



FIDUCIAL
GÉRANCE

Logipierre 3

Rapport Annuel 2018



LOGIPIERRE 3

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

régie par les articles L 214-86 à L 214-118 du Code Monétaire et Financier,
L 231-1 à L 231-8 du Code de Commerce
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2018 : 33 770 800 €

337 593 230 RCSNANTERRE

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

Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2019

Exercice 2018

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2018

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE

Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Henri de GAUDEMARIS

Mic h è l e SEPHONS

Yve s SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thie ry GAIFFE

Conseil de Surveillance

AVIVA VIE - SOCIÉTÉ ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE,

Présidente, représentée par Benoît POZZO di BORGIO

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE - Sigle ACM VIE,

représentée par Mounia KHAMLICH FISCHER

AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

LA TRILOGIE, représentée par Pierre ALZON

LES MILLE PIERRES, représentée par Michel PRATOUCY

PER, représentée par Jean-Marie PICHARD

Christophe REYNAUD

Albert (Aby) SCHMITT

VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

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

Lionel LEPEIT

Expert immobilier

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

(ex-DIZ VALUATION FRANCE)

Tour Opus 12 – 77 Esplanade du Général de Gaulle

4 Place des Pyramides – 92081 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

EDITO RIAL

2018 : un développement maîtrisé

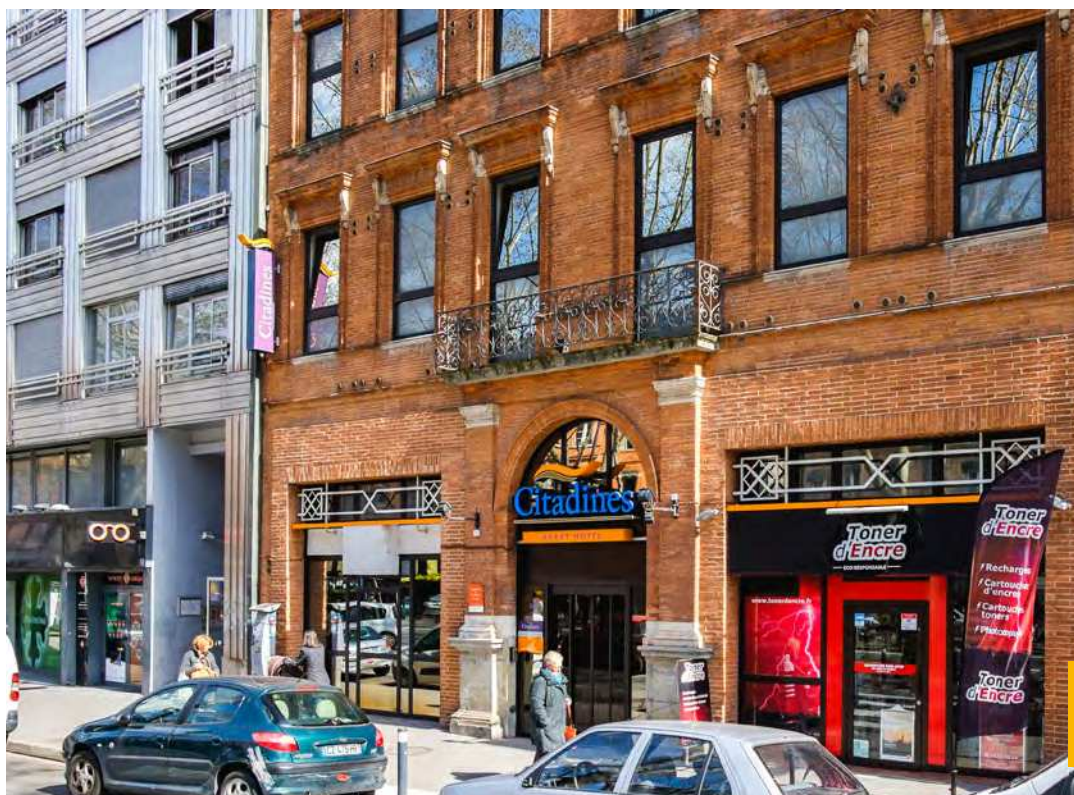
Suite au passage en capital variable en 2018, la SCPI LOG IPIERRE 3 se développe de manière maîtrisée assurant aux associés une valorisation de la part conforme au marché tout en assurant une meilleure liquidité du marché des parts.

Pour la troisième année consécutive, LOG IPIERRE 3 a vu sa distribution augmenter en 2018. Elle est passée de 60,5 € par part en 2017 à 64,5 € en 2018, soit un rendement (TDVM) de 4,71 %. Dans le même temps, le prix de la part de LOG IPIERRE 3, SCPI spécialisée en résidences gérées, est passé de 1 171,81 € à 1 368 €, soit une hausse de 16,7 %.

Une revalorisation du prix de la part a été opérée au 1^{er} mars 2019 portant le prix de souscription de 1 368 € à 1 456 € par part.

La Société de Gestion s'emploie à identifier des actifs conformes à la politique d'investissement tout en préservant le taux de rendement de LOG IPIERRE 3.

Déjà primée en 2017, la SCPI LOG IPIERRE 3 s'est vue remettre le prix de la **meilleure performance globale sur 10 ans** pour une SCPI spécialisée à capital variable, par le jury des Victoires de la Pierre Papier, en avril 2019 avec un **TRI de 9,96 % sur 10 ans**.



