



# Logipierre 3

Rapport annuel 2010

# 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 mixte du 8 juin 2011

### TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE .....	PAGE 2
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 3
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 18
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 19
TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 22
ETAT DU PATRIMOINE .....	PAGE 23
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 24
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	PAGE 35
RESOLUTIONS .....	PAGE 39

**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 2010**

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

**Mandataires sociaux au 31 décembre 2010**

Monsieur Patrick LENOEL, Président Directeur Général  
Monsieur Renaud des PORTES de la FOSSE, Directeur Général Délégué

**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 Jean-Baptiste DESCHRYVER

Monsieur Yves NICOLAS (suppléant)

**Expert immobilier**

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



## **RAPPORT DE UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA S.C.P.I. LOGIPIERRE 3**

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Comme chaque année, nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous rendre compte des activités de votre société en 2010 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2010.

### ***LES SCPI ET LE MARCHÉ***

---

L'année 2010 restera en termes de collecte une année record depuis la création de ces véhicules d'investissement, avec près de 2,5 milliards d'euros, dont un peu plus de 10% par votre Société de gestion. Même si ce succès est aussi dû aux SCPI Scellier (900 millions d'euros), il n'en demeure pas moins, qu'abstraction faite de celles-ci, cette collecte est historique.

Ceci traduit la confiance et le succès grandissant de ce type d'investissement dans un environnement de placements pas toujours très lisible, souvent instable et dans lequel l'épargnant cherche la régularité de ses rendements avec une prise de risque raisonnable.

Nous avons eu souvent l'occasion, dans certains éditoriaux de nos bulletins trimestriels d'information, d'évoquer la volatilité des actions, la faible rémunération des placements monétaires, la déception attachée aux obligations, ... Année après année, les SCPI distribuent un rendement généralement stable, avec des valeurs de parts qui, après avoir plutôt bien résisté à la crise, sont aujourd'hui et pour beaucoup d'entre elles orientées à la hausse.

Ce type de placement figure désormais de plus en plus dans la palette des produits spontanément proposés à l'investisseur et non plus comme une solution secondaire, voici encore quelques années, souvent évoquée du bout des lèvres.

L'apparition forte d'une jeune population d'investisseurs est un gage complémentaire de pérennité du produit SCPI, dont la taille va sans cesse grandissant, favorisant ainsi sa liquidité.

Si, comme pour tout produit d'investissement peuvent aussi dans l'avenir apparaître des moments plus difficiles, nous sommes néanmoins de plus en plus confiants dans la montée en puissance de cette classe d'actifs. Ainsi, la mise en œuvre de la réforme réglementaire « Solvency 2 » visant le renforcement des fonds propres des compagnies d'assurances peut-elle favoriser l'investissement de l'immobilier direct et indirect au détriment du marché des actions considéré comme étant davantage à risques.

2011 devrait à nouveau affirmer cette tendance dans un environnement immobilier plus tendu où les sociétés de gestion devront poursuivre, lorsqu'il y aura lieu, de façon attentive et sélective, la réalisation des augmentations de capital, dont l'emploi de la collecte, c'est-à-dire de l'achat d'immobilier, devra s'effectuer en veillant à maintenir la qualité du portefeuille et le niveau du rendement.

## L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

---

Après avoir connu un repli de 2,5% du Produit intérieur brut en 2009, l'économie française a amorcé en 2010 une phase de légère reprise de 1,6% (Source : INSEE - référence : CB Richard Ellis - Conjoncture immobilière 4<sup>ème</sup> trimestre 2010). Malgré la faiblesse du marché de l'emploi, la consommation a légèrement progressé, mais la confiance des ménages reste encore faible.

Notons également une amélioration de l'accès au crédit pour les entreprises, facilité par des conditions de financement plus avantageuses.

Avec environ 12 milliards d'euros investis en France en immobilier d'entreprise, 2010 est une année de reprise de l'investissement en immobilier tertiaire, en progression de 42% par rapport à 2009. L'activité au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 a été particulièrement dynamique, en concentrant à elle seule 4,8 milliards d'euros placés.

Cette amélioration du marché s'explique par celle du contexte économique avec le retour à la croissance, le redémarrage des financements bancaires des professionnels de l'immobilier à des taux attractifs, ainsi que par les faibles performances des marchés financiers (actions et obligations). Cette situation a incité les investisseurs à se tourner vers l'immobilier, actif réel et tangible, qui fait à nouveau figure de placement protecteur sur le long terme.

La recherche d'actifs sécurisés reste le maître-mot. Les actifs « core » ont toujours la préférence des investisseurs, Paris restant le marché privilégié en matière de bureaux.

Au-delà de la sécurité des flux locatifs, les investisseurs recherchent également la qualité des immeubles dans leurs critères d'acquisition en ciblant des immeubles neufs, récents ou restructurés. Ceux-ci ont représenté plus de 50% des volumes engagés.

Dans le même temps, le marché des actifs secondaires ou vieillissants reste toujours bloqué.

Dominé en 2009 par des transactions de taille moyenne, le marché de l'investissement en 2010 a retrouvé de la profondeur, notamment sur le segment des opérations de 100 à 200 millions d'euros.

La pénurie de produits qualitatifs présentant un « cash-flow » sécurisé et la demande abondante des acteurs ont eu pour conséquence une baisse importante des taux de rendement, Paris enregistrant notamment sur les actifs « prime » une compression de taux de l'ordre de 175 points de base depuis le début de l'année 2010.

Le même phénomène est constaté sur le segment « commerces », particulièrement actif au 1<sup>er</sup> semestre, représentant environ 25% du volume annuel placé, puisqu'il a enregistré une baisse des taux de rendement allant jusqu'à 100 points de base.

Malgré l'assouplissement des conditions de financement, les investisseurs en fonds propres ont encore dominé le marché en 2010, en ayant pour principaux acteurs les compagnies d'assurances, les SCPI, elles-mêmes portées par un excellent niveau de collecte, ainsi que les OPCI RFA (destinés essentiellement aux institutionnels), à la percée confirmée. Les investisseurs privés ont également été présents en réalisant 25% du nombre de transactions (pour 3% des volumes).

Ainsi, les fondamentaux de l'économie se stabilisent tout en étant encore un peu fragiles pour que l'on puisse parler d'une reprise pérenne. Avec une prévision de croissance du Produit intérieur brut de 1,5%, l'année 2011 s'annonce comme une année de transition.

L'arrivée massive de dettes immobilières à échéance dans les deux prochaines années, risque d'apporter au marché un volume complémentaire d'immeubles à céder.

Pour la France, ceci représente environ 13 milliards d'euros de nouveaux capitaux que les banques ne pourront vraisemblablement pas entièrement refinancer en raison de leurs nouvelles règles de gestion prudentielles, ce qui pourrait amener certains de ces acteurs à procéder à des « ventes forcées ».

Par ailleurs, l'augmentation de l'allocation des actifs immobiliers des compagnies d'assurances dans leurs portefeuilles, associée à une collecte soutenue des SCPI et à la présence toujours active des fonds allemands, devrait maintenir le volume des investissements à un niveau au moins identique à celui de 2010.

Le maintien de l'attrait des investisseurs pour des produits « sécurisés » risque d'avoir pour conséquence la poursuite de la baisse des taux de rendement pour les meilleurs immeubles.

La pénurie d'offre neuve jointe à la détente des conditions de financement des opérations dites en « blanc » devrait permettre de poursuivre le développement entrepris des immeubles en l'état futur d'achèvement - VEFA, initié au dernier trimestre 2010.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2010, par la sélection d'immeubles neufs ou récents, présentant des « cash-flows » sécurisés.

2010 aura été l'année de la reprise du marché locatif en immobilier d'entreprise. 2,1 millions de m<sup>2</sup> ont été placés en Ile-de-France (+ 15% par rapport à 2009) et 1,3 million de m<sup>2</sup> ont été placés en régions (+ 20% par rapport à 2009).

Après avoir baissé tout au long de l'année 2009, le loyer moyen pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'est raffermi en 2010.

Le loyer Prime parisien de 734 € HT HC / M<sup>2</sup> / an affiche même une progression de + 11% sur l'année 2010.

La tension croissante sur les produits de bonne qualité pourrait encore impacter à la hausse les loyers en 2011. Par contre, les produits de seconde main, non rénovés, pourraient voir leurs loyers baisser, quand ce ne serait pas, en cas d'obsolescence, ne plus trouver preneur.

