

S1 - 2020

Période analysée : 1<sup>er</sup> semestre 2020 - Période de validité du 01.07 au 31.12.2020

## Éditorial

Le marché des résidences étudiantes et hôtelières se développe aujourd'hui au ralenti. Malgré une demande très dynamique, la progression de ce segment reste limitée à la raréfaction des nouveaux programmes. On dénombre aujourd'hui un peu plus de 1 300 résidences étudiantes privées en exploitation, représentant un peu plus de 160 000 logements. Afin de pouvoir répondre au mieux à la demande des étudiants locataires, les développeurs se doivent d'inclure dans leurs programmes un maximum de services tout en proposant des loyers raisonnables.

Le potentiel de développement du marché demeure aujourd'hui très élevé. Aujourd'hui, force est de constater que la qualité d'implantation garantit quasiment à elle seule des taux d'occupation propres à satisfaire les investisseurs et les gestionnaires, mais elle contraint l'offre de part la rareté des implantations de qualité premium. Une alternative consisterait à assouplir les critères d'implantation afin d'élargir le champ des possibles en matière de localisation, tout en renforçant les autres prestations à l'instar des services et aménagements des pièces communes. Cette nouvelle proposition permettrait un déblocage de l'offre sans porter atteinte aux taux de rendement.

LOGIPIERRE 3 est aujourd'hui composée d'un patrimoine de 6 résidences étudiantes et hôtelières. Des partenariats ont notamment été mis en place avec le groupe Réside Etude et Les Citadines (marque du groupe Ascott). Concernant le contexte macroéconomique, l'industrie hôtelière a été fortement impactée par le ralentissement de l'économie et la mise en place des mesures de confinement. Des solutions sur mesure avec les exploitants sont actuellement à l'étude afin d'accompagner au mieux nos locataires et escompter à terme pouvoir retrouver un taux d'encaissement des loyers normatif. Les efforts seront bien évidemment poursuivis au cours du second semestre.

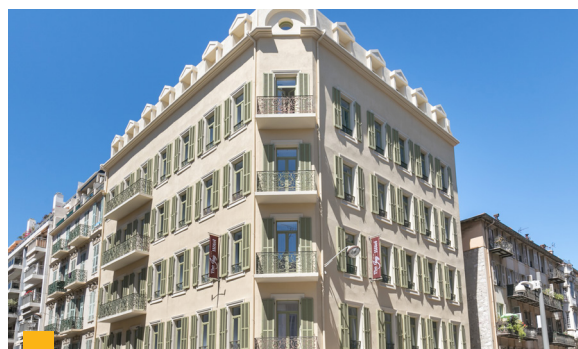
Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de LOGIPIERRE 3 est stable à 100 %.

Compte tenu de sa spécificité, l'impact COVID-19 sur votre SCPI est important. Elle est pénalisée par un taux d'encaissement des loyers très bas et, termine le 1<sup>er</sup> semestre avec un taux de distribution de dividendes à 65 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019, soit 7,50 € au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre.

La qualité de ses emplacements, localisés au cœur de Paris et dans les grandes métropoles régionales, laisse toutefois présager d'un rebond en 2021.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un excellent été ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



6, rue Buffa à Nice (06)

## Chiffres clés



**76,8 M€**  
**capitalisation**

selon le prix de souscription  
au 30.06.2020



**1 616**  
**associés**

au 30.06.2020



**7,50 €**  
**dividende**

2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**5,03 %**  
**taux DVM**

au 31.12.2019



**1 600 €**

**prix de souscription**

depuis le 01.03.2020



**1 429,68 €**

**valeur de réalisation**

par part au 31.12.2019

## L'épargne programmée de vos SCPI

**Nouveau :** Les SCPI SELECTIPIERRE 2 et PIERRE EXPANSION sont désormais éligibles à l'épargne programmée, comme FICOMMERCE et BUROBOUTIC.

FIDUCIAL Gérance vous propose le versement programmé de parts des SCPI en investissant via des versements mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels.

À votre demande, tel un système d'abonnement, vous êtes prélevé de la somme fixée par contrat pour l'investir en parts de SCPI. Le versement peut être modifié ou interrompu sur simple demande et sans frais.

Ces investissements ainsi fractionnés vous permettent de créer une épargne immobilière progressive, à votre rythme, et suivant votre budget.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'information.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	6
Surface	17 360 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	6
Loyers quittancés (HT/an)	3,7 M€

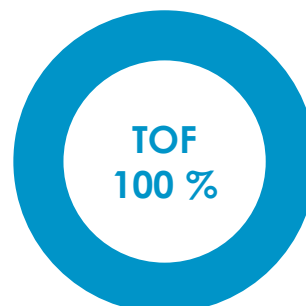
## Situation locative du semestre



### Taux d'occupation financier \*



4<sup>ème</sup> trimestre 2019



1<sup>er</sup> semestre 2020

Locaux occupés  
Locaux loués  
(TOF "ASPIM")

\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.