© Photo : Bureau de services

8 Rue de Strasbourg
à Toulouse (31)

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2018

Capitalisation	65 997 792 €
Nombre de parts	48 244
Nombre d'associés	1 618
Valeur nominale de la part	700,00 €
Valeur de réalisation par part	1 370,00 €
Valeur de reconstitution par part	1 617,62 €
Prix de souscription au 31 décembre 2018	1 368,00 €
Prix de souscription au 1 ^{er} mars 2019	1 456,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2018	1 231,20 €
Prix de retrait au 1 ^{er} mars 2019	1 310,40 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

Patrimoine immobilier au 31/12/2018

Nombre d'immeubles	6
Valeur vénale hors droits	65 085 374 €
Taux d'occupation financier annuel	100 %
Loyers quittancés HT	3 869 602€

Compte de résultat 2018 en € par part

Revenus locatifs	80,90 €	Charges non récupérables	5,62 €
		Charges d'exploitation	8,00 €
		Charges financières	0,74 €
Produits financiers	0,11 €	Résultat net	66,65 €
Résultat exceptionnel	0,00 €		

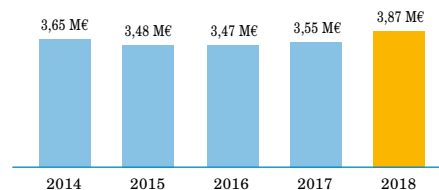
LOGIPIERRE 3

Catégorie	Spécialisée
Date de création	06/05/1986
Dividendes versés en 2018	64,50 € / part
TRI 10 ans 2018 ⁽²⁾	9,96 %
Taux DVM 2018 ⁽³⁾	4,71 %

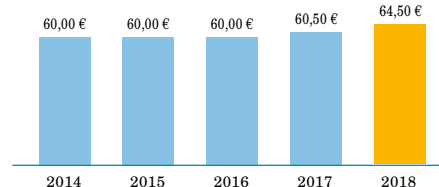
⁽²⁾ Source IEF

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

Loyers quittancés (en M€)

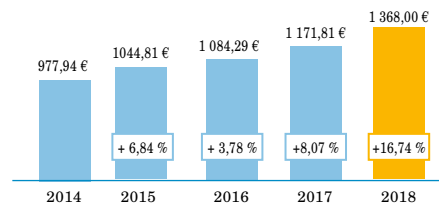


Évolution du dividende (en €/part)*



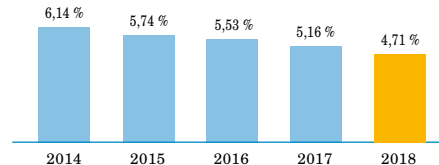
*Présentation pro forma après multiplication par deux du nombre de parts et division de la valeur nominale pour les années 2014 à 2016.

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

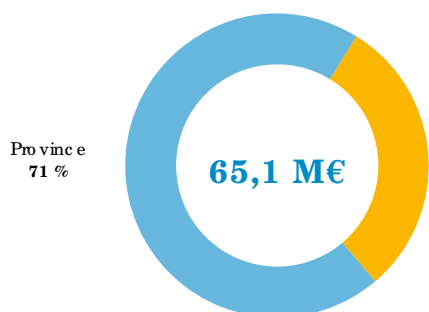


*Présentation pro forma après multiplication par deux du nombre de parts et division de la valeur nominale pour les années 2014 à 2016.

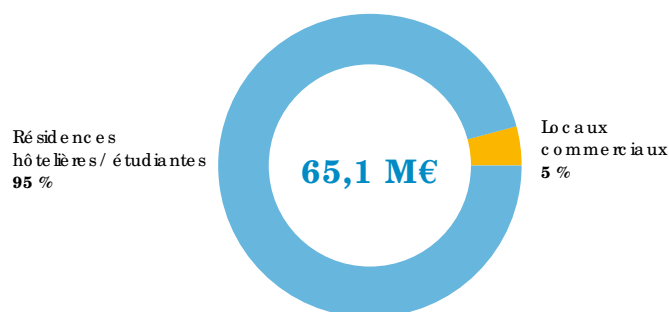
Évolution du taux DVM



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2018



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2018	page 6
Rapport de la Société de Gestion	page 7
Rapport du Conseil de Surveillance	page 11
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 12
Composition du patrimoine au 31 décembre 2018	page 14
Présentation des comptes annuels	page 15
Annexe aux comptes annuels	page 19
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 25
Texte des résolutions	page 28



14/18 rue de Chaligny
à Paris 12^{ème}

Les SCPI en 2018

L'intérêt des investisseurs pour les SCPI s'est confirmé en 2018 avec une collecte brute de 6,5 milliards d'euros. La collecte nette s'élève à plus de 5 milliards d'euros. Les SCPI accusent une collecte nette en repli de 19,4 % comparativement à 2017, année caractérisée par un volume de collecte d'investissement hors norme. Les SCPI bureaux ont réalisé un peu plus de la moitié de cette collecte devant les SCPI diversifiées (21 %), les SCPI spécialisées (16 %), les SCPI commerces (7,5 %) et les SCPI immobiliers résidentiels (2,6 %). Au 31 décembre 2018, la capitalisation des SCPI immobilier atteignait au total 51,60 milliards d'€, soit une augmentation de 12,1 % par rapport à fin 2017.

Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure en 2018. Cette tendance est en particulier

confirmée par les thématiques retenues par les sept SCPI de rendement lancé au cours de l'année : commerce, investissement socialement responsable, résidentiel, hôtellerie d'altitude, actifs en région.

En 2018, les SCPI ont réussi à maintenir un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) attractif de +4,35 % (contre +4,43 % en 2017). Ce niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,64 points par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans). En tenant compte de l'augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+0,82 %), la performance globale s'est établie à +5,17 % sur l'année.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement

réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilière rigoureuse et sélective.

Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajouter le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se sont adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts. ■

Le marché immobilier en 2018

Grâce à une fin d'année exceptionnelle, les investissements de 2018 ont atteint un nouveau record historique, avec 31,3 Md€ pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise en France.

