



# Bulletin d'information

# Logipierre 3

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2016  
Période de validité du 01.07 au 30.09.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 02

## 1 Actualité

Les marchés immobiliers tertiaires se sont bien comportés au cours des derniers mois, le 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 ayant vu se confirmer les progrès de la fin 2015 et du début 2016 : augmentation de la demande placée, poursuite de la hausse historique des investissements dans les produits « core », stabilisation des loyers après une période de baisse. Les acquisitions en commerces ont connu leur meilleur démarrage depuis 2000, avec en particulier des volumes inédits dans la catégorie des retail parks. Cependant, la conjoncture économique reste difficile pour le commerce, et se traduit trop souvent par des cessations d'activité et des relocations à un niveau de loyer inférieur à celui du sortant.

S'agissant du Brexit, il est encore trop tôt pour en mesurer les conséquences sur les marchés immobiliers, mais celles-ci devraient être limitées. Les fondamentaux des marchés de la location et de l'investissement en France restent solides et l'immobilier conserve une prime de risque intéressante.

Tous les immeubles sont loués. Les loyers quittancés au premier semestre 2016 progressent de 4,8 % par rapport au premier semestre 2015.

L'acompte semestriel sur le revenu de 2016 s'élève à 60 €, conformément aux prévisions de la Société de Gestion.

L'assemblée générale réunie le 15 juin 2016 a voté le principe d'une augmentation du capital de votre SCPI d'un montant maximum de 25 000 000 €. La Société de Gestion a donc engagé la recherche d'un investissement compatible avec les objectifs de votre SCPI. Dans l'attente de la levée des fonds, une ligne de crédit devrait prochainement être mise en place de façon à pouvoir préfinancer à tout instant cette acquisition.

En ce qui concerne la résidence Citadines de la rue de Chaligny à Paris, la cession de la quote-part de Logipierre 7 au profit des deux autres indivisaires, Logipierre 3 et Sélectipierre 1, s'effectuera comme convenu, sur la base de la valeur d'expertise au 31 décembre 2015, au prorata de leurs quotes-parts respectives (soit 50/90 et 40/90). L'acte authentique constatant cette cession sera régularisé à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Nombre d'associés | 1.634  |
| Nombre de parts   | 24.028 |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Nombre d'immeubles          | 6                     |
| Surface                     | 17.130 m <sup>2</sup> |
| Loyers quittancés (HT / an) | 3.540.256 €           |

|   |            |
|---|------------|
| Valeur nominale                             | 1.400,00 € |
| Valeur de réalisation / part au 31.12.15    | 2.113,80 € |
| Valeur de reconstitution / part au 31.12.15 | 2.360,77 € |
| Prix d'exécution hors frais au 30.06.16     | 1.960,00 € |
| Prix d'exécution frais inclus au 30.06.16   | 2.128,56 € |

|   |              |
|---|--------------|
| Capital social au 31.12.15  | 33.639.200 € |
| Capital social au 30.06.16  | 33.639.200 € |
| Valeur de réalisation au 31.12.15                                 | 50.790.413 € |
| Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 30.06.16 | 51.145.039 € |
| Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.15 | 53.598.058 € |

## 3 Situation locative

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016, aucune entrée et sortie de locataires n'a été constatée.

### Taux d'occupation financier

Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants

| En loyer | 1 <sup>er</sup> trim. | 2 <sup>ème</sup> trim. |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 2015     | 100 %                 | 100 %                  |
| 2016     | 100 %                 | 100 %                  |

### Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 634.863 € contre 980.417 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

## 4 Patrimoine

### Investissement

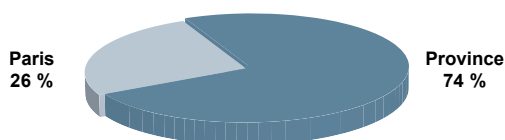
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Arbitrage

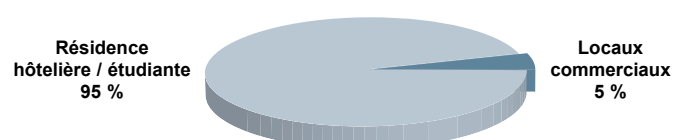
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2015)

Par répartition géographique



Par nature



## 5 Distribution des Revenus

### Acomptes semestriels

| Dividende 2016           | 1 <sup>er</sup> semestre |
|--------------------------|--------------------------|
| Recettes locatives       | 59,64 €                  |
| Produits financiers *    | 0,36 €                   |
| <b>Acompte total</b>     | <b>60,00 €</b>           |
| Date de mise en paiement | 29 juillet 2016          |

