

T2 - 2019

Période analysée : 2<sup>e</sup> trimestre 2019 - Période de validité du 01.07 au 30.09.2019

## Éditorial

Après une année 2018 en ligne avec la moyenne décennale (2,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux placés en Ile-de-France), le 1<sup>er</sup> semestre 2019 enregistre un volume en net repli (19 % par rapport à la période précédente, 10 % par rapport à la moyenne décennale). Le pipeline des transactions en cours est toutefois très encourageant.

En investissement, après le record de l'année dernière, à 31 Md€, le 1<sup>er</sup> semestre affiche une jolie performance, à un peu plus de 12 Md€, permettant d'envisager à nouveau un exercice autour de 30 Md€, voire au-delà. La part des bureaux atteint son plus haut niveau de la décennie (78 %), de même que l'Ile-de-France (89 %). Ce phénomène a pour conséquence une poursuite de la baisse des taux de rendement (3 % pour le prime QCA). En régions, la baisse des taux se poursuit également dans les grandes métropoles. Bordeaux devrait rejoindre Lyon dans le club très fermé du prime à moins de 4 %.

En commerces, le 1<sup>er</sup> semestre est en retrait, à 1,4 Md€ placés contre 1,9 Md€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019, correspondant à une quote-part de seulement 12 %. La répartition homogène par tranche de montants laisse toutefois espérer un redressement en fin d'année, comme ce fut le cas en 2018. L'écart de taux s'accroît entre les actifs prime et ceux jugés plus spéculatifs (marchés secondaires, galeries marchandes). Plus que jamais, cette classe d'actifs est réservée aux spécialistes, seuls à même d'apprécier les risques inhérents à l'évolution des enseignes et des canaux de distribution.

Au cours du trimestre, votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition. Aucun arbitrage n'a été réalisé.

Le taux d'occupation Financier (TOF) est stable à 100 %.

L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'élève à 15 € par part.

Le dividende prévisionnel 2019 devrait se situer entre 64,50 € et 66 € par part.

Votre BTI et votre avis de crédit sont disponibles dans votre espace associé et sur le site internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



6, rue Buffa à Nice (06)

## Chiffres clés



**70,5 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.2019



**1 630**  
associés

au 31.06.2019



**15,00 €**  
dividende

2<sup>e</sup> acompte trimestriel



**4,71 %**  
taux DVM

au 31.12.2018



**1 456 €**

**prix de souscription**

depuis le 01.03.2019



**1 370 €**

**valeur de réalisation**

par part au 31.12.2018

## Versements programmés : l'épargne immobilière "sur mesure"



FIDUCIAL Gérance vous propose un nouveau service de « versements programmés » pour les SCPI FICOMMERCE et BUROUBOUTIC.

Ainsi, vous pourrez adapter le montant et la fréquence de vos versements (mensuelle ou trimestrielle) en fonction de votre capacité d'investissement, de votre situation personnelle...

Ce nouveau service est sans engagement de durée : les versements programmés peuvent être interrompus sans frais, sur simple demande de votre part.

Si vous êtes intéressés, vous pouvez nous adresser un mail à [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr), ou vous rendre sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Patrimoine de votre SCPI



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

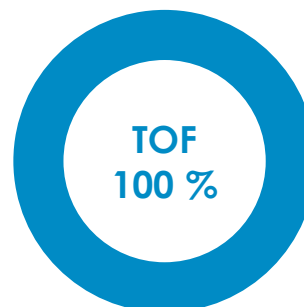
## Situation locative du trimestre



### Taux d'occupation financier trimestriel \*



1<sup>er</sup> trimestre 2019



2<sup>e</sup> trimestre 2019

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.



8, rue de Strasbourg à Toulouse (31)

© Photo : Tous droits réservés

## Évolution du patrimoine



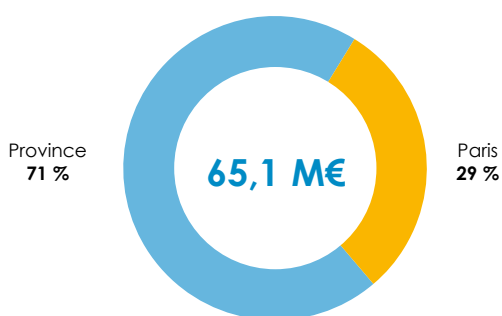
### Investissement

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.

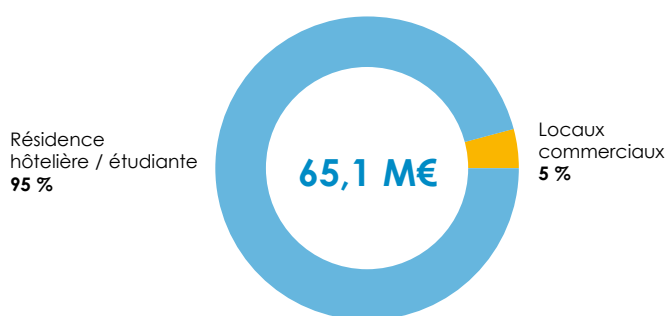
### Arbitrage

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

## Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2018)



Répartition géographique



Répartition par destination



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2019	RAPPEL 2018
1 <sup>er</sup> trimestre	30 avril 2019	15,00 € /part	15,00 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	31 juillet 2019	15,00 € /part	15,00 € /part *
3 <sup>ème</sup> trimestre	31 octobre 2019	-	15,00 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre	31 janvier 2020	-	19,50 € /part **
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>30,00 € /part</b>	<b>64,50 € /part</b>

\* dont produits financiers de 0,02 € /part  
 \*\* dont produits financiers de 0,03 € /part

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2018 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	9,96 %

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

Au 31 décembre	2014	2015	2016	2017	2018
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	120,00 0 %	120,00 0 %	120,00 0 %	121,00 0 %	64,50 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	1 955,88	2 089,62	2 168,58	2 343,62 €	1 368,00 €
DVM**	6,14 %	5,74 %	5,53 %	5,16 %	4,71 %

\* 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> trimestre	474	252	222
2 <sup>ème</sup> trimestre	96	123	- 27
3 <sup>ème</sup> trimestre			
4 <sup>ème</sup> trimestre			
<b>Total</b>	<b>570</b>	<b>375</b>	<b>195</b>

\* vient en augmentation du capital social.

**Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2019.**

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>e</sup> trimestre 2019.

## 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	01.01.2019	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019
Nombre de parts	48 244	48 466	48 439	-	-
Dont nombre de parts créées	73	222	- 27	-	-
Capital nominal	33 770 800 €	33 926 200 €	33 907 300	-	-

\* 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 01/03/2019

**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 145,60 € de commission de souscription	756 €
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>1 456 €</b>

### Conditions de retrait depuis le 01/03/2019

**Prix de retrait** : 1 310,40 €

#### 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)



## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mars 2019



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 1<sup>er</sup> mars 2019

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.associés.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associés.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 téléphone 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 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des

### 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**.

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 horodage 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.**

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.

- Monsieur Albert (Alby) SCHMITT ;
- VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON ;
- PER, représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD

2- et élu deux (2) associés faisant acte de candidature, à savoir :

- AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE, représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGIO ;
- HEXAGITE, représentée par Monsieur Joël MAITRE.

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

### SCPI Logipierre 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 337 593 230 RCS NANTERRE  
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