Ce volume exceptionnel a largement profité à la classe d'actifs bureaux, qui a engrangé près de 23 Md€, soit les trois quarts du total. Les segments du commerce et des services se sont maintenus, avec des proportions respectives de 15 % et 5 % des volumes investis. Les segments des entrepôts et des locaux d'activité ont représenté ensemble autour de 3 Md€, soit près de 10 % du total. L'Île-de-France représente désormais 83 % des volumes de transactions, un chiffre en nette augmentation par rapport à 2017 (75 %), du fait de la part des mega-deals dans les résultats de l'année.

Les volumes investis dans les opérations de moins de 20 M€ sont logiquement en légère contraction, autour de 10 % du total placé en 2018. La part de marché des SCPI dans les nouveaux investissements est revenue à un niveau comparable aux moyennes à long terme, la collecte ayant fortement ralenti depuis un an. Ce sont désormais les fonds d'investissement, notamment étrangers (Allemagne, USA), ainsi que les fonds souverains (Norvège, Singapour), qui dominent le marché.

Les investissements en commerce ont enrayé leur décline, avec un volume placé de 4,6 Md€, supérieur aux prévisions du marché, signe sans doute d'un meilleur équilibre entre vendeurs et acheteurs. En l'absence de transactions majeures en centres commerciaux, ce sont les porte-feuilles Mono prix qui ont animé le marché, faisant des actifs à dominante alimentaire une catégorie

aussi importante que les retail parks. Quant aux pieds d'immeubles de centres-villes, ils conservent leur place de leader.

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux « prime » se maintiennent à leur plancher historique, autour de 3 % dans le QCA parisien, aidés par la remontée des loyers et le faible taux de vacance. Les grandes métropoles régionales suivent le mouvement, avec un rattrapage notable, ramenant l'écart avec la capitale à moins de 100 points de base.

En commerces, les incertitudes sur l'avenir des secteurs d'activité les plus fragiles ou la désaffection touchant certaines villes ont eu un effet sur les taux. La remontée des rendements est désormais actée, en particulier sur les galeries marchandes en régions. Mais elle peut également toucher les adresses parisiennes moins reconnues. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2018 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport sur les comptes annuels et de son rapport sur les conventions réglementées et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Vous aurez également à désigner six (6) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel.

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

Évolution du capital

Durant l'exercice 2018, il a été enregistré la souscription de 967 parts au nominal de 700 € et le retrait de 779 parts. Pour mémoire, conformément à la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2017, le nombre de parts de LOGIPIERRE 3 a été multiplié par deux (2) suite à la réduction par deux (2) du nominal de chaque part (700 € contre 1 400 €).

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 188 parts au nominal de 700 € soit 131 600 € pour atteindre 33 770 800 € au 31 décembre 2018, répartis sur 48 244 parts sociales.

À cette date, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 1 322 856 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 1 368 €, et la capitalisation de LOGIPIERRE 3 a été portée à 65 997 792 € au 31 décembre 2018.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2018, 540 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

au titre de successions (77 dossiers représentant 1 217 parts) et de donations (2 dossiers représentant 61 parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2018, ce sont 1 278 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion

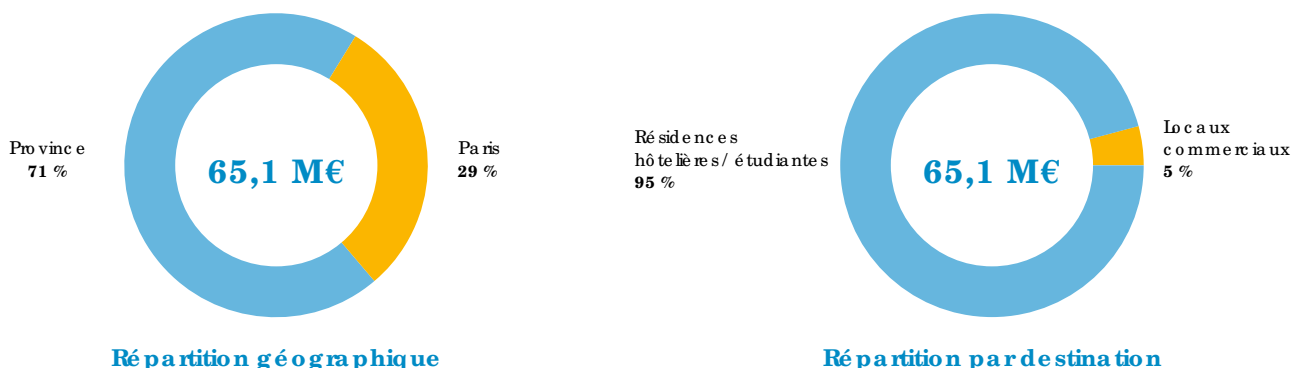
Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

Évolution du patrimoine

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2018, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 360 m² répartis sur six (6) immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2018



Valeur vénale et patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2018 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE. Cette actualisation a été réalisée par application de deux (2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette

expertise fait apparaître une valeur estimée à 65 085 K€ hors droits, en hausse de 5,3 % par rapport à l'expertise de 2017. Les hausses constatées découlent d'une augmentation des valeurs locatives et d'un réajustement des taux de capitalisation, compte-tenu de la bonne performance du marché hôtelier.

	Locaux commerciaux (K€)	Résidences hôtes / étudiantes (K€)	Total (K€)
Paris	0	18 570	18 570
Province	2 952	43 563	46 515
Total	2 952	62 133	65 085

Taux d'occupation financier (TOF)

2018	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	100 %	100 %	100 %	100 %

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

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2018 par rapport à 2017

	2017	2018
TOF du 4 ^{ème} trimestre	100 %	100 %
TOF annuel	100 %	100 %

État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100 % au 31 décembre 2018.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 3 549 383 € HT en 2017 à 3 869 602 € HT en 2018 soit une hausse de 9,02 % résultant notamment de l'évolution positive des compléments de loyer et du renouvellement du bail de l'immeuble de Strasbourg.

