,00 €	1 400,00 €
- Total des capitaux propres	39 161 576,02 €	39 251 084,03 €	1 629,83 €	1 633,56 €
- Immobilisations locatives	37 535 539,68 €	37 535 539,68 €	1 562,16 €	1 562,16 €
- Total de l'état du patrimoine	39 161 576,02 €	39 251 084,03 €	1 629,83 €	1 633,56 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	4 558 219,38 €	4 647 727,39 €	189,70 €	193,43 €
- Dividende	3 027 528,00 €	3 027 528,00 €	126,00 €	126,00 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	37 760 000,00 €	36 970 000,00 €	1 571,50 €	1 538,62 €
- Valeur comptable	39 161 576,02 €	39 251 084,03 €	1 629,83 €	1 633,56 €
- Valeur de réalisation	40 073 712,06 €	39 269 405,47 €	1 667,79 €	1 634,32 €
- Valeur de reconstitution	44 532 356,85 €	43 635 991,74 €	1 853,35 €	1 816,05 €