## **ETAT DU PATRIMOINE**

---

### **Taux d'occupation et locaux vacants**

Au 31 décembre 2010 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 2010 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 36 970 000 € hors droits, en hausse de 0,38% par rapport à l'expertise de 2009.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 195 rue du Pré aux Clercs à Montpellier (+ 11,7%)
- 14/18 rue de Chaligny à Paris (+ 0,4%).

Une baisse de valeurs a été constatée sur les immeubles situés :

- 32 rue de la Buffa à Nice (- 4,2%)
- 8 boulevard de Strasbourg à Toulouse (- 2,4%)
- 20 rue du Fossé des Tanneurs à Strasbourg (- 1,1%).

Les valeurs comptables (37 535 540 €) sont supérieures aux valeurs estimées (36 970 000 €).

### **Travaux**

Les principaux gros travaux de l'année 2010 ont été réalisés sur l'immeuble suivant :

195 rue du Pré aux Clercs à Montpellier	
Travaux de rénovation avant relocation	400 000 €

Le locataire sortant, « Les Citadines », a réglé la somme de 195 965,24 € au titre des travaux de remise en état locative. En conséquence, la prise en charge par votre SCPI pour ces travaux est de 204 034,76 €.

## **COMPTES AU 31 DECEMBRE 2010**

---

Les produits locatifs s'élèvent à 3 033 845,76 €. Ils ont diminué de 18,50% par rapport à l'exercice 2009.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en diminution de 58,42% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 2 479 163,84 €, en diminution de 21,99% par rapport à l'exercice 2009 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice s'est élevé 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

Douze confrontations ont été réalisées au cours de l'exercice 2010. Douze prix d'exécution ont été établis :

- 29.01.2010	Prix d'exécution : 1 611,60 € - Prix acheteur : 1 750,00 €	Quantité : 92 parts
- 26.02.2010	Prix d'exécution : 1 623,00 € - Prix acheteur : 1 762,38 €	Quantité : 87 parts
- 31.03.2010	Prix d'exécution : 1 639,22 € - Prix acheteur : 1 780,00 €	Quantité : 32 parts
- 30.04.2010	Prix d'exécution : 1 657,64 € - Prix acheteur : 1 800,00 €	Quantité : 36 parts
- 31.05.2010	Prix d'exécution : 1 700,00 € - Prix acheteur : 1 846,00 €	Quantité : 46 parts
- 30.06.2010	Prix d'exécution : 1 707,37 € - Prix acheteur : 1 854,00 €	Quantité : 34 parts
- 30.07.2010	Prix d'exécution : 1 748,81 € - Prix acheteur : 1 899,00 €	Quantité : 16 parts
- 31.08.2010	Prix d'exécution : 1 846,43 € - Prix acheteur : 2 005,00 €	Quantité : 11 parts
- 30.09.2010	Prix d'exécution : 1 851,03 € - Prix acheteur : 2 010,00 €	Quantité : 14 parts
- 29.10.2010	Prix d'exécution : 2 072,05 € - Prix acheteur : 2 250,00 €	Quantité : 9 parts
- 30.11.2010	Prix d'exécution : 2 302,28 € - Prix acheteur : 2 500,00 €	Quantité : 20 parts
- 31.12.2010	Prix d'exécution : 2 026,01 € - Prix acheteur : 2 200,00 €	Quantité : 8 parts

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

Sur la base du dividende versé pour l'année 2010 et du prix d'exécution acheteur au 31 décembre 2010, le rendement de la part s'établit à 5,73%.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2010, 209 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2010, 6 parts étaient en attente de cession (soit 0,02% du nombre total des parts).

### Marché des parts - année 2010

Sur l'ensemble du marché, 614 parts ont été échangées (soit 2,55% du nombre total des parts).

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2010, ce sont 538 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (61 dossiers) et d'une succession.

## **FISCALITE**

---

### **Plus-values immobilières**

Pour les associés personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de quinze ans, comme dans celui de cessions de parts de SCPI susceptibles de générer des plus-values, après un abattement de 1 000 € par opération, l'imposition (*taxation de 28,10% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, prélèvements sociaux compris, appliquée sur la plus-value constatée ; ce taux passant à 31,30% au 1<sup>er</sup> janvier 2011*) est retenue à la base après la prise en compte d'un abattement annuel de 10% à partir de la sixième année ; le produit perçu par les associés étant un produit net.

### **Prélèvement libératoire sur les produits financiers**

Pour l'exercice 2010, le taux du prélèvement libératoire, prélèvements sociaux compris, est de 30,10%. Ce taux passe à 31,30% au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### **Régime micro-foncier**

Les associés possédant des parts de SCPI peuvent prétendre au régime micro-foncier, dès lors que leurs revenus s'ajoutent à ceux de biens immobiliers détenus en direct, donnés en location nue et ne faisant pas l'objet d'un régime fiscal particulier. Ce régime permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30% à condition que la totalité des recettes annuelles n'excède pas 15 000 € au titre des revenus fonciers.

## **OBJECTIFS**

---

### **Perspectives et dividende**

Les hypothèses retenues pour l'exercice 2011, en fonction des informations connues à ce jour, devraient conduire à un résultat comptable en hausse par rapport à celui de 2010 et permettre d'envisager la distribution d'un dividende également en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent, à périmètre constant, c'est-à-dire sous réserve, bien entendu, des investissements et/ou des arbitrages qui pourraient être réalisés.

### **Investissements / Arbitrages / Marché secondaire des parts**

La société de gestion s'appuie sur une équipe totalement dédiée à une gestion dynamique du patrimoine immobilier des sociétés, ainsi que sur un comité d'investissement et de gestion et sur une équipe menant une politique d'animation du marché secondaire.

## **O P C I - Organisme de Placement Collectif Immobilier**

**Possibilités de transformation de la société civile de placement immobilier en organisme de placement collectif immobilier -OPCI- en application de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 et de l'article L 214-84-2 du code monétaire et financier.**

---

- I – L'ordonnance ministérielle n° 2005-1278 du 13 octobre 2005, codifiée aux articles L 214-84-1 et suivants et R 214 et suivants du code monétaire et financier, définit le régime juridique de l'OPCI ainsi que les modalités de transformation possibles mais non obligatoires, des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif immobilier, dont le cadre juridique est proche de celui des organismes de placement collectif en valeurs mobilières -OPCVM-.

Produit distinct de la SCPI, mais dont il peut également être complémentaire dans le patrimoine de l'investisseur, privé ou institutionnel, l'OPCI se caractérise en effet comme un véhicule à prépondérance immobilière, mais non exclusivement immobilier comme l'est la SCPI.

L'OPCI peut prendre la forme :

- soit du « Fonds de placement immobilier-FPI », copropriété non dotée de la personnalité morale et fonctionnant sur le modèle du « Fonds commun de placement-FCP » au capital composé de parts et dont la fiscalité pour les associés personnes physiques, est celle des revenus fonciers, des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values immobilières, taxables pour la seule partie distribuée.

Le FPI a pour obligation de distribuer au moins 85% de son résultat net total, comme de ses plus-values sur cessions d'immeubles.

Comme la SCPI, il est doté d'un Conseil de surveillance de porteurs de parts.

- soit de la « Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable-SPPICAV », société anonyme au capital composé d'actions et dont la fiscalité pour les actionnaires personnes physiques, est celle des revenus et plus-values de valeurs mobilières.

La SPPICAV a pour obligation et pour l'essentiel, de distribuer au moins 85% de ses revenus locatifs nets et 50% de ses plus-values nettes sur cessions d'immeubles.

Aux côtés de l'OPCI dit « grand public », le législateur a aussi prévu l'OPCI dit « RFA - à règles de fonctionnement allégé- », à destination des investisseurs institutionnels ou d'investisseurs professionnels : à ce jour, les OPCIs existants sont uniquement de type « SPPICAV » et pour l'essentiel à modalités « RFA », les OPCIs « grand public » n'existant qu'en nombre limité.

La raison en est l'attachement confirmé du public au produit SCPI, fort d'un succès et d'une histoire de quarante années remontant à la loi d'origine du 31 décembre 1970, améliorée au fil du temps, ainsi sans doute, en l'état actuel des textes, que la complexité de ceux-ci au regard des analyses professionnelles qui ont pu en être faites.