L'ensemble des baux arrivés à échéance a été renouvelé. Le renouvellement du bail consenti à la Société ESTUDINES pour les locaux situés à Montpellier arrive à échéance le 8 février 2019. Cet actif est en cours de négociation.

Dans le cadre du renouvellement du bail de la Citadines de Strasbourg, votre SCPI a participé à hauteur de 200 K€ de travaux financés par la provision pour gros entretien. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2018

Le résultat net de l'exercice s'établit à 3 188 K€ au 31 décembre 2018 et s'inscrit en hausse de +8,6 %, soit +252 K€.

Cette évolution du résultat est liée à la très bonne tenue du résultat immobilier, en particulier, à l'augmentation significative des loyers qui s'élèvent à 3 869 K€ à fin 2018 contre 3 549 K€ l'année précédente. L'évolution très positive des loyers quittancés fait suite aux diverses renégociations des baux menées par le gérant depuis trois ans. Hors loyers variables, les loyers de LOGIPIERRE 3 ont progressé de 5,5 % sur l'exercice. Quant aux loyers variables qui, rappelons-le, concernent les résidences de Toulouse et Chaligny, ceux-ci progressent de 147 K€ en 2018 pour s'établir à 347 K€, à un niveau équivalent à 10 % des loyers.

Cette évolution positive des revenus immobiliers s'accompagne d'un niveau de charges immobilières stable, représentant environ 7 % des revenus locatifs (pour mémoire, les charges immobilières de Logipierre 3 sont constituées pour l'essentiel des taxes foncières non récupérables auprès des locataires). On notera par ailleurs la comptabilisation d'une dotation nette à la provision pour gros entretiens de 40 K€, compte tenu de l'actualisation du plan de travaux 2019-2023 à cinq ans de LOGIPIERRE 3.

S'agissant des charges d'exploitation, celles-ci s'élèvent à 382 K€ à fin 2018 contre 361 K€ en 2017, compte tenu principalement de l'augmentation des honoraires du gérant dont l'assiette est calée sur le niveau des loyers encaissés.

Enfin, le résultat financier fait ressortir une perte de 30 K€ qui représente, pour l'essentiel, la commission d'engagement de la ligne de crédit revolving accordée par le Crédit

Agricole Ile de France (10M€). Cette ligne de crédit, non tirée au 31 décembre 2018, est destinée à préfinancer l'éventuelle acquisition d'une résidence services, si, demain, une belle opportunité se présentait.

Rapporté au nombre de parts, le résultat net de LOGIPIERRE 3 s'élève à 66,65 €, en hausse de 9,2 %, permettant de proposer un dividende de 64,5 € au vote des associés, soit une progression de 4 € par rapport au coupon 2017. Le rendement de votre SCPI, calculé cette année sur le prix de souscription, s'établit à 4,71 % contre 5,16 % en 2017. Cette baisse est exclusivement liée à la revalorisation de la part, compte tenu du prix de souscription fixé à 1 368 € en 2018, en hausse significative par rapport au prix moyen acquéreur de l'année 2017. Les fondamentaux de votre SCPI restent encore très solides cette année, avec un report à nouveau renforcé (il représentera un peu moins de 37 € par part, si vous approuvez le projet de résolutions d'affectation du résultat, soit environ 6,5 mois de résultat annuel). Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à 9,96 % à dix ans et à 14,51 % à quinze ans.

Assemblée Générale

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2018,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2018,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réévaluation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation des dites conventions.

Cette année, six (6) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, à savoir :

Les mandats de :

- AVENIR IMMOBILIER, représenté par Madame Jacqueline LEBRUN,
- AVIVA VIE, représenté par Monsieur Benoît POZZO di BORGIO,
- LES MILLE PIERRES, représenté par Monsieur Michel PRATOUCY,
- PER, représenté par Monsieur Jean-Marie PICHARD,
- Monsieur Albert (Alby) SCHMITT,
- VALORIM PARTICIPATIONS, représenté par Madame Edith BOISSERON.

Cinq (5) membres sortants se représentent à vos suffrages.

Du fait de l'apport partiel d'actif réalisé par la société AVIVA VIE - SOCIÉTÉ ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE, fin décembre 2018, portant, notamment, sur la totalité des parts de IOGPIERRE3 au profit de la société AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE, la société AVIVA VIE - SOCIÉTÉ ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE ne se représente pas en qualité de membre du Conseil de Surveillance. En remplacement, il est ainsi proposé la candidature de la société AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE.

Nous avons reçu six (6) candidats que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 26 juin 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réévaluation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée et ajustée, le cas échéant, des acquisitions ou des arbitrages d'actifs intervenus depuis cette date.

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

Nous vous indiquons qu'en 2018, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI Pour mémoire, au cours de l'exercice 2017, un crédit revolving a été mis en place pour un montant maximal de 10 000 000 d'euros. Le dit crédit n'a pas fait l'objet de tirage au cours de l'exercice.

Suite à l'adoption de la clause de variabilité du capital, nous vous proposons d'adapter le contenu de la septième résolution portant sur les acquisitions payables à terme et sur la souscription d'emprunts tout en maintenant la limite de 25 % maximum de la capitalisation.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 15 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 4 725 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

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

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

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres de votre Conseil de Surveillance ont été tenus informés par votre Société de Gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre S.C.P.I LOGIPIERRE 3 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2018 ont atteint 3 869 602,17 € contre 3 549 383,62 € en 2017.
- Le bénéfice de l'exercice 2018 est de 3 188 057,06 € contre 2 935 408,41 € en 2017.
- Le taux d'occupation financier est resté stable au cours de l'exercice, 100 % du premier au dernier trimestre.
- La collecte brute s'élève à 1 322 856 € au titre de l'exercice.
- Le nombre de parts créées au titre de l'exercice est de 188 parts sociales.
- Le dividende de l'année 2018 a été de 64,50 € par part, étant précisé que le nombre de parts a été multiplié par deux suite à la réduction de moitié de la valeur nominale de la part.
- Le taux de rendement au titre de l'exercice est de 4,71 %.