\* avant prélèvement de 39,50 %

### Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

#### TRI - Taux de rentabilité interne

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Au 31.12.2015 (source IEIF)     | 10 ans  |
| Taux de rendement interne (TRI) | 12,06 % |

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

| Au 31.12                           | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Dividende en €*                    | 126,00        | 126,00        | 120,00        | 120,00        | 120,00        |
| dont % des revenus non récurrents  | 0 %           | 0 %           | 0 %           | 0 %           | 0 %           |
| Prix de part moyen de l'année en € | 2 207,76      | 2 197,98      | 2 052,73      | 1 955,88      | 2 089,62      |
| <b>DVM**</b>                       | <b>5,71 %</b> | <b>5,73 %</b> | <b>5,85 %</b> | <b>6,14 %</b> | <b>5,74 %</b> |

\* 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),
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

## 6 Marché secondaire

### Confrontation des ordres d'achat et de vente

| Date de confrontation | Parts inscrites à l'achat | Parts inscrites à la vente | Parts exécutées | Prix d'exécution (hors frais) | Prix acquéreur * (frais inclus) |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 29.04.2016            | 27                        | 79                         | 23              | 1.966,85 €                    | 2.136,00 €                      |
| 31.05.2016            | 8                         | 67                         | 8               | 1.966,85 €                    | 2.136,00 €                      |
| 30.06.2016            | 35                        | 103                        | 15              | 1.960,00 €                    | 2.128,56 €                      |
|                       |                           |                            | <b>46</b>       |                               |                                 |

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 3 % HT (3,60 % TTC au taux en vigueur au 01.01.2014).

### Situation du registre après confrontation du 30.06.2016

Les cinq prix les plus élevés à l'achat et les plus faibles à la vente

| Parts inscrites à l'achat | Prix offerts (hors frais) | Parts inscrites à la vente |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| -                         | 1 980,00 €                | 2                          |
| -                         | 1 965,00 €                | 4                          |
| -                         | 1 960,00 €                | 18                         |
| 4                         | 1 887,66 €                | -                          |
| 4                         | 1 880,00 €                | -                          |

### Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 31 août 2016  
Vendredi 30 septembre 2016  
Lundi 31 octobre 2016  
Mercredi 30 novembre 2016

Les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date-limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à deux jour ouvrés (à 16h00) avant la date de la confrontation.

Ordres de vente en attente au 30.06.2016 : 88 parts (soit 0,37 % du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

**La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.**

#### Pour votre information

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI LOGIPIERRE 3, ainsi que le dernier prix d'exécution connu. Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet. Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Pour souscrire des parts, le Service Commercial est joignable 01 49 07 86 80 ou à l'adresse suivante : [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)  
Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

## 7 Informations générales

### Commercialisation de nos produits

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 ».

### Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les revenus sont versés sous forme d'acomptes semestriels dont le 2<sup>ème</sup> est versé en janvier de l'année suivante. Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la SCPI au dernier du mois précédant la distribution. En conséquence, quelle que soit la date de transfert des parts au cours du semestre, il y a perte de jouissance du semestre complet pour le vendeur.

### Changements d'adresse, de domiciliation bancaire

Toute demande de modification doit être adressée directement à FIDUCIAL Gérance et doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre 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, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

## 8 Actualité fiscale

### Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que 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 %.

## 9 Assemblée générale 2016

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 15 juin 2016.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 69,21% à 99,67%) étant précisé qu'un amendement a été effectué concernant la désignation du Commissaire aux Comptes suppléant, M. Yves NICOLAS ayant fait valoir ses droits à retraite. En conséquence, a été nommé Commissaire aux Comptes suppléant, Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU. Quant au Commissaire aux Comptes titulaire, la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, son mandat a été renouvelé.

Le principe de l'augmentation de capital a été adopté à 69,21%. Celle-ci sera mise en œuvre avec prudence et en concertation avec le Conseil de surveillance.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette assemblée. Sur huit associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour une durée de trois ans les mandats de quatre membres sortants :

- La société AVIVA-VIE représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGIO,
- Monsieur Alby SCHMITT,
- La société AVENIR IMMOBILIER représentée par Madame Jacqueline LEBRUN,
- La société VALORIM PARTICIPATIONS représentée par Madame Edith BOISSERON ;

Est élu pour une durée de trois ans deux associés faisant acte de candidature :

- La société LES MILLE PIERRES représentée par Monsieur Michel PRATOUCY,
- La société PER représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD.

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

## 11 Fonctionnement du marché secondaire

### Inscription des ordres d'achat et de vente

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières" dûment rempli et signé.

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI LOGIPIERRE 3.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5 % + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 3 % HT, soit 3,60 % TTC par part).

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

### Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %,
- un droit fixe de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

### Donations - successions

Prévoir un droit fixe de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.