

T3 - 2017

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 - Période de validité du 01.10 au 31.12.2017

## Éditorial

Sur les neuf premiers mois de l'année, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est en recul (-21 % sur les neuf premiers mois), laissant augurer d'une année 2017 en deçà des deux précédentes, mais d'un niveau comparable à 2014, soit autour de 25 Md€. Les rendements prime se stabilisent autour de 3 % pour les meilleurs immeubles parisiens.

Le segment de l'investissement dans les résidences-services au 1<sup>er</sup> semestre 2017 est en fort retrait par rapport au semestre équivalent de 2016 : sa quote-part du volume total passe de 22,8 % à 3,3 % au niveau national. Toutefois, les prévisions pour l'ensemble de l'année, compte tenu des transactions en cours, laissent espérer un rattrapage, autour de 4,5 Md€ contre 5,7 Md€ en 2016. Ce segment est en effet considéré par les investisseurs institutionnels comme une diversification attractive en raison de ses rendements plus soutenus qu'en bureaux ou en commerces, autour de 4 % en Île-de-France et de 4,50 % dans les métropoles régionales.

Le taux d'occupation financier (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.

Concrètement, la réouverture du capital ne sera effective qu'à l'obtention du visa de l'AMF. D'ici là, le marché des parts reste suspendu. ■

**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 30.09.17



**60,00 €**  
**dividende**

1<sup>er</sup> semestre 2017



**5,53 %**  
**taux DVM**

au 31.12.16



**2 364,00 €**  
**prix d'exécution**

frais inclus au 31.05.17



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

## Patrimoine de votre SCPI

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

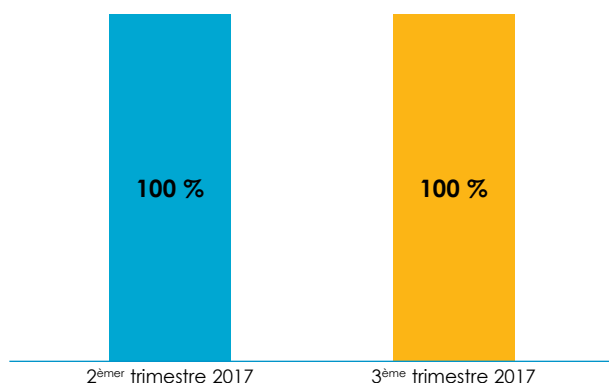
LOGIPIERRE 3 a remporté le prix de la meilleure performance globale sur 15 ans pour une SCPI à capital fixe.



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



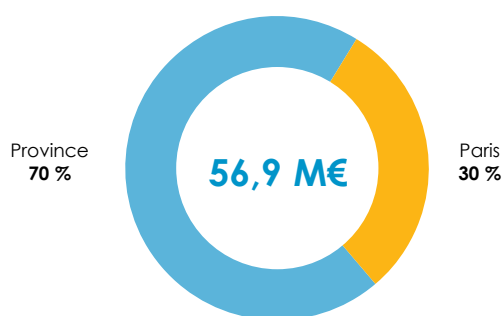
### Investissement

Votre SCPI étudie régulièrement de nouvelles opportunités d'acquisition de résidences de tourisme et d'affaires. Deux projets en développement sont actuellement à l'étude dans le sud de la France.

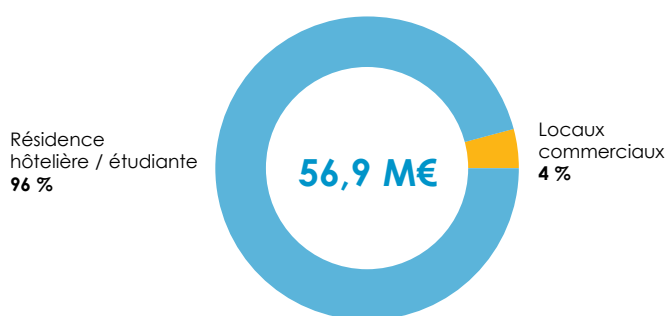
### Arbitrage

La SCPI n'envisage pas, à ce stade, de procéder à des arbitrages d'actifs.

## Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Répartition géographique



Répartition par destination

# 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	janvier 2018	-	60,00€ /part
Total revenus distribués		60,00 € /part	120 € /part

\* dont produits financiers de 0,09 € /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	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €*	126,00	120,00	120,00	120,00	120,00
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	2 197,98	2 052,73	1 955,88	2 089,62	2 168,58
DVM**	5,73 %	5,85 %	6,14 %	5,74 %	5,53 %

\* 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)
31.07.2017		Marché des parts suspendu	
31.08.2017		Marché des parts suspendu	
29.09.2017		Marché des parts suspendu	
3 <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 30.09.2017.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 3<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	-
Montant du capital nominal	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 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 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 associés

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

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance

vos 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 téléphonie 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.**

## Actualité fiscale

### Demande de dispense de prélèvement à la source

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24 % sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2016 pour les revenus versés en 2017. Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif. Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50 %.

## 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.