La répartition du capital entre personnes physiques et personnes morales de votre SCPI a évolué de manière similaire sur l'exercice.

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

En application de l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier, votre Conseil de Surveillance approuve :

- La commission de gestion de 8 % hors taxes du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets versée par votre SCPI à votre Société de Gestion FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 309 743,69 € hors taxes;
- La commission de souscription ne pouvant excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements, versés par les acquéreurs de parts à votre Société de Gestion FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 132 285,60 € hors taxes.

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

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

Dans ce contexte résultant d'un marché immobilier toujours difficile pour les investisseurs, votre Conseil de Surveillance

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

Consciente de cette problématique, votre Société de Gestion a confirmé à votre Conseil de Surveillance que, conformément à ses engagements pris lors de l'Assemblée du 26 Juin 2017, la collecte sera maîtrisée et ne sera lancée qu'à partir du moment où un investissement sera identifié et dont le financement serait, dans un premier temps, assuré au moyen d'un crédit revolving. L'attention de votre Société de Gestion a également été attirée sur les modalités de financement d'acquisition en V.E.F.A. ou de vente à terme en rappelant que la collecte réalisée ne doit pas avoir un caractère dilutif.

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

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

Nous vous invitons, par la même occasion, à désigner six (6) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats sont à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Il est rappelé que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

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

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

Votre Conseil de Surveillance

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières / étudiantes	Total
Paris	-	28,53 %	28,53 %
Province	4,54 %	66,93 %	71,47 %
Totaux	4,54 %	95,46 %	100,00 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 6 mai 1986

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre ⁽²⁾	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾⁽²⁾
2014	33 639 200 €	Néant	48 056	1 632	Néant	966,54 €
2015	33 639 200 €	Néant	48 056	1 623	Néant	1 115,32 €
2016	33 639 200 €	Néant	48 056	1 622	Néant	1 152,50 €
2017	33 639 200 €	Néant	48 056	1 618	Néant	1 182,00 € ⁽³⁾
2018	33 770 800 €	363 751 €	48 244	1 618	132 286 €	1 368,00 €

⁽¹⁾ Prix d'exécution payé par l'acheteur / Prix de souscription

⁽²⁾ Les valeurs sont indiquées après division par deux de la valeur nominale des parts de Logipierre 3 et de la multiplication par deux du nombre de parts décidées par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

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

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées ⁽¹⁾	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts) ⁽¹⁾	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2014	1 282	2,67 %	242	N. S.	13 292 €
2015	976	2,03 %	6	N. S.	16 218 €
2016	702	1,46 %	0	N. S.	17 135 €
2017	350	0,73 %	0	N. S.	11 328 €
2018	1 319	2,74 %	0	N. S.	-

⁽¹⁾ Le nombre de parts cédées est indiqué après multiplication par deux du nombre de parts décidées par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part ⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017	2018
Dividende versé au titre de l'année	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,50 €	64,50 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	895,13 €	890,00 €	1 027,01 €	1 061,24 €	1 182 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	6,70 %	6,74 %	5,84 %	5,70 %	5,46 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	977,94 €	1 044,81 €	1 084,29 €	1 171,81 €	1 368 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽³⁾	6,14 %	5,74 %	5,53 %	5,16 %	4,71 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	28,25 €	29,61 €	33,21 €	35,98 €	34,78 €

⁽¹⁾ Les valeurs par part pour les années 2014, 2015 et 2016 ont été retraitées pour tenir compte de la division par deux de la valeur nominale des parts de Logipierre 3 et multiplication par deux du nombre de parts décidées par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

⁽²⁾ Avant passage en capital variable au 24 avril 2018

⁽³⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

⁽⁴⁾ Report à nouveau par part constaté au 1^{er} janvier de l'année.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus
Revenus										
Revenues locatives brutes	152,10	98,63 %	144,86	99,34 %	144,44	99,53 %	73,86	97,35 %	80,90	96,57 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,97	0,63 %	0,62	0,42 %	0,68	0,47 %	0,03	0,04 %	0,11	0,13 %
Produits divers	1,15	0,74 %	0,35	0,24 %	0,00	0,00 %	1,97	2,60 %	2,77	3,30 %
* Total	154,21	100,00 %	145,83	100,00 %	145,12	100,00 %	75,87	100 %	83,77	100 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	11,80	7,65 %	12,10	8,29 %	11,62	8,01 %	5,91	7,79 %	6,48	7,73 %
Autres frais de gestion	1,54	1,00 %	3,45	2,37 %	7,56	5,21 %	1,55	2,04 %	4,18	4,99 %
Entretien du patrimoine	0,05	0,03 %	0,00	0,00 %	5,42	3,73 %	10,35	13,64 %	0,00	0,00 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,56	0,74 %	0,74	0,89 %
Charges locatives non récupérables	16,20	10,50 %	9,16	6,28 %	17,46	12,03 %	7,15	9,42 %	4,79	5,72 %
Sous-total charges externes	29,58	19,18 %	24,71	16,95 %	42,06	28,98 %	25,52	33,64 %	16,18	19,32 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,10	0,12 %
Provisions nettes ⁽³⁾	1,91	1,24 %	-6,07	-4,16 %	-5,42	-3,73 %	-10,72	-14,13 %	0,84	1,00 %
Sous-total charges internes	1,91	1,24 %	-6,07	-4,16 %	-5,42	-3,73 %	-10,72	-14,13 %	0,94	1,12 %
Total	31,49	20,42 %	18,65	12,79 %	36,64	25,25 %	14,80	19,51 %	17,13	20,44 %
Résultat courant	122,72	79,58 %	127,20	87,21 %	108,48	74,75 %	61,06	80,49 %	66,65	79,56 %
Résultat exceptionnel	0,00	0,00 %	0,01	0,01 %	17,05	11,75 %	0,02	0,03 %	0,00	0,00 %
Résultat net	122,72	79,58 %	127,20	87,23 %	125,53	86,50 %	61,08	80,51 %	66,65	79,56 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	2,72	1,77 %	7,20	4,94 %	5,53	3,81 %	0,58	0,76 %	2,15	2,57 %
Revenus distribués avant prélèvement	120,00	77,81 %	120,00	82,29 %	120,00	82,69 %	60,50	79,75 %	64,50	76,99 %

