FIDUCIAL GÉRANCE

Logipierre 3

Bulletin d'information de la Société Civile de Placement Immobilier

T2 - 2017 | Période analysée : 2ème trimestre 2017 - Période de validité du 01.07 au 30.09.2017

Éditorial

5,5 milliards d'euros ont été investis en bureaux à mi-année, correspondant à 219 opérations en France réalisées à 50 % par des investisseurs français.

Un premier semestre animé par des transactions unitaires entre 1 et 50 millions d'euros, segment qui totalise plus d'un quart des sommes investies depuis le début de l'année.

Paris/Île-de-France concentre 57 % des montants engagés en France. Cependant, l'investissement en région augmente fortement grâce à la cession de 16 portefeuilles au 1er semestre 2017.

Du côté des commerces, les *retail parks* soutiennent un marché moins actif que d'habitude. Le manque d'opportunités d'investissement dans les grands centres commerciaux ainsi que, dans une moindre mesure, sur les pieds d'immeubles, explique à la fois des volumes en retrait par rapport aux années précédentes, et des rendements toujours sous pression.

Le Taux d'occupation financier (TOF) de LOGIPIERRE 3 est de 100 %.

L'acompte semestriel s'élève à 60,00 € par part conformément aux prévisions.

L'Assemblée Générale Mixte du 26 juin a approuvé la réouverture du capital et la clause de variabilité du capital afin de donner plus de souplesse à la gestion.

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.

Nous vous souhaitons un bel été.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

© Photo : Tous droits réservés

8, boulevard de Strasbourg à Toulouse (31)

Chiffres clés

57 M€
capitalisation
selon le prix d'exécution frais inclus au 30.06.17

1 617
associés
au 30.06.17

60,00 €
dividende
1er 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 m²
Nombre de locataires	6
Loyers quittancés (HT/an)	3,3 M€

Situation locative du trimestre

Votre SCPI récompensée !

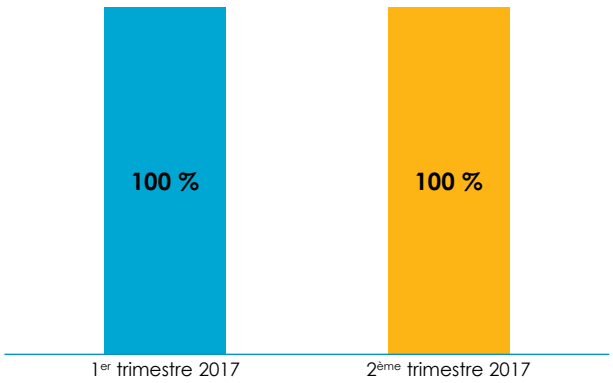
Lauréate 2017 des Victoires de la Pierre-Papier, FIDUCIAL Gérance a été récompensée par un jury indépendant de professionnels de la gestion de patrimoine.

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.*

© Photo : Tous droits réservés

14-18, rue de Chaligny à Paris 12ème

Évolution du patrimoine

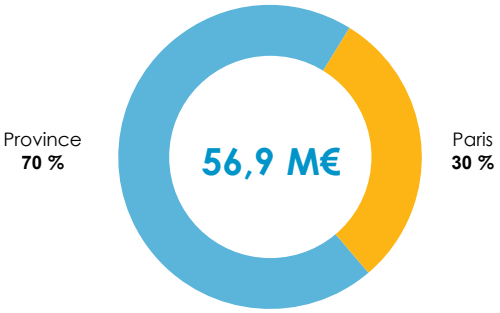
Investissement

L'acquisition des murs d'un hôtel 4 étoiles à Toulouse (31) n'a pu être menée à terme malgré l'accord conclu avec le vendeur. En effet, la société d'exploitation a exercé son droit de préemption. Par ailleurs, plusieurs dossiers d'acquisition portant sur des résidences de tourisme et d'affaires sont actuellement à l'étude.

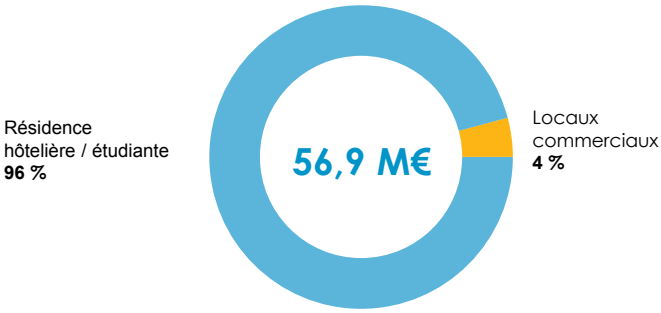
Arbitrage

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
1er semestre	31 juillet 2017	60,00 € /part *	60,00 € /part
2ème 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 1er 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)
28.04.2017	6	2 050,00 €	2 226,30 €
31.05.2017	42	2 176,80 €	2 364,00 €
30.06.2017	-	-	-
2ème trimestre	**48**	**2 160,95 € ****	**2 346,79€ ****

* *Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 3 % HT (3,60 % TTC au taux en vigueur).*
** *Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.*

Aucun ordre de vente en attente au 30.06.2017.

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2ème 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	-	-
Montant du capital nominal	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
- **Service Associés :** 01 49 97 56 80
  gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Informations

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 1er 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 siége 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 3ème trimestre 2017 et le site Internet de la Société de Gestion 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 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 (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.

Assemblée Générale 2017

L'Assemblée Générale Mixte de votre Société s'est tenue le 26 juin 2017.

Les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire présentées par la Société de Gestion ont été adoptées (à une majorité : de 95,51% à 99,32%).

Les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire présentées par la Société de Gestion ont été adoptées (à une majorité : de 93,12 % à 95,61 %). Pour mémoire, elles portaient, notamment, sur :

- la réduction de la valeur nominale des parts avec augmentation corrélative du nombre de parts,
- la réouverture du capital,
- l'adoption de la clause de variabilité du capital,
- la fixation du montant du capital social maximum statutaire à 50 000 300 euros.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette Assemblée. Sur cinq (5) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour une durée de trois (3) ans le mandat d'un (1) membre sortant :

- La société A.C.M. - VIE, représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET,

Et élu pour une durée de trois (3) ans un (1) associé faisant acte de candidature :

- La société LA TRILOGIE, représentée par Monsieur Pierre ALZON.

La résolution déposée en séance par un groupe d'associés portant sur l'ouverture d'un neuvième (9ème) poste au sein du Conseil de Surveillance en raison du développement de la SCPI a été adoptée à 87,52 %.

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

Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

Depuis le 1er 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.

FIDUCIAL - Imprimé par La Renaissance

FIDUCIAL GÉRANCE

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
E-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

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