

T1 - 2018

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2018 - Période de validité du 01.04 au 30.06.2018

## Éditorial

Après une année 2017 de très bonne tenue, l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé enregistre au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 un démarrage équivalent à celui de 2017, avec 3,9 Md€ placés. En bureaux, les rendements prime se sont stabilisés autour de 3 % pour le QCA parisien. Le Croissant Ouest comme le centre de Lyon restent sous la barre des 4 % pour les actifs les mieux situés.

En ce qui concerne l'investissement en immobilier de diversification, l'année 2017 a finalement été très décevante, la vente de certains portefeuilles en santé et en hôtellerie ayant été reportée en 2018. Seuls 1,3 Md€ ont été investis sur l'exercice, contre 5,7 Md€ en 2016. Les opportunités en résidences-services sont rares et portent principalement sur des projets à construire dans des villes moyennes. Cette classe d'actifs reste néanmoins intéressante pour les institutionnels à la recherche de rendements plus soutenus qu'en bureaux ou en commerces, toujours autour de 4 % en Île-de-France et entre 4,20 % et 4,90 % dans les métropoles régionales.

L'obtention du visa de l'AMF a permis la réouverture du capital à compter du 23 avril 2018.

Le TOF de votre SCPI est de 100 %.

Le passage en capital variable a été l'occasion de basculer d'un dividende semestriel à trimestriel. Le dividende trimestriel est de 15,00 € par part.

Votre IFU est disponible dans votre espace associé sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr). ■

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



**1 625**  
associés

au 31.03.18



**15,00 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**5,16 %**  
taux DVM

au 31.12.17



**1 368,00 €**  
prix de souscription

depuis le 24.04.2018\*



**1 299,05 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.17 \*

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

## Passage en capital variable

Suite à l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de votre SCPI LOGIPIERRE 3 approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte des associés de juin 2017, l'Autorité des marchés financiers a délivré son visa en date du 23 mars 2018.

Le marché des parts a repris selon les modalités du marché primaire (souscriptions / retraits) depuis

**le 23 avril 2018.**

## Patrimoine de votre SCPI

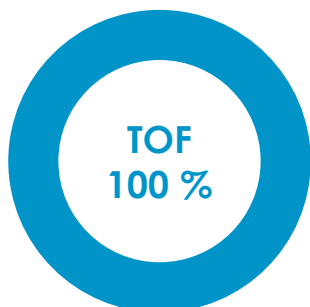


Immeubles	6
Surface	17 360 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	6
Loyers quittancés (HT/an)	3,4 M€

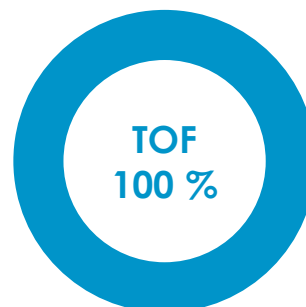
## Situation locative du trimestre



### Taux d'occupation financier trimestriel \*



4<sup>ème</sup> trimestre 2017



1<sup>er</sup> trimestre 2018

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 12<sup>ème</sup>

## Évolution du patrimoine



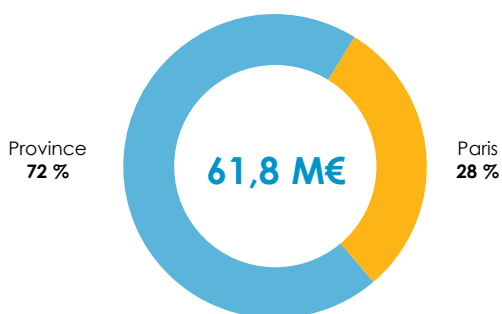
### Investissement

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

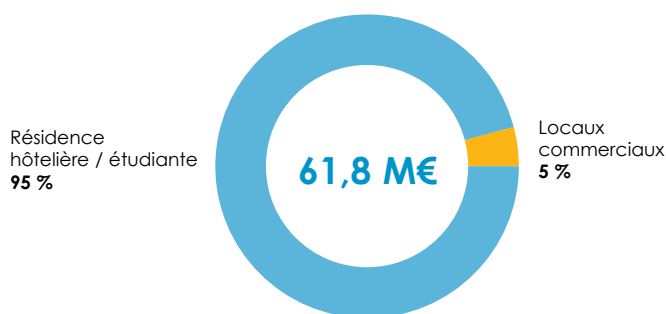
### Arbitrage

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

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



Répartition géographique



Répartition par destination

# Distribution des Revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2018	RAPPEL 2017
1 <sup>er</sup> trimestre	30 avril 2018	15,00 € /part	-
2 <sup>ème</sup> trimestre	31 juillet 2018	-	60,00 € /part *
3 <sup>ème</sup> trimestre	31 octobre 2018	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre	31 janvier 2019	-	61,00 € /part **
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		15,00 € /part	121,00 € /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 31.12.2017 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,05 %

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

Au 31.12	2013	2014	2015	2016	2017
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	120,00 0 %	120,00 0 %	120,00 0 %	120,00 0 %	121,00 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 a été suspendu depuis le 1<sup>er</sup> juin 2017. Suite à l'obtention du visa SCPI de l'AMF, le marché des parts a repris le 23 avril 2018.

DATE DE CONFRONTATION	PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR * (FRAIS INCLUS)
31.01.2018		Marché des parts suspendu	
28.03.2018		Marché des parts suspendu	
31.03.2018		Marché des parts suspendu	
1 <sup>er</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 31.03.2018.

### Marché gré à gré

Transactions hors marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 : 540 parts

## Évolution du capital

Nominal de la part : 700 €\*  
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.

DATE	01.01.2018	31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018
Nombre de parts	48 056	48 056	-	-	-
Montant du capital nominal	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)



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin trimestriel 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 23 avril 2018

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

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. 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 ;
3. 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

## 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) ;

## 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.

## Assemblée Générale 2018

L'assemblée générale de la SCPI LOGIPIERRE 3 se déroulera au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) **le mardi 26 juin 2018 à 14h30.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés **fin mai / début juin 2018.**

### 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 entreront 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.**

le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

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 pris en compte lors de la prochaine distribution.**

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.

### 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, la valeur IFI pour les résidents et les non résidents a été estimée par la Société de Gestion à 1 244,90 € par part, sur la base de la valeur de réalisation de votre SCPI.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.