⁽¹⁾ Avant prélèvement⁽²⁾ Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tanche de retard de paiement												
Nombre de factures	4					6	0					5
Montant des factures en €	-33 096	-79 644	-79 644	-79 644	72	-238 859	0	0	0	0	7 138	7 138
Pourcentage des achats de l'exercice	-5,31 %	-12,79 %	-12,79 %	-12,79 %	0,01 %	-38,36 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,16	0,16 %

Tableau 7 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	36 133 245	777 556	36 910 801
+ Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613		1 905 613
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles			
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 39 525 792		- 39 525 792
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 14 236	- 546 090	- 560 326
- Frais d'acquisition non récupérables	117 004		117 004
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
- Moins valeurs réalisées sur cessions d'actif			
Sommes restant à investir	- 1 384 166	231 466	- 1 152 700

Tableau 8 - État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2018 : 48 244		
Placements immobiliers	33 533 317,68	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	1 008 989,90	
Valeur comptable	39 542 307,58	819,63
Valeur vénale des immobilisations locatives	65 085 374,40	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	1 008 989,90	
Valeur de réalisation	66 094 364,30	1 370,00
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	7 343 818,26	
Total	7 343 818,26	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,07 %	4 602 312,60	
Total	4 602 312,60	
Valeur de reconstitution	78 040 495,16	1 617,62

⁽¹⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2018

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	10/06/1986	2 551	Résidence / Hôte lère / Etudiant	4 857 178	84 944	4 942 122
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	23/01/1987	1 401	Résidence / Hôte lère / Etudiant / Commerce	2 701 397	44 827	2 746 223
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	23/09/1987	3 998	Résidence / Hôte lère / Etudiant	6 250 410	109 354	6 359 764
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	01/03/1988	3 078	Résidence / Hôte lère / Commerce	6 220 225	107 414	6 327 639
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	20/09/1989	4 032	Résidence / Hôte lère / Commerce	8 816 736	101 059	8 917 795
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	28/12/1990 & 17/11/2016	2 300	Résidence / Hôte lère / Etudiant	10 067 372	269 107	10 336 479
TOTAUX		17 360		38 913 318	716 705	39 630 023

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilanzielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilanzielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitude...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 38 913 317,68	+ 65 085 374,40	+ 38 913 317,68	+ 61 792 926,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses entretiens	- 380 000,00		- 340 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	38 533 317,68	65 085 374,40	38 573 317,68	61 792 926,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 25 192,42	+ 25 192,42	+ 11 933,48	+ 11 933,48
Autres créances	+ 15 660,50	+ 15 660,50	+ 22 389,29	+ 22 389,29
Provision pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 000 499,66	+ 1 000 499,66	+ 1 400 373,63	+ 1 400 373,63
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 495 976,80	+ 1 495 976,80	+ 1 173 144,82	+ 1 173 144,82
Total III (actifs d'exploitation)	2 537 329,38	2 537 329,38	2 607 841,22	2 607 841,22
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 201 022,48	- 201 022,48	- 200 000,00	- 200 000,00
Dettes d'exploitation	- 68 942,32	- 68 942,32	- 41 768,83	- 41 768,83
Dettes diverses	- 346 498,18	- 346 498,18	- 288 875,65	- 288 875,65
Dettes diverses / Distribution	- 929 376,50	- 929 376,50	- 1 465 708,00	- 1 465 708,00
Total IV (passifs d'exploitation)	- 1 545 839,48	- 1 545 839,48	- 1 996 352,48	- 1 996 352,48
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (fraîs de émission d'emprunts)	+ 17 500,00	+ 17 500,00	+ 22 500,00	+ 22 500,00
Total V (comptes de régularisation)	17 500,00	17 500,00	22 500,00	22 500,00
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	39 542 307,58		39 207 306,42	
Valeur estimée du patrimoine *		66 094 364,30		62 426 914,74

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2018
Capital				
Capital souscrit	33 639 200,00		131 600,00	33 770 800,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	2 963 961,73		645 956,00	3 609 917,73
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 507 425,91		- 546 090,40	- 1 053 516,31
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevés/ le résultat distribuable	199 599,04			199 599,04
Plus ou moins valeurs réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Reserves	1 233 817,60			1 233 817,60
Report à nouveau	1 650 133,55	28 020,41		1 678 153,96
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 935 408,41	- 2 935 408,41		
Résultat de l'exercice N			3 188 057,06	3 188 057,06
Accounte sur distribution				
Accountes sur distribution N-1	- 2 907 388,00	2 907 388,00		
Accountes sur distribution N			- 3 084 521,50	- 3 084 521,50
Total général	39 207 306,42	0,00	335 001,16	39 542 307,58

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant (€)
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	NÉANT

Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires locataires	318 827
Crédit revolving non tiré au 31/12/2018	10 000 000
Total	10 318 827

