



# Bulletin d'information Logipierre 3

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2016  
Période de validité du 01.01 au 31.03.2017

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 04

## 1 Editorial

En dépit des incertitudes liées au contexte international, les marchés tertiaires se sont maintenus en 2016. La demande placée en Île-de-France a crû de 7 % sur un an et de 4 % par rapport à la moyenne décennale. Le taux de vacance francilien est au plus bas depuis 2009, à 6,2 %. Les loyers faciaux connaissent une pression à la hausse dans les localisations les plus centrales, sans toutefois une diminution des mesures d'accompagnement. Les investissements en immobilier d'entreprise ont connu leur 3<sup>ème</sup> meilleure année après les records de 2007 et 2015. Les taux de rendement se maintiennent dans la zone la plus basse depuis 10 ans.

Le bilan 2016 des marchés résidentiels peut être considéré comme très positif. Les volumes de ventes dans l'ancien ont crû d'environ 10 % par rapport à 2015, atteignant des niveaux proches des records de 2006 et 2012. Les prix sont de nouveau en hausse après une pause de quelques années. La demande est toujours soutenue par les conditions de crédit, y compris du fait des anticipations d'un durcissement des taux dans un avenir proche. Le marché du neuf connaît une vraie reprise, tant dans la production de logements que dans le rythme des ventes. Enfin, le marché locatif reste solide, avec un niveau de loyers en légère hausse.

Le taux d'occupation financier (TOF) est de 100 % à fin 2016.

L'acompte du 2<sup>ème</sup> semestre 2016 s'élève à 60 € par part. La distribution totale au titre de 2016 est de 120 € par part. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 2016 est de 5,53 %.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance est actif depuis début janvier 2017. Ce site a été élaboré dans le but de vous apporter plus d'informations et de services. Cette nouvelle version du