Qu'il ait le statut de FPI ou celui de SPPICAV, l'OPCI, qui est placé -comme la SCPI- sous le contrôle de l'AMF et aussi du Commissaire aux comptes, constitue un fonds immobilier de type nouveau, mais également et à la fois inspiré de la société civile de placement immobilier et proche de l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières.

Notons aussi certaines caractéristiques propres à l'OPCI :

- portefeuille à prépondérance immobilière, lui-même diversifié par types d'actifs (immeubles pour un minimum de 60%)

- mais aussi titres dans une fourchette de 0 à 30%, dont actions de sociétés immobilières cotées ou parts de SCPI

- et également actifs financiers et monétaires, dans une fourchette de 10 à 40%, pour améliorer la liquidité du fonds

- règles précises d'endettement du fonds (autorisé dans la limite de 40% de la « poche » immobilière) et de détermination de la valeur liquidative des parts, calculée à périodicité régulière (au minimum deux fois par an, au maximum, deux fois par mois, selon les cas) et faisant intervenir deux évaluateurs professionnels indépendants, intervenant de même à rythme régulier (sur la base minimum d'une expertise annuelle et de trois actualisations trimestrielles)

- désignation d'un dépositaire distinct de l'OPCI et de sa société de gestion, personne morale aux compétences requises (liste ministérielle) en charge de la conservation des titres représentatifs des actifs du fonds, ainsi que de la vérification de la régularité des actes et décisions de la société de gestion de portefeuille.

La constitution elle-même d'un OPCI peut relever de plusieurs formes différentes :

- soit ce véhicule est purement et simplement créé « ex nihilo », c'est-à-dire sur décision de ses fondateurs et par apport ou constitution du patrimoine immobilier, financier et monétaire correspondant,

- soit encore, il provient d'une transformation d'une SCPI, décidée par son assemblée générale extraordinaire,

- soit aussi, il provient d'une transformation de sociétés autres qu'une SCPI, également décidée par leur assemblée générale.

Pour autant, au cas particulier et en aucune manière, cette faculté de transformer, le cas échéant, la SCPI en OPCI ne constitue une obligation, la SCPI pouvant en effet, et sans limite, poursuivre son activité en sa forme actuelle ou future.

Seule incombe l'obligation légale précitée, de tenir l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur cette éventuelle transformation, dans le délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit avant le 18 avril 2012.

En complément au présent rapport de la Société de gestion, aux termes duquel vous sont expliquées les spécificités de la SCPI et de l'OPCI, est annexé le tableau comparatif du régime juridique et fiscal de chacun des deux véhicules.

Il est par ailleurs clairement indiqué qu'au-delà de la date du 18 avril 2012, l'assemblée générale extraordinaire conservera, de droit et par principe, toute latitude ultérieure pour décider d'une éventuelle transformation de la SCPI en OPCI.

- II - Voici donc ainsi exposés les principes de mise en œuvre de la possibilité de transformation d'une SCPI en OPCI.

### **Qu'en est-il, au cas particulier, de votre SCPI LOGIPIERRE 3 ?**

LOGIPIERRE 3, société à vocation spécifique « Résidences centre ville » depuis son origine (avril 1986), mène une politique dynamique de gestion, confirmée au cours des trois dernières années en particulier et que caractérise un taux d'occupation en valeur locative se maintenant, d'un exercice sur l'autre, à 100%.

C'est ainsi qu'au 31 décembre 2010, la SCPI représente, sur la base du dernier prix d'achat de la part établi à la même date, une capitalisation de 52,8 millions d'euros (contre 41,7 millions d'euros au 31 décembre 2009).

Les investisseurs ne s'y sont d'ailleurs pas trompés, qui achetaient la part au prix de 1 737,41 € à la confrontation du 31 décembre 2009 et au prix de 2 200 € à celle du 31 décembre 2010, en hausse de 26,62%, dans un marché demeurant de surcroît totalement liquide, puisqu'en effet seules 158 parts se trouvaient en attente de cession en fin d'exercice 2009, et 6 en fin d'exercice 2010, soit 0,02% du nombre total des 24 028 parts composant le capital social de la SCPI.

Cette sensible progression du prix d'achat de la part, n'a pas empêché le rendement de s'en maintenir à 5,73%, sur la base du dividende de 126 € servi en 2010.

Dans ce contexte, et sous réserve de votre suffrage et de la décision souveraine de l'assemblée générale, doit-il être considéré que LOGIPIERRE 3 a avantage, ou non, à envisager son éventuelle transformation en OPCI ?

Aux raisons ci-dessus exposées, liées à son développement et plaidant, à notre avis, en faveur du maintien en la forme de SCPI ayant fait ses preuves, s'ajoutent la maîtrise notoire du taux global de charges (18,95% du total des revenus en 2010), qui améliore d'autant le dividende servi, comparativement aux charges structurelles, nécessairement plus lourdes, de l'OPCI (de par la présence de deux évaluateurs immobiliers -au lieu d'un seul expert dans le cas de la SCPI- et du dépositaire, ainsi qu'en raison des coûts liés à la production régulière de valeurs liquidatives).

En outre, la présence de liquidités dans l'OPCI, sous la forme d'actifs monétaires et financiers, si elle a bien pour vocation et pour effet d'en renforcer la fluidité, a néanmoins aussi pour contrepartie de servir un rendement sensiblement inférieur (actuellement, de l'ordre des 2/3, soit environ 2%) à celui des actifs immobiliers commerciaux (supérieur, donc, à 6%), ce facteur, ajouté aux précédents, diminuant le rendement du véhicule OPCI comparativement à celui de la SCPI.

Un Conseil de surveillance, particulièrement compétent et attentif, représente les associés qui l'ont nommé, dans le suivi de l'existence et de la gestion de votre SCPI.

Si ce Conseil est donc également prévu par la loi dans le cadre de l'OPCI, il est à noter qu'il ne l'est qu'au titre de l'une de ses deux formes, le FPI -Fonds de placement immobilier-, et non au titre de la SPPICAV -Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable-.

Le Commissaire aux comptes de la SCPI, dont il est rappelé qu'il est désigné par l'assemblée générale pour une durée déterminée, mène, comme il se doit, les diligences et opérations utiles tout au long des exercices sociaux, dont il certifie notamment les comptes. De manière analogue, l'OPCI intègre ces mêmes dispositions.

L'autorité de tutelle, l'AMF, qui est notamment également destinataire de toutes les informations fournies aux associés de la SCPI (bulletins trimestriels d'information, rapports annuels de gestion, statuts, note d'information) est en mesure à tout moment, d'opérer tout contrôle qu'elle juge utile. Il en va de même, à ce titre, pour l'OPCI.

De ceci résulte la gestion tout aussi transparente et sécurisée de la SCPI.

Sous l'angle fiscal, la SCPI a l'avantage de permettre aux associés personnes physiques, de bénéficier du régime des revenus fonciers et de la déduction des charges y afférentes (hors régime d'imposition spécifique attaché à la quote-part -marginale- des produits financiers résultant du placement de la trésorerie), avec la possibilité de déduire des revenus fonciers, les intérêts d'emprunts souscrits pour l'acquisition de celles des parts qui sont achetées à crédit.

Ce régime n'est que partiellement transposable au cadre de l'OPCI -et pour le seul Fonds de placement immobilier - FPI -

Pour la SPPICAV, l'imposition sur les rachats, relève de la fiscalité des plus-values mobilières.

A l'instar des SCPI à capital variable, et dans le cas général, les achats de parts d'OPCI ne sont pas soumis au droit d'enregistrement de 5%. Ce droit est toutefois applicable -à la différence de la SCPI à capital variable pour laquelle ceci n'est pas le cas- dans le cadre de l'OPCI pour les porteurs personnes morales détenant plus de 20% des parts du FPI ou des actions de la SPPICAV, (ce seuil étant lui-même ramené à 10% pour les personnes physiques).