Compte de résultat

	Au 31/12/18 (en €)	Au 31/12/17 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	3 869 602,17	3 549 383,62
Charges facturées	76 472,85	87 282,24
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes		97 383,99
Reprises de provisions	200 000,00	577 620,00
Transferts de charges immobilières		- 2 498,38
Total I : Produits Immobiliers	4 146 075,02	4 309 171,47
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	76 472,85	87 282,25
Taux de gros entre-tiens		497 443,40
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	229 042,54	343 530,41
Dotations aux provisions pour gros entre-tiens	240 000,00	60 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Total II : Charges Immobilières	545 5145,39	988 256,06
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	3 600 559,63	3 320 915,41
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	132 285,60	
Divers produits d'exploitation	6,97	3,92
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Reprise de provision pour créances douteuses		
Total I : Produits d'exploitation	132 292,57	3,92
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	309 743,69	284 150,80
Honoraires de souscription	132 285,60	
Diverses charges d'exploitation	67 620,96	74 685,02
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 000,00	2 500,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
Total II : Charges d'exploitation	514 650,25	361 335,82
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-382 357,68	-361 331,90
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	5 295,08	1 568,90
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	5 295,08	1 568,90
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	35 486,10	26 736,10
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	35 486,10	26 736,10
Résultat financier (C=I-II)	-30 191,02	-25 167,20
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	46,13	992,10
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	46,13	992,10
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel (D=I-II)	46,13	992,10
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	3 188 057,06	2 935 408,41

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terres et constructions locatives				
Locaux commerciaux	2 043 282	2 951 793	2 043 282	2 865 273
Résidences hôtes / étudiantes	36 870 036	62 133 582	36 870 036	58 927 653
Total	38 913 318	65 085 374	38 913 318	61 792 926
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux				
Résidences hôtes / étudiantes				
Total				
Total général	38 913 318	65 085 374	38 913 318	61 792 926

Annexe aux comptes annuels

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

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

Placements immobiliers

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

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

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

Valeurs vénale des immobilisations locatives

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

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

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

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

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

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Prélèvements sur la prime d'émission

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

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2018
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terminés et Constructions locatives	38 913 317,68			38 913 317,68
Immobilisations en cours				
Total	38 913 317,68			38 913 317,68

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2018	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2018
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	340 000,00	240 000,00	-200 000,00	380 000,00
Provisions pour risques et charges				
Total	340 000,00	240 000,00	-200 000,00	380 000,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2018	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépense sur 2018	200 000	-	-	-	200 000	-
Dépense sur 2019	80 000	-	220 000	-	-	300 000
Dépense sur 2020	60 000	-	20 000	-	-	80 000
Dépense sur 2021		-		-	-	
Dépense sur 2022		-		-	-	
Dépense sur 2023		-		-	-	
Total	340 000	-	240 000	-	200 000	380 000

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locatives	25 192,42	25 192,42	
Autres créances	15 660,50	15 660,50	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	17 500,00	17 500,00	
Total	58 352,92	58 352,92	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	201 022,48			201 022,48
Dettes d'exploitation	68 942,32	68 942,32		
Dettes diverses	346 498,18	346 498,18		
Dettes diverses / Distributions	929 376,50	929 376,50		
Produits constatés d'avance				
Total	1 545 839,48	1 344 817,00		201 022,48

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 1 000 499,66 €.

Compléments d'informations relatives aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2018
Capital	33 639 200,00	131 600,00		33 770 800,00
Prime d'émission	2 963 961,73	645 956,00		3 609 917,73
Prélèvement sur prime d'émission	- 507 425,91	-546 090,40		- 1 053 516,31
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	36 095 735,82	231 465,60		36 327 201,42

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2018	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2018
Report à Nouveau début exercice	1 650 133,55	2 935 408,41	- 2 907 388,00	1 678 153,96
Total	1 650 133,55	2 935 408,41	- 2 907 388,00	1 678 153,96

Compléments d'informations relatives au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2018	Montants 31/12/2017	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	5 853,51	30 487,89	- 24 634,38
Honoraires divers	1 307,03	24 349,52	- 23 042,49
Frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission			
Impôts et taxes non récupérables	221 882,00	288 693,00	- 66 811,00
Total	229 042,54	343 530,41	- 114 487,87

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes		97 383,99	- 97 383,99
Transfert de charges immobilières		- 2 498,38	2 498,38
Transfert de charges sur honoraires de ventes			
Total		94 885,61	- 94 885,61

Éléments	Montants 31/12/2018	Montants 31/12/2017	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers (commissaire aux comptes, dépositaire, expert immobilier)	39 331,00	41 204,00	- 1 873,00
Impôts et taxes (CVAE, CFE)	16 291,00	13 307,00	2 984,00
Autres charges d'exploitation	11 998,96	20 174,02	- 8 175,06
Total	67 620,96	74 685,02	- 7 064,06
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	132 285,60		132 285,60
Autres produits d'exploitation	6,97	3,92	3,05
Total	132 292,57	3,92	132 288,65

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2018, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et LOGIPIERRE 3 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre LOGIPIERRE 3 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, neuf (9) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2017-2018, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA: la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considéré

comme non-complexe. De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion: la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 21 mai 2019.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds

d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2017-2018 a représenté 2,860 millions d'euros pour un effectif de 67 personnes au 30 septembre 2018.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,688 millions d'euros soit 94 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,172 million d'euros, soit 6 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

Dispositif de contrôle et de conformité

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'Association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance sont :

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origine et l'exécution des opérations, le reporting, le règlement, et le contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécifiques indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
 2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
 3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
 - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;
 - la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- Les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- Leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique et des procédures de prévention et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. La cartographie des conflits d'intérêt est actualisée annuellement par le RCCI.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 PAR LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- Veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- Assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- Assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différents thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori).

