

T4 - 2017

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 - Période de validité du 01.01 au 31.03.2018

## Éditorial

L'année 2017 s'est conclue sur un recul des volumes investis en immobilier d'entreprise, avec une baisse de 8 % pour l'Île-de-France (18,5 Md€) et de 3 % pour la France (26,1 Md€ contre 26,9 Md€ en 2016). Les rendements prime se sont stabilisés autour de 3 % pour le QCA parisien. Le Croissant Ouest comme le centre de Lyon ont pour la première fois franchi la barre des 4 % pour les actifs les mieux situés.

L'investissement dans les résidences-services parvient à tirer son épingle du jeu, les institutionnels étant à la recherche de placements diversifiés sur des segments de marchés avec de bons fondamentaux. C'est le cas en particulier pour les résidences seniors et les résidences étudiants, dont le marché ne cesse de croître. Les exploitants sont en train de compléter leur maillage et privilégient désormais les ventes en bloc aux institutionnels. C'est également le cas des résidences de tourisme et d'affaires ainsi que des murs d'hôtels, la fréquentation s'étant globalement bien redressée en 2017. Les rendements de ces classes d'actifs restent en effet plus soutenus qu'en bureaux ou en commerces, autour de 4 % en Île-de-France et entre 4,20 % et 4,80 % dans les métropoles régionales.

Le TOF de LOGIPIERRE 3 est de 100 %.

L'Assemblée Générale Mixte du 26 juin a approuvé la réouverture du capital, la clause de variabilité du capital et la division de moitié de la valeur nominale de la part.

La réouverture du capital ne sera effective qu'à l'obtention du visa de l'AMF au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018. D'ici là, le marché des parts reste suspendu.

Les équipes et la Direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2018. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



8, boulevard de Strasbourg à Toulouse (31)

## Chiffres clés



**56,8 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais  
inclus au 31.05.17



**1 618**  
associés  
au 31.12.17



**61 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte semestriel 2017 \*



**5,16 %**  
taux DVM  
au 31.12.17



**2 364,00 €**  
prix d'exécution

frais inclus au 31.05.17 \*



**2 415,03 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.16 \*

\* Sur la base du nombre de parts avant la division de moitié  
de la valeur nominale de la part.

## Document d'Informations Clés (DIC)

Conformément à la directive européenne PRIIPS, nous avons élaboré le Document d'Informations Clés (DIC) de votre SCPI. Vous pouvez consulter celui-ci sur notre site internet.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	6
Surface	17 360 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	6
Loyers quittancés (HT/an)	3,5 M€



### Votre SCPI récompensée !

Lauréate 2017 des Victoires de la Pierre-Papier, FIDUCIAL Gérance a été récompensée par un jury indépendant de professionnels de la gestion de patrimoine.

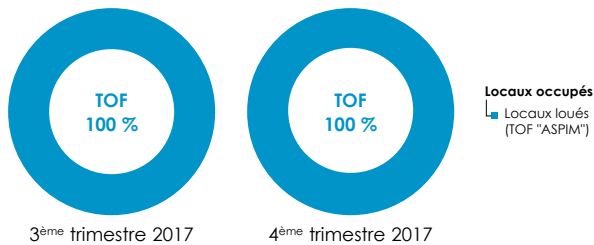
LOGIPIERRE 3 a remporté le prix de la meilleure performance globale sur 15 ans pour une SCPI à capital fixe.



Au delà de la régularité de LOGIPIERRE 3 et plus généralement des véhicules de FIDUCIAL Gérance\*, ce trophée prouve la qualité et le caractère innovant des SCPI gérées par votre Société de Gestion.

\* **FICOMMERCE**, déjà primée en 2015, a reçu cette année le prix de la meilleure SCPI à capital variable dans la catégorie SCPI de commerces.