Si la Société de gestion est donc légalement conduite à vous présenter, à l'appui du présent rapport et au titre de l'Assemblée générale extraordinaire, les quatre projets de résolutions qui suivent, elle se doit aussi, en vous proposant d'éclairer votre choix, d'attirer expressément votre attention sur les raisons justifiant le maintien de LOGIPIERRE 3 en sa forme actuelle de SCPI :

*13<sup>ème</sup> résolution **AGREEE** par la Société de gestion et par le Conseil de surveillance :  
maintien de LOGIPIERRE 3 en la forme de SCPI*

**Pour les raisons ci-dessus exposées, la Société de gestion et votre Conseil de surveillance vous recommandent de MAINTENIR LOGIPIERRE 3 en SCPI et de voter pour sa non-transformation en OPCI.**

*14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> résolutions **NON AGREEES** par la Société de gestion ni par le Conseil de surveillance : hypothèse de transformation de LOGIPIERRE 3 en FPI ou en SPPICAV*

**Ces deux projets de résolutions concernent la forme de l'OPCI, pour le cas où l'assemblée générale extraordinaire viendrait à décider de la transformation de la SCPI en OPCI.**

*16<sup>ème</sup> résolution **AGREEE** par la Société de gestion et par le Conseil de surveillance :  
pouvoirs pour formalités*

**Cette résolution vise les pouvoirs conférés pour l'exécution pratique des diverses formalités telles que publications légales et autres, résultant des décisions prises par l'assemblée générale.**

---

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 2011

## Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

### Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
<b>Forme juridique</b>	<input type="checkbox"/> Société civile	<input type="checkbox"/> Copropriété ne possédant pas la personnalité morale	<input type="checkbox"/> Société anonyme à capital variable possédant la personnalité morale
<b>Capital du fonds</b>	<input type="checkbox"/> Capital social minimum de 760 000 euros <input type="checkbox"/> Fixe ou variable	<input type="checkbox"/> Pas de montant minimum requis <input type="checkbox"/> Variable	<input type="checkbox"/> Montant minimum de droit commun : 1 M€ <input type="checkbox"/> Variable
<b>Agrément AMF du fonds</b>	OUI AMF Responsable de l'agrément de la SCPI	OUI AMF Responsable de l'agrément de l'OPCI	
<b>Régime de l'offre au public de titres (ex appel public à l'épargne)</b>	OUI	NON (règles de commercialisation des OPCVM)	
<b>Société de gestion</b>	<input type="checkbox"/> Société de gestion de SCPI agréée par l'AMF <input type="checkbox"/> Les autres SCPI peuvent continuer à être gérées par la société de gestion au côté de SCPI transformées et/ ou d'OPCI créés (coexistence)	<input type="checkbox"/> Société de gestion de portefeuille (SGP) agréée par l'AMF	
<b>Objet social</b>	<input type="checkbox"/> Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif à titre exclusif <input type="checkbox"/> Respect des ratios (travaux d'agrandissement ou de reconstruction/ opérations de cession d'éléments du patrimoine immobilier) <input type="checkbox"/> Exclusion des opérations de marchands de biens (l'objectif n'est pas la revente de l'immeuble)	<input type="checkbox"/> Investir dans des immeubles donnés en location construits exclusivement en vue de leur location <input type="checkbox"/> Détention de droits réels immobiliers <input type="checkbox"/> Détention de droits afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location <input type="checkbox"/> Détention directe ou indirecte des immeubles, y compris en état futur d'achèvement (parts ou actions de sociétés immobilières SCPI, foncières...) <input type="checkbox"/> Possibilité de conclure des contrats de promotion immobilière <input type="checkbox"/> Réalisation de travaux de toute nature sans limite dans les immeubles (construction, rénovation, réhabilitation en vue de leur location) <input type="checkbox"/> Gestion accessoire d'instruments financiers <input type="checkbox"/> Exclusion des opérations de marchands de biens (l'objectif n'est pas l'achat pour la revente de l'immeuble mais pas de durée minimale de détention des actifs)	
<b>Gestion des investissements</b>	<input type="checkbox"/> Immeubles investis en direct par la SCPI	<input type="checkbox"/> Immeubles investis de manière directe ou indirecte (possibilité de parts de sociétés à prépondérance immobilière)	
<b>Passif/ Endettement (valorisation patrimoine immobilier)</b>	<input type="checkbox"/> Emprunt immobilier possible dans la limite d'un montant maximum librement autorisé par l'assemblée des associés (AGO) <input type="checkbox"/> Le montant de l'emprunt doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI (recettes pour les emprunts et les dettes/capacités d'engagement pour les VEFA)	<input type="checkbox"/> Deux ratios : ▪ Emprunt immobilier dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers ▪ Emprunt d'espèces dans la limite de 10 % des actifs autres qu'immobiliers <input type="checkbox"/> Possibilité pour l'OPCI de conclure des avances en compte courant sous certaines conditions	

## Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

### Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
<b>Endettement (souscription-acquisition titres)</b>	Emprunt immobilier possible	Parts de FPI : emprunt immobilier (a priori) Actions de SPPICAV : financement classique (a priori)	
<b>Gouvernance/ Organes de contrôle de la Société de gestion</b>	<input type="checkbox"/> Conseil de surveillance - représentation des associés. - suivi et contrôle de la gestion mise en œuvre par la société de gestion  <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes nommés pour 6 ans (AGO)	<input type="checkbox"/> Conseil de surveillance - représentation des associés - suivi et contrôle de la gestion mise en œuvre par la société de gestion de portefeuille  <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes nommés pour 4 ans	<input type="checkbox"/> Conseil d'administration <i>ou</i> <i>Directoire et Conseil de surveillance</i> + Assemblée des actionnaires)  <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes  <input type="checkbox"/> La société de gestion de portefeuille (SGP) peut être Directeur Général de la SPPICAV
<b>Dépositaire</b>	Non	<input type="checkbox"/> Obligatoire <input type="checkbox"/> Entité distincte de la SGP <input type="checkbox"/> Mission de conservation des actifs autres qu'immobiliers, et de contrôle de la régularité des actes de gestion et contrôle de l'inventaire des actifs	
<b>Evaluateurs immobiliers</b>	<input type="checkbox"/> 1 expert immobilier nommé par l'AG pour 4 ans, accepté par l'AMF, indépendant  <input type="checkbox"/> Expertise tous les 5 ans, actualisée tous les ans	<input type="checkbox"/> 2 évaluateurs immobiliers indépendants désignés pour 4 ans par la SPPICAV ou la Société de gestion du FPI  <input type="checkbox"/> Actifs immobiliers détenus en direct ou en indirect : une expertise et trois actualisations par an effectuées par deux évaluateurs immobiliers (au moins 4 fois par an à 3 mois d'intervalle)  <input type="checkbox"/> Les autres actifs sont valorisés à la valeur de marché comme pour les OPCVM par la SGP	

## Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

### Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
<b>Actifs éligibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Immeubles acquis en vue de la location</li> <li><input type="checkbox"/> Liquidités : caractère très accessoire, unique finalité de gérer la trésorerie de la SCPI (l'actif de la société doit être constitué à 95% d'actifs immobiliers)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Actifs immobiliers de 60% à 90% de l'actif pouvant être répartis en : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Immobilier physique</li> <li>▪ Parts de sociétés de personnes immobilières non cotées</li> <li>▪ Parts de sociétés de capitaux immobilières non cotées du type SARL, SCI ou SCPI</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Actifs non immobiliers: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liquidités : 10% à 40% de l'actif</li> <li>▪ 0 à 30% de l'actif : « poche libre »</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Montant minimum de l'actif net de l'OPCI <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque l'actif demeure, pendant vingt-quatre mois consécutifs inférieur à 25 M€ il est procédé à la liquidation de l'OPCI ou fusion, scission, transformation</li> <li>▪ L'OPCI issu de la transformation déroge à l'obligation de détention d'au moins 5 immeubles représentant au moins 20 % des actifs immobiliers à l'issue de la période de 3 ans (L214-99 CMF).</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Obligation de distribution</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Aucune obligation de distribution minimum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 85% des revenus locatifs nets</li> <li><input type="checkbox"/> 85% des plus-values nettes de cessions d'actifs immobiliers</li> <li><input type="checkbox"/> 85% des autres revenus et plus-values</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 85% des revenus locatifs nets</li> <li><input type="checkbox"/> 50% des plus-values nettes de cessions d'actifs immobiliers</li> <li><input type="checkbox"/> 100% des dividendes de filiales</li> </ul>
<b>Nature des titres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Parts nominatives</li> <li><input type="checkbox"/> Nominal minimum : 150 euros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>FPI</b> Valeurs mobilières au porteur (parts)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>SPPICAV</b> Valeurs mobilières au porteur (actions)</li> </ul>
<b>Responsabilité financière des porteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Responsabilité égale à deux fois la valeur du capital social sauf mention statutaire limitant la responsabilité au montant de la part dans le capital social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Responsabilité limitée au montant de la part dans le capital social</li> </ul>	
<b>Information des porteurs de parts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 4 bulletins d'information trimestriels (principaux événements de la vie sociale)</li> <li><input type="checkbox"/> 1 rapport annuel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 2 bulletins semestriels</li> <li><input type="checkbox"/> 1 rapport annuel</li> </ul>	

## Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

### Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
<b>Valeur des immeubles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, actualisée annuellement                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valeur comptable</li> <li>▪ Valeur de réalisation</li> <li>▪ Valeur de reconstitution</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Une expertise et trois actualisations par an effectuées par deux évaluateurs                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valeur liquidative</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Valeur des titres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Capital fixe Prix d'exécution résultant de la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire</li> <li><input type="checkbox"/> Capital variable Prix de souscription déterminé sur la base de la valeur de reconstitution <i>(en cas de fonds de remboursement : le prix est fixé par la société de gestion dans une limite +/- 10% par rapport à la valeur de réalisation de la part)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> La valeur des titres au rachat est directement issue de la valeur liquidative calculée selon la fréquence définie dans le prospectus ou le règlement du fonds</li> <li><input type="checkbox"/> La valeur liquidative est calculée au maximum deux fois par mois et au minimum deux fois par an.</li> <li><input type="checkbox"/> L'OPCI arrête obligatoirement une valeur liquidative les 30 juin et 31 décembre</li> <li><input type="checkbox"/> Périodicité de la valeur liquidative adaptée à la politique de gestion, aux actifs et aux demandes de souscription/ rachat</li> </ul>	
<b>Traitement du marché des parts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Capital fixe : confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire</li> <li><input type="checkbox"/> Capital variable : principe du retrait (souscription/ annulation des parts)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Capital variable : principe du retrait (souscription/ annulation des parts ou actions)</li> <li><input type="checkbox"/> Possibilité de suspension provisoire des rachats lorsqu'un « gros porteur » détenant plus de 20% des titres demande le rachat de ses titres au-delà d'un seuil (2%) <i>(art.424-14 RGAMF)</i></li> </ul>	
<b>Liquidité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> La SCPI ne garantit pas le rachat des parts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> L'OPCI ne garantit pas le rachat des parts</li> <li><input type="checkbox"/> Emission et rachat à tout moment par le fonds (liquidité intrinsèque) sur la base de la valeur liquidative : c'est la raison pour laquelle l'OPCI (grand public) doit disposer en permanence de 10 % de liquidités, même si le fonds peut prévoir un délai de régularisation des rachats allant jusqu'à 6 mois</li> </ul>	

**Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés**  
**Réglementation de référence (Code Général des Impôts)**

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
<b>Cadre fiscal général</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Translucidité fiscale</li> <li><input type="checkbox"/> La SCPI n'entre pas dans le champ de l'impôt sur les sociétés</li> <li><input type="checkbox"/> Imposition annuelle au terme de l'exercice social à l'impôt sur le revenu (IR) ou au régime des BIC à la date de réalisation des profits (revenus fonciers et mobiliers) pour la fraction des bénéfices sociaux correspondant aux droits des associés</li> <li><input type="checkbox"/> Imposition à la source des plus-values immobilières sur chaque cession de parts ou d'immeubles</li> </ul>	L'imposition des revenus et plus-values s'effectue à la date de distribution des profits réalisés (revenus et plus-values)	
		<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Translucidité fiscale</li> <li><input type="checkbox"/> Copropriété sans personnalité morale qui n'entre pas dans le champ de l'impôt sur les sociétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Société anonyme à capital variable possédant la personnalité morale. La SPPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés en contrepartie de son obligation de distribution</li> </ul> <p><i>(85% des revenus locatifs perçus, 50% des plus-values réalisées sur 2 exercices, 100% des dividendes distribués)</i></p>

**Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés**  
**Réglementation de référence (Code Général des Impôts)**

		SCPI	OPCI	
			FPI	SPPICAV
<b>Personnes physiques</b>	<b>Imposition des revenus</b>	<input type="checkbox"/> Loyers : revenus fonciers <input type="checkbox"/> Liquidités: déclaration personnelle à l'impôt sur le revenu ou prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) 31,3%	<input type="checkbox"/> Imposables au régime progressif de l'impôt sur le revenu selon la nature des revenus distribués : ▪Loyers = régime revenus fonciers ▪Liquidités = revenus de capitaux mobiliers	<input type="checkbox"/> Imposition des dividendes (loyers et liquidités) : ▪ soit au prélèvement forfaitaire libératoire 19% + 12,3% = 31,3% (PFL) ▪soit au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% et de l'abattement annuel de 1 525 € (célibataires) ou 3 050 € (couples) (+ prélèvements sociaux de 12,3%)
	<b>Cessions de patrimoine</b>	<input type="checkbox"/> Les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles de SCPI sont imposées à l'IR (mécanisme de prélèvement à la source) selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19% + 12,3% = 31,3% au 1/01/2011), application d'un abattement pour durée de détention de 10% par an à partir de la cinquième année de détention <input type="checkbox"/> Prélèvement à la source de la plus-value par le notaire de la société de gestion	<input type="checkbox"/> imposition à l'IR selon le régime des plus-values immobilières l'année de leur distribution (au taux de 19% + 12,3% = 31,3% au 1/01/2011) <input type="checkbox"/> application d'un abattement pour durée de détention de 10% par an à partir de la cinquième année de détention <input type="checkbox"/> Prélèvement à la source de la plus-value par le dépositaire	<input type="checkbox"/> imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% prévu pour les distributions de sociétés passibles de l'IS <input type="checkbox"/> Les dividendes peuvent être placés, sur option, sous le régime du prélèvement libératoire de 19%. Les prélèvements sociaux (12,3%) sont dus dans les 2 cas (imposition personnelle et PFL). <input type="checkbox"/> Suppression du seuil d'exonération de 25 830 € depuis le 1/01/11
	<b>Cessions de titres</b>	<input type="checkbox"/> Considérées comme des cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière. <input type="checkbox"/> Les plus-values réalisées sur les cessions sont imposées à l'IR selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19% +12,3% de prélèvements sociaux) <input type="checkbox"/> Droit d'enregistrement 5% (SCPI capital fixe) <input type="checkbox"/> Absence de droit d'enregistrement (SCPI capital variable)	<input type="checkbox"/> Imposition à l'IR selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19%+12,3% = 31,3% au 1/01/2011)	<input type="checkbox"/> Imposition forfaitaire (19%+12,3% de prélèvements sociaux = 31,3%) (Le seuil annuel d'exonération de 25 830 € est supprimé depuis le 1/01/11)
		<b>Droit d'enregistrement</b> Principe : exonération Exception : imposition au droit d'enregistrement de 5% du porteur personne physique qui détient déjà ou détiendra à la suite de son rachat plus de 10% des parts ou actions de l'OPCI directement ou par l'intermédiaire de sa famille ou d'une ou de plusieurs sociétés dans lesquelles il est majoritaire		

**Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés**  
**Réglementation de référence (Code Général des Impôts)**

		SCPI	OPCI	
			FPI	SPPICAV
<b>Personnes morales</b>	<b>Revenus et plus-values</b>	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposées à l'IR</u> dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA. selon un régime réel d'imposition. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions, qu'elles soient représentatives de revenus ou de plus-values, sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de 33,33%	<u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les distributions, qu'elles correspondent aux revenus perçus ou aux plus-values réalisées par le FPI, sont comprises dans le résultat imposable de l'entreprise et imposées au barème de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA.  <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions, qu'elles soient représentatives de revenus ou de plus-values, sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de 33,33%	<u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les distributions sont comprises dans le résultat imposable de l'entreprise et imposées au barème de l'IR dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA.  <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33%
	<b>Cessions de titres</b>	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposées à l'IR dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA.</u> , selon un régime réel d'imposition : - Les profits ou les pertes réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts de la SCPI ont été détenues plus de 2 ans. - Un abattement pour durée de détention s'applique sur les plus-values immobilières professionnelles à long terme réalisées par les entreprises relevant de l'IR ( <i>depuis le 1.01.2006</i> ) <input type="checkbox"/> <u>Autres entreprises soumises à l'impôt sur le revenu :</u> imposition dans les conditions prévues pour les particuliers. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposables à l'IS</u> imposition au taux normal de 33,33% (les cessions de titres à prépondérance immobilières de sociétés non cotées sont exclues du régime du long terme).	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat des parts du fonds sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts du FPI sont détenues depuis plus de 2 ans.  <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat est soumis à l'IS au taux de droit commun, les titres des OPCI étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat des parts du fonds sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts du FPI sont détenues depuis plus de 2 ans.  <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Le profit constaté lors de la cession ou du rachat est soumis à l'IS au taux de droit commun, les titres des OPCI étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.