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles. La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

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

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

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

- Du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- Qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- Du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

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

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

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

Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

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

Risque de marché

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

Risque opérationnel

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

Rapports du Commissaire aux Comptes

Rapport sur les comptes annuels

SCPI LOGIPIERRE 3

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

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2018

Aux Associés
Logipierre 3
Société civile de placement immobilier
C/O Fiducial Gérance
41 avenue Gambetta
CS 50002
92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Logipierre 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référence à l'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant.

Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Responsabilités de la Société de gestion

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

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

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

Responsabilité du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations le concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de

continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2019

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Rapport spécial

SCPI LOGIPIERRE 3

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

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés

Logipierre 3

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta

CS 50002

92928 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous 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.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société de gestion Fiducial Gérance

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

- Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Au cours de l'exercice 2018, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisitions. Au cours de l'exercice 2018, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués. Au cours de l'exercice 2018, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de gestion de 8 % hors taxes du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 309 743,69 € hors taxes
- Une commission de souscription qui ne peut excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements. Au cours de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 132 285,60 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2019

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2019

Projet de résolutions

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

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2018 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2018 à 33 770 800,00 €.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu :

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2018,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale

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

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Quatrième résolution

- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale

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

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Cinquième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu :

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entre tiens pour un montant de 240 000,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à | 3 188 057,06 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte | |
| « report à nouveau » qui s'élève à | 1 678 153,96 € |

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

4 866 211,02 €

de répartir une somme de 3 084 521,50 €, correspondant à 64,50 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 103 535,56 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 1 781 689,52 €.

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2018 à :

- **valeur comptable :**
39 542 307,58 €, soit 819,63 € par part
- **valeur de réalisation :**
66 094 364,30 €, soit 1 370,00 € par part
- **valeur de reconstitution :**
78 040 495,16 €, soit 1 617,62 € par part.

Septième résolution**- Approbation des conventions réglementées -**

L'Assemblée Générale,

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

Après avoir entendu :

■ la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier,

■ la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Huitième résolution**- Adaptation de la résolution portant sur les acquisitions payables à terme et sur la souscription d'emprunts suite à l'adoption de la clause de variabilité du capital -**

L'Assemblée Générale,

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

décide,

suite à l'adoption de la clause de variabilité du capital,

l'adaptation de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juin 2017 comme suit :

La Société de Gestion est autorisée à procéder, après consultation du Conseil de Surveillance, à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation **arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.**

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

Neuvième résolution**- Election de membres du Conseil de Surveillance -**

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Monsieur Albert (Aby) SCHMITT ainsi que des sociétés AVENIR IMMOBILIER, AVIVA VIE, LES MILLE PIERRES, PER et VALORIM PARTICIPATIONS arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de six (6) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021, parmi la liste des candidats ci-dessous;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

■ Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

AVENIR IMMOBILIER

Société Civile Immobilière

Détenant 6 parts en pleine propriété et 10 parts en nue-propriété

498 830 926 RCS BLOIS

APE 6820B

Siège social : 1 Route de Sassay – Contres – 41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE

Doit le représentant permanent est Monsieur Pierre ROCCA

LES MILLE PIERRES

Société Civile

Détenant 526 parts

452 712 920 RCS PARIS

APE 6820B

Siège social : 49 Rue Saint-Vincen - 75018 PARIS

Représenté par Monsieur Michel PRATOUY

PER

Société Civile à capital variable

Détenant 12 parts

518 867 973 RCS NANTIERRE

APE 6820B.

Siège social : 33 Rue Général Cartault - 2 Le Parc Offenbach 213 - 92800 PUTEAUX

Représenté par Monsieur Jean-Marie PICHARD

Monsieur Albert (Aby) SCHMITT

Né le 14 octobre 1961

Demeurant à SEICHAMPS (54)

Détenant 60 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable de la Mission d'inspection générale territoriale « Grand-Est » des Ministères en charge de l'environnement, de l'énergie, du logement et des transports – Président de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale du Grand-Est, auparavant, Directeur adjoint de l'eau et de la biodiversité du Ministère en charge de l'environnement

VALORIM PARTICIPATIONS

Société civile à capital variable

Détenant 10 parts

497 953 307 R.C.S. MARSEILLE

APE 6820B

Siège social : 360 avenue du Prado - 13008 MARSEILLE

Représenté par Madame Edith BOISSERON

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

AVIVA REIRAIE PROFESSIONNELLE

Société anonyme

Détenant 7 576 parts

833 105 067 R.C.S. NANTIERRE

APE 6511Z

Siège social : 70 avenue de l'Europe – 92270 BOIS-COLOMBES

Doit le représentant permanent est Monsieur Benoît POZZO di BORGIO

Monsieur Olivier BLICQ

Né le 12 novembre 1957

Demeurant à LILLE (59)

Détenant 10 parts en nue-propriété et 5 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur Privé

HEXAGONE

Société civile
Détenant 972 parts
452 077 969 R.C.S. VERSAILLES
APE 6630Z
Siège social : 25 rue du Maréchal Foch – 78000 VERSAILLES
Dont le représentant permanent est Monsieur Joël MAITRE

JACQUES DE JUVIGNY PARTICIPATIONS

Société civile
Détenant 40 parts
478 332 844 R.C.S. STRASBOURG
APE 6420Z
Siège social : 2 Impasse des bonnes gens – 67000 STRASBOURG
Représenté par Monsieur Jacques de JUVIGNY

Monsieur Jean-Philippe RICHON

Né le 16 juillet 1956
Demeurant à LAXOU (54)
Détenant 2 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Docteur en chirurgie dentaire – Dirigeants de SCI – Associé de la Société d'Aménagement Foncier et de Réalisations Urbaines.

Monsieur Pascal SCHREINER

Né le 19 avril 1962
Demeurant à MARLENHEIM (67)
Détenant 12 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable de projets informatiques à la Société Générale

Dixième résolution**- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

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

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



FIDUCIAL

GÉRANCE

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