### Taux d'occupation financier trimestriel \*



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



14-18, rue de Chaligny à Paris 12<sup>ème</sup>

© Photo : tous droits réservés

## Évolution du patrimoine



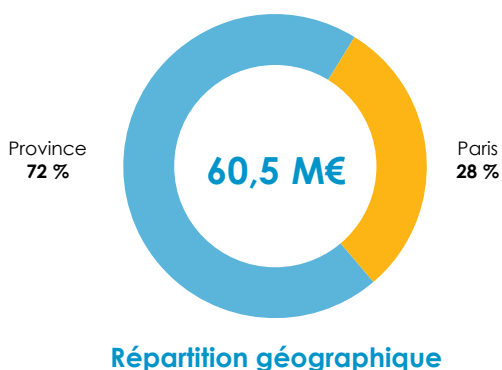
### Investissement

Votre SCPI étudie régulièrement de nouvelles opportunités d'acquisition de résidences-services ou de murs d'hôtels. Plusieurs projets sont en cours d'étude.

### Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre.

## Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



# Distribution des Revenus



## Acomptes semestriels

Période	Date de versement	2017	Rappel 2016
1 <sup>er</sup> semestre	31 juillet 2017	60,00 € /part *	60,00 € /part
2 <sup>ème</sup> semestre	31 janvier 2018	61,00 € /part **	60,00€ /part
Total revenus distribués		121,00 € /part	120 € /part

\* dont produits financiers de 0,09 € /part

\*\* dont produits financiers de 0,03 € /part

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2016 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,55 %

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

Au 31.12	2013	2014	2015	2016	2017
Dividende en €*	120,00	120,00	120,00	120,00	121,00
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	2 052,73	1 955,88	2 089,62	2 168,58	2 343,62 €
DVM**	5,85 %	6,14 %	5,74 %	5,53 %	5,16 %

\* 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 secondaire

En raison du projet de passage en capital variable de votre SCPI, le marché secondaire est suspendu depuis le 1<sup>er</sup> juin 2017. Sous la condition suspensive de l'obtention du visa SCPI de l'AMF, le marché des parts reprendra à une date ultérieure selon les modalités du marché primaire (souscriptions / retraits).

DATE DE CONFRONTATION	PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR * (FRAIS INCLUS)
31.10.2017		Marché des parts suspendu	
30.11.2017		Marché des parts suspendu	
29.12.2017		Marché des parts suspendu	
4 <sup>ème</sup> trimestre		-	-

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 3 % HT (3,60 % TTC au taux en vigueur).

Aucun ordre de vente en attente au 31.12.2017.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 700 €\*

DATE	01.01.2017	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Nombre de parts	24 028	24 028	48 056	48 056	48 056
Montant du capital nominal	33 639 200 €	33 639 200 €	33 639 200 €	33 639 200 €	33 639 200 €

\* 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.

### POUR TOUT RENSEIGNEMENT

✓ **Service Commercial : 01 49 97 56 54**  
[commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

✓ **Service Associés : 01 49 97 56 80**  
[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

## Suspension du marché secondaire



Le passage en capital variable de votre SCPI a entraîné la suspension du marché des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente depuis le 1<sup>er</sup> juin 2017.

Il a été procédé à l'annulation des ordres de vente et d'achat subsistant à cette date sur le registre des parts tenu au siège de la SCPI.

Le marché des parts reprendra selon les modalités du marché primaire

(souscription / retrait de parts) après obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers.

La date de reprise du marché des parts vous sera communiquée ultérieurement via un courrier individuel, le Bulletin Trimestriel d'Information du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et le site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr), et ce dès fixation de la ladite date.

## Informations générales

### 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.

### Données associées

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).
- 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 pris en compte lors de la prochaine distribution.**

## Actualités fiscales

### Loi de finances 2018 : 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.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % 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 libérateur 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.

### Loi de finances 2018 : Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 31 mai 2017 est de 2 176,80 € net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

## Assemblée Générale 2018

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI est composé de neuf (9) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, aucun mandat n'arrive à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

## À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est une des principales Sociétés de Gestion indépendantes du marché des SCPI.

Avec 1,6 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur 8 SCPI, FIDUCIAL Gérance propose une gamme de SCPI complémentaire et différenciante (bureaux, commerce, résidentiel, résidences gérées, diversifiée), couvrant les différents segments du marché.

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

### SCPI Logipierre 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 337 593 230 RCS NANTERRE  
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° SCPI 10.31 du 14 septembre 2010

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