© Photo : Tous droits réservés

14/18 rue de Chaligny à Paris

## Évolution du patrimoine



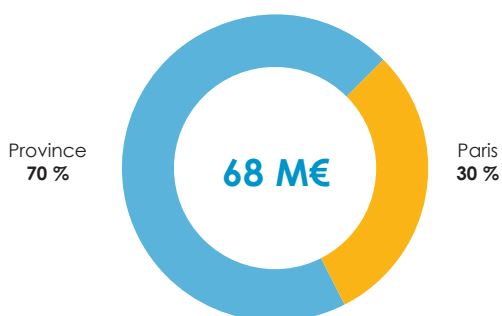
### Investissement

Votre SCPI étudie régulièrement des opportunités d'acquisition de résidences-services ou de murs d'hôtels. Les plus intéressantes d'entre elles sont soumises pour avis à votre Conseil de surveillance. Dans le contexte post-Covid, la cible d'investissement prioritaire a été réorientée vers les résidences seniors ou étudiants.

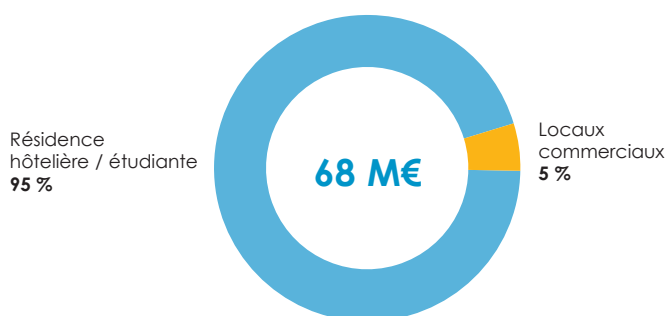
### Arbitrage

La stratégie actuelle ne prévoit pas d'arbitrage sur le patrimoine de votre SCPI.

## Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2019)



Répartition géographique



Répartition par destination

# Distribution des Revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2020	RAPPEL 2019
1 <sup>er</sup> trimestre	30 avril 2020	12,00 € /part	15,00 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	31 juillet 2020	7,50 € /part	15,00 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	30 octobre 2020	-	15,00 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	29 janvier 2021	-	25,00 € /part *
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		19,50 € /part	70,00 € /part

\* dont produits financiers de 0,02 € /part

## Performances Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2019 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,30 %

### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

AU 31.12	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende en €*	120,00	120,00	121,00	64,50	70,00
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	2 089,62	2 168,58	2 343,62 €	1 368,00 €	1 391,34 €
DVM**	5,74 %	5,53 %	5,16 %	4,71 %	5,03 %

\* Avant prélèvement

\*\* Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division :

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

## Marché des parts La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché primaire

#### Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 <sup>er</sup> semestre	176	444	- 268
2 <sup>ème</sup> semestre	-	-	-
Total	176	444	- 268

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2020.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 700 €\*

DATE	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
Nombre de parts	48 439	48 297	48 029
Dont nombre de parts créées	- 27	- 18	- 268
Capital nominal	33 907 300	33 807 900 €	33 620 300 €

\* Le nominal de la part était de 1 400 € avant l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2017 qui a adopté la réduction de la valeur nominale de la part à 700 € avec augmentation corrélative du nombre de parts.

### Conditions de souscription depuis le 01/03/2020

**Libération** : totalité du prix à la souscription

**Jouissance des parts** : Premier jour du sixième mois qui suit la souscription et son règlement

**Minimum de souscription** : 5 parts pour les nouveaux associés

NOMINAL	700 €
Prime d'émission dont 160,00 € de commission de souscription	900 €
Somme payée par le souscripteur	1 600 €

### Conditions de retrait depuis le 01/03/2020

**Prix de retrait** : 1 440,00 €

#### POUR TOUT RENSEIGNEMENT

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scpi@fiducial.fr



## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation, le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US PERSON

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. À ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons », même par voie de succession.

## Conditions de retrait depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
- la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
- la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire ; en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières", le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 % ;
- un droit fixe de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
  - Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de LOGIPIERRE 3 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 %

## Assemblée Générale 2020

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 23 juin 2020 à huis clos pour motif sanitaire et ce, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 97,32 % à 99,97 %).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur six (6) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, 1 - vous avez reconduit pour trois (3) années les mandats des membres suivants

### Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

### Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

### Jouissance des parts

Les parts souscrites entrèrent en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du sixième mois suivant la souscription et son règlement.**

### Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **cinq (5) parts.**

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

### Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

### Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

### Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.**

correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

sortants ayant fait acte de candidature, savoir :

- La Société LA TRILOGIE prise en la personne de Monsieur Pierre ALZON ;
- Monsieur Christophe REYNAUD ;
- 2 - et élu un (1) associé faisant acte de candidature, à savoir :
  - Monsieur Pascal SCHREINER.

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.



FIDUCIAL

Bureaux : 41 avenue Gambetta  
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex  
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71  
Site Internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)  
E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)  
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

### SCPI Logipierre 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 337 593 230 RCS NANTERRE  
Capital plafon statutaire fixé à : 36 668 800 €  
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° SCPI 18-03 du 23 mars 2018  
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