## **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 2010 ont atteint 3 033 845 € contre 3 722 456 € en 2009.  
Cette baisse des produits locatifs s'explique par le fait que la Citadine de Montpellier a été relouée à Réside Etudes en février 2010 avec une franchise de loyer jusqu'au 30 septembre 2010, compte tenu des travaux de remise en état.
- Le bénéfice de l'exercice 2010 est de 3 479 163 € contre 3 177 961 € en 2009.
- Le taux d'occupation est resté stable au cours de l'exercice, 100 % du premier au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 405 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 209 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2010 a été de 126 € par part contre 127,50 € pour celui de l'année 2009.

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 2010, cette commission s'élève à 245 895 € hors taxes.

En ce qui concerne le projet de transformation éventuelle de votre SCPI en OPCI - Organisme de Placement Collectif Immobilier- et dont la présentation à l'assemblée générale extraordinaire incombe, de par la loi avant le 18 avril 2012, à la société de gestion, nous vous invitons à vous reporter aux informations circonstanciées présentées par Uffi Ream dans ce rapport de gestion.

Pour les mêmes raisons que celles indiquées par la société de gestion, le conseil de surveillance ne se déclare pas favorable à la transformation de la SCPI en OPCI et vous invite, en conséquence, à voter « contre » les deux résolutions correspondantes, qui ne sont donc agréées ni par le conseil de surveillance, ni par la société de gestion.

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.

En outre, le conseil de surveillance a été très attentif et très inquiet des modifications substantielles survenues dans la gouvernance de la société de gestion. Il s'inquiète également des modifications éventuelles, passées ou à venir, de l'utilisation des liquidités de la SCPI. Le conseil souhaite recevoir des réponses précises et écrites dont certaines devront être validées par le commissaire aux comptes. Par ailleurs, il est demandé que lui soit communiqué le rapport exhaustif du contrôle mené par l'AMF sur la société de gestion.

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 complétant le rapport de la société de gestion

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

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

	Locaux commerciaux	Résidences Hôtelières / Etudiantes
PARIS	0,00%	21,91%
PROVINCE	4,07%	74,02%
<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)
2006	33 639 200 €	Néant	24 028	1 749	Néant	1 520,23 €
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 €

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

**TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2006	391	1,63%	18	N. S.	15 414,28 €
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 €

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

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	1 240,00 €	1 400,00 €	1 595,00 €	1 580,00 €	1 600,00 €
Dividende versé au titre de l'année	111,00 €	120,00 €	126,00 €	127,50 €	126,00 €
Rentabilité de la part (1)	8,41%	7,79%	7,86%	8,26%	6,94%
Report à nouveau cumulé par part (2)	66,10 €	73,68 €	80,47 €	85,49 €	90,25 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

(2) 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)**

	2006	% du Total des Revenus	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	135,34	96,69%	143,01	95,54%	147,62	95,44%	154,92	98,40%	126,26	99,18%
. Produits financiers (2)	4,50	3,21%	6,56	4,38%	7,06	4,56%	2,51	1,60%	1,04	0,82%
. Produits divers	0,14	0,10%	0,11	0,07%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>* TOTAL</b>	<b>139,98</b>	<b>100,00%</b>	<b>149,68</b>	<b>100,00%</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>CHARGES (1)</b>										
. Commission de gestion	11,21	8,01%	12,02	8,03%	12,35	7,98%	12,84	8,16%	10,23	8,04%
. Autres frais de gestion	1,09	0,78%	1,30	0,87%	1,47	0,95%	1,35	0,86%	1,47	1,15%
. Entretien du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10,06	6,39%	16,89	13,27%
. Charges locatives non récupérables	9,10	6,50%	9,57	6,39%	9,84	6,36%	10,73	6,81%	12,19	9,57%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>21,40</b>	<b>15,29%</b>	<b>22,89</b>	<b>15,29%</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>
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%	0,00	0,00%	-9,81	-6,23%	-16,65	-13,08%
. 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>0,00</b>	<b>0,00%</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>* TOTAL</b>	<b>21,40</b>	<b>15,29%</b>	<b>22,89</b>	<b>15,29%</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>* RESULTAT COURANT</b>	<b>118,58</b>	<b>84,71%</b>	<b>126,79</b>	<b>84,71%</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>produits exceptionnels</b>										
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	7,57	5,41%	6,79	4,54%	5,02	3,25%	4,76	3,02%	-22,82	-17,93%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>111,01</b>	<b>79,30%</b>	<b>120,00</b>	<b>80,17%</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>

(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 AU 31/12/2009	DURANT L'ANNEE 2010	TOTAL AU 31/12/2010
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.

## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2010	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2009
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 033 845,76 €	3 722 456,74 €	126,26 €	154,92 €
- Excédent brut d'exploitation	2 054 058,80 €	2 881 845,29 €	85,49 €	119,94 €
- Résultat de l'exercice	2 479 163,84 €	3 177 961,51 €	103,18 €	132,26 €
<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	39 251 084,03 €	39 799 448,19 €	1 633,56 €	1 656,38 €
- Immobilisations locatives	37 535 539,68 €	37 535 539,68 €	1 562,16 €	1 562,16 €
- Total de l'état du patrimoine	39 251 084,03 €	39 799 448,19 €	1 633,56 €	1 656,38 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	4 647 727,39 €	5 232 133,55 €	193,43 €	217,75 €
- Dividende	3 027 528,00 €	3 063 570,00 €	126,00 €	127,50 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	36 970 000,00 €	36 830 000,00 €	1 538,62 €	1 532,80 €
- Valeur comptable	39 251 084,03 €	39 799 448,19 €	1 633,56 €	1 656,38 €
- Valeur de réalisation	39 269 405,47 €	39 881 804,39 €	1 634,32 €	1 659,81 €
- Valeur de reconstitution	43 635 991,74 €	44 259 163,53 €	1 816,05 €	1 841,98 €

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

### COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2010
3,5 Boulevard F. Grosso - NICE	10.06.86	4 857 178,14	84 944,25	4 942 122,39	5 760 000
32, rue de la Buffa - NICE	23.01.87	2 701 396,59	44 826,68	2 746 223,27	2 730 000
195, rue du Pré aux Clercs - MONTPELLIER	23.09.87	6 250 409,71	109 354,23	6 359 763,94	4 780 000
8, Boulevard de Strasbourg - TOULOUSE	01.03.88	6 220 224,80	107 414,23	6 327 639,03	8 120 000
rue du Fossé des Tanneurs - STRASBOURG	20.09.89	8 816 736,46	101 058,92	8 917 795,38	7 480 000
14/18, rue de Chaligny - PARIS	28.12.90	8 689 593,98	164 876,22	8 854 470,20	8 100 000
<b>TOTAL</b>		<b>37 535 539,68</b>	<b>612 474,53</b>	<b>38 148 014,21</b>	<b>36 970 000</b>

### SURFACES

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2010 (M²)					SURFACES VACANTES AU 31/12/2010 (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							
Rue du Fossé des Tanneurs - STRASBOURG		737	3 295							
14/18, Rue de Chaligny - PARIS			2 070							
<b>TOTAL</b>	-	<b>958</b>	<b>16 172</b>	-	-	-	-	-	-	-

# **Présentation des comptes annuels au 31 décembre 2010**

- 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 31/12/2010

	31/12/2010		31/12/2009	
	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 €	+ 36 970 000,00 €	+ 37 535 539,68 €	+ 36 830 000,00 €
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	- 583 861,12 €	-	- 787 895,88 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>36 951 678,56 €</b>	<b>36 970 000,00 €</b>	<b>36 747 643,80 €</b>	<b>36 830 000,00 €</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	+ 146 222,09 €	+ 146 222,09 €	+ 12 712,25 €	+ 12 712,25 €
Autres créances	+ 90 966,32 €	+ 90 966,32 €	+ 35 193,54 €	+ 35 193,54 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 000 757,23 €	+ 3 000 757,23 €	+ 3 800 000,00 €	+ 3 800 000,00 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 795 465,71 €	+ 795 465,71 €	+ 942 031,40 €	+ 942 031,40 €
<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	- 15 772,22 €	- 15 772,22 €	- 5 903,40 €	- 5 903,40 €
Dettes diverses	- 133 926,67 €	- 133 926,67 €	- 113 099,40 €	- 113 099,40 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 585 848,00 €	- 1 585 848,00 €	- 1 621 890,00 €	- 1 621 890,00 €
<b>TOTAL II</b>	<b>2 297 565,47 €</b>	<b>2 297 565,47 €</b>	<b>3 049 044,39 €</b>	<b>3 049 044,39 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+ 1 840,00 €	+ 1 840,00 €	+ 2 760,00 €	+ 2 760,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>1 840,00 €</b>	<b>1 840,00 €</b>	<b>2 760,00 €</b>	<b>2 760,00 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>39 251 084,03 €</b>		<b>39 799 448,19 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		<b>39 269 405,47 €</b>		<b>39 881 804,39 €</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

## Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2010

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
<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>Ecarts 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	2 054 172,04 €	114 391,51 €		2 168 563,55 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2009	3 177 961,51 €	-3 177 961,51 €		
Résultat au 31 Décembre 2010			2 479 163,84 €	2 479 163,84 €
Acomptes sur distribution	-3 063 570,00 €	3 063 570,00 €	-3 027 528,00 €	-3 027 528,00 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>39 799 448,19 €</b>		<b>-548 364,16 €</b>	<b>39 251 084,03 €</b>

### Compte de Résultat au 31/12/2010

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Charges ayant leur contrepartie en produits	149 789,83 €	74 239,85 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	3 033 845,76 €	3 722 456,74 €
Grosses réparations couvertes par provisions	400 000,00 €	235 739,29 €	Charges facturées	149 789,83 €	74 239,85 €
Travaux d'entretien	5 845,36 €	6 006,00 €	<b>Produits annexes</b>		
Impôts et taxes			Autres produits divers	1,49 €	0,67 €
Autres charges immobilières	292 835,26 €	257 709,92 €	Transfert de charges		
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>848 470,45 €</b>	<b>573 695,06 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>3 183 637,08 €</b>	<b>3 796 697,26 €</b>
Rémunération de la société de gestion	245 895,84 €	308 625,19 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Transfert de charges d'exploitation		
Honoraires de souscriptions			<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Frais d'acquisitions			Provisions créances irrécouvrables		
Diverses charges d'exploitation	35 211,99 €	32 531,72 €	Provisions créances douteuses		
Honoraires sur vente			Provisions grosses réparations	400 000,00 €	235 739,29 €
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions pour litiges		
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>					
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs					
Provisions pour créances douteuses					
Provisions pour grosses réparations					
Provisions pour litiges					
Perte sur créances irrécouvrables					
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>281 107,83 €</b>	<b>341 156,91 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>400 000,00 €</b>	<b>235 739,29 €</b>
Charges financières			Produits financiers	25 105,04 €	60 376,93 €
			Intérêts sur comptes à termes et certificats de dépôts		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>25 105,04 €</b>	<b>60 376,93 €</b>
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels		
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>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 479 163,84 €</b>	<b>3 177 961,51 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 608 742,12 €</b>	<b>4 092 813,48 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 608 742,12 €</b>	<b>4 092 813,48 €</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2010**

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2010		Exercice 2009		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2010 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
Bureaux							
Locaux commerciaux	1 575 829	1 503 125	1 575 829	1 529 459	-1,72%	958	1 569
Résidences de tourisme	35 959 710	35 466 875	35 959 710	35 300 541	0,47%	16 172	2 193
Habitations							
Parkings							
<b>Total</b>	<b>37 535 540</b>	<b>36 970 000</b>	<b>37 535 540</b>	<b>36 830 000</b>	<b>0,38%</b>	<b>17 130</b>	<b>2 158</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>36 970 000</b>	<b>37 535 540</b>	<b>36 830 000</b>	<b>0,38%</b>	<b>17 130</b>	<b>2 158</b>

**INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2009**

Détail des placements immobiliers	Exercice 2010		Exercice 2009		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2010 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
14/18, rue de Chaligny - PARIS	8 689 593,98	8 100 000,00	8 689 593,98	8 070 000,00	0,37%	2 070	3 913
<b>Total Paris</b>	<b>8 689 594</b>	<b>8 100 000</b>	<b>8 689 594</b>	<b>8 070 000</b>	<b>0,37%</b>	<b>2 070</b>	<b>3 913</b>
8, Bd de Strasbourg - TOULOUSE	6 220 224,80	8 120 000,00	6 220 224,80	8 320 000,00	-2,40%	3 078	2 638
32, rue de la Buffa - NICE	2 701 396,59	2 730 000,00	2 701 396,59	2 850 000,00	-4,21%	1 401	1 949
3/5 Bd F. Grosso - NICE	4 857 178,14	5 760 000,00	4 857 178,14	5 750 000,00	0,17%	2 551	2 258
rue du Fossé des Tanneurs - STRASBOURG	8 816 736,46	7 480 000,00	8 816 736,46	7 560 000,00	-1,06%	4 032	1 855
195, rue du Pré aux Clercs - MONTPELLIER	6 250 409,71	4 780 000,00	6 250 409,71	4 280 000,00	11,68%	3 998	1 196
<b>Total Province</b>	<b>28 845 946</b>	<b>28 870 000</b>	<b>28 845 946</b>	<b>28 760 000</b>	<b>0,38%</b>	<b>15 060</b>	<b>1 917</b>
<b>Total général</b>	<b>37 535 540</b>	<b>36 970 000</b>	<b>37 535 540</b>	<b>36 830 000</b>	<b>0,38%</b>	<b>17 130</b>	<b>2 158</b>

# **Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2010**

## **INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION**

Les comptes annuels 2010, 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 2010" 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.

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

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
. 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 01/01/2010	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2010
. Provisions pour grosses réparations	787 895,88 €		-204 034,76 €	583 861,12 €
. Provisions pour créances douteuses				
. Provisions pour litige et risque				
	<b>787 895,88 €</b>		<b>-204 034,76 €</b>	<b>583 861,12 €</b>

> Les reprises de provisions pour grosses réparations concernent les travaux réalisés sur l'actif de Montpellier suite au départ des "Citadines" et avant relocation à la société "Réside Etudes".

### AFFECTATION DU RESULTAT 2009

. Report à nouveau antérieur			2 054 172,04 €
. Résultat de l'exercice 2009			3 177 961,51 €
. Dividendes versés aux associés		3 063 570,00 €	
. Report à nouveau		2 168 563,55 €	
		<b>5 232 133,55 €</b>	<b>5 232 133,55 €</b>

> L'affectation du résultat 2009 a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15/06/2010

### ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	146 222,09 €	146 222,09 €	
. Créances fiscales	25 959,27 €	25 959,27 €	
. Créances diverses	64 784,08 €	64 784,08 €	
	<b>236 965,44 €</b>	<b>236 965,44 €</b>	

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1393,58 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 144 828,51 €.

> 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
	298,99 €		
. Locataires, avance sur charges	5 625,57 €	5 625,57 €	
. Dettes fiscales	10 146,65 €	10 146,65 €	
. Associés solde sur distribution	1 585 848,00 €	1 585 848,00 €	
. Crédoiteurs divers	133 926,67 €	133 926,67 €	
	<b>1 735 845,88 €</b>	<b>1 735 546,89 €</b>	

> Les locataires crédoiteurs représentent des virements reçus des locataires en 2010 au titre du quittance 2011.

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

> Les crédoiteurs divers représentent des dividendes bloqués pour 65 184,38 € ; des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 39 452,46 € ; le solde de la confrontation des parts au 31/12/2010 sur le marché secondaire pour 17 918,07 € ; le solde des fournisseurs pour 8 381,76 € ainsi que des honoraires de commissariat aux comptes pour 2 990 €.

## CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
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 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

> Le poste plus ou moins-value 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	3 033 845,76 €	
. Charges facturés	149 789,83 €	
. Autres produits divers	1,49 €	
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b> (ou production brute de l'activité immobilière)		<b>3 183 637,08 €</b>

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-149 789,83 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-5 845,36 €	
. Grosses réparations	-400 000,00 €	
. Autres charges immobilières	-292 835,26 €	
<b>PRODUCTION NETTE</b> (ou production nette de l'activité immobilière)		<b>2 335 166,63 €</b>

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -281 107,83 €

#### EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

**2 054 058,80 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION 400 000,00 €  
 DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION

**RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers et exceptionnels)** **2 454 058,80 €**

Produits financiers	25 105,04 €	
Charges financières	0,00 €	
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES</b>		<b>25 105,04 €</b>

**RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels)** **2 479 163,84 €**

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

<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>2 479 163,84 €</b>
-------------------------------	--	-----------------------

### TABLEAU DE FINANCEMENT

	2009	2010
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>4 836 557,26 €</b>	<b>4 742 031,40 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	3 177 961,51 €	2 479 163,84 €
Cessions d'actifs	0,00 €	0,00 €
Régularisation des immobilisations incorporelles	0,00 €	0,00 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-7 814,29 €	30 995,08 €
Dotations aux provisions	0,00 €	0,00 €
<b>Total des ressources</b>	<b>3 170 147,22 €</b>	<b>2 510 158,92 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	-34 636,21 €	188 362,62 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>	0,00 €	0,00 €
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 621 890,00 €	1 621 890,00 €
. 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	235 739,29 €	204 034,76 €
<b>Total des emplois</b>	<b>3 264 673,08 €</b>	<b>3 455 967,38 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>4 742 031,40 €</b>	<b>3 796 222,94 €</b>

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

### **CHARGES**

#### **LES CHARGES IMMOBILIERES pour**

**848 470,45 €**

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	149 789,83 €
- les impôts et taxes pour	118 324,32 €
- les primes d'assurances pour	34 691,00 €
- les charges Immobilières	27 543,42 €
- des honoraires divers	8 103,14 €
- des honoraires de contentieux	8 173,38 €
- des honoraires de relocation	96 000,00 €
- les grosses réparations couvertes par la provision	400 000,00 €
- des travaux d'entretien	5 845,36 €

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

**281 107,83 €**

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	245 895,84 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	244 562,28 €
- la TVA non récupérable	<u>1 333,56 €</u>

#### **LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour**

**35 211,99 €**

- les honoraires des commissaires aux comptes pour	15 761,54 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	2 616,66 €
- la cotisation à l'ASPIM pour	2 595,00 €
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises pour	939,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance pour	5 400,00 €
- des honoraires divers	932,76 €
- des frais actes pour	1 584,25 €
- diverses charges de gestion courante pour	<u>3 882,78 €</u>

### **PRODUITS**

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

**3 183 637,08 €**

- les loyers de vos immeubles	3 033 845,76 €
- les charges refacturées	149 789,83 €
- des autres produits	1,49 €

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

**400 000,00 €**

- les reprises de provisions pour grosses réparations	400 000,00 €
---	--------------

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

**25 105,04 €**

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

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

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

**3 608 742,12 €  
1 129 578,28 €**

**LE SOLDE, soit**

**2 479 163,84 €**

**correspond au bénéfice de l'exercice.**

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

		Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2010:	<b>24 028</b>		
Placements immobiliers		36 951 678,56 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>		2 299 405,47 €	
<b>Valeur comptable</b>		<b>39 251 084,03 €</b>	<b>1 633,56 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives		36 970 000,00 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>		2 299 405,47 €	
<b>Valeur de réalisation</b>		<b>39 269 405,47 €</b>	<b>1 634,32 €</b>
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>			
3,588% TTC du prix de souscription		1 408 986,27 €	
		<u>1 408 986,27 €</u>	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>			
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%		2 292 140,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%		665 460,00 €	
		<u>2 957 600,00 €</u>	
<b>Valeur de Reconstitution</b>		<b>43 635 991,74 €</b>	<b>1 816,05 €</b>
<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 2010)

Aux Associés  
**SCPI LOGIPIERRE 3**  
Société Civile de Placement Immobilier  
24 rue Jacques Ibert  
92 300 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 2010, 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 20 juin 2006. 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.

### SCPI LOGIPIERRE 3

*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*

*Exercice clos le 31 décembre 2010 - 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 :

La note de l'annexe relative à l'Etat des provisions expose le détail 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.

Nous n'avons pas pu émettre ces rapports dans les délais légaux en raison de la tenue tardive du conseil de surveillance.

Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2011

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

  
Jean-Baptiste Deschryver  
Associé

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

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2010)**

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'attache 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.

***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.

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France • Strasbourg - Alsace • Lille - Nord Pas de Calais • Lorraine • Lyon - Rhône Alpes • Provence - Côte d'Azur - Corse • Pays de Loire • Rouen - Normandie • Toulouse - Midi Pyrénées.  
Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Bureaux : Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Poitiers, Rennes, Rouen, Sophia Antipolis, Strasbourg, Toulouse.  
Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. RCS Nanterre B 672 006 483 - code APE 6920 Z - TVA n° FR 76 672 006 483  
Siret 672 006 483 00362 - Siège social : 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine cedex

**SCPI LOGIPIERRE 3**

*Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées  
Exercice clos le 31 décembre 2010 - Page 3*

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.

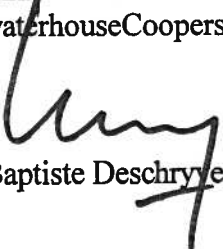
Avec la société de gestion UFFI REAM

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 2010, cette commission s'élève à 245 896 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2011

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

  
Jean-Baptiste Deschryer

## **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 2010, approuve les comptes de l'exercice 2010 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 2010 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 2010.

#### **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 2010 s'élève à la somme de .....	2 479 163,84 €
et que majoré du report à nouveau de .....	2 168 563,55 €
le montant total disponible atteint .....	4 647 727,39 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de .....	3 027 528,00 €
et de reporter à nouveau le solde, soit .....	1 620 199,39 €

#### **Sixième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 39 251 084,03 €, soit 1 633,56 € par part.

#### **Septième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 39 269 405,47 €, soit 1 634,32 € par part.

#### **Huitième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 43 635 991,74 €, soit 1 816,05 € 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 consultation du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

#### **Onzième résolution**

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2011, 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.

### **Assemblée générale extraordinaire**

#### **Treizième résolution**

**Résolution agréée par la Société de gestion : MAINTIEN DE LOGIPIERRE 3 EN SCPI.**

**Cette résolution est agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance est aussi favorable à cette résolution.**

L'Assemblée générale extraordinaire, conformément à l'article 214-84-2 du Code Monétaire et Financier, après avoir pris connaissance du rapport et des observations de la Société de gestion, statuant dans les conditions de quorum et de majorité en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance 2005-1278 du 13 octobre 2005 et se prononçant sur la possibilité de transformer la SCPI LOGIPIERRE 3 en OPCl, **opte pour sa non-transformation en OPCl.**

*Si la présente résolution est adoptée, les 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> résolutions qui suivent, seront réputées rejetées, quel que soit le résultat des votes y afférents.*

*En tout état de cause, voter "OUI" à la 13<sup>ème</sup> résolution ne peut que conduire à voter "NON" ou "ABSTENTION" à la 14<sup>ème</sup> résolution (FPI) ou à la 15<sup>ème</sup> (SPPICAV).*

#### **Quatorzième résolution**

**Résolution non agréée par la Société de gestion : FPI.**

**Cette résolution n'est pas agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance n'est pas non plus favorable à cette résolution.**

Dans l'hypothèse du rejet de la 13<sup>ème</sup> résolution ci-dessus, l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI LOGIPIERRE 3 en Fonds de Placement Immobilier (FPI) au sens des articles L.214-89 et suivants du Code monétaire et financier.

La Société de gestion établira le règlement et la documentation du FPI à constituer, qui devront être adoptés par les associés réunis en Assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette Assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'Assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de la SCPI en FPI.

*Si la présente résolution est adoptée, la 15<sup>ème</sup> résolution qui suit, sera réputée rejetée, quel que soit le résultat des votes y afférents.*

**Quinzième résolution**

***Résolution non agréée par la Société de gestion : SPPICAV***

***Cette résolution n'est pas agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance n'est pas non plus favorable à cette résolution.***

Dans l'hypothèse du rejet de la 13<sup>ème</sup> et de la 14<sup>ème</sup> résolutions, l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI LOGIPIERRE 3 en Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) au sens des articles L.214-89 et suivants du Code monétaire et financier.

La Société de gestion établira les statuts et la documentation de la SPPICAV à constituer, qui devront être adoptés par les associés réunis en Assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette Assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'Assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de la SCPI en SPPICAV.

**Seizième résolution**

***Résolution agréée par la Société de gestion : pouvoirs pour les formalités***

***Cette résolution est agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance est aussi favorable à cette résolution.***

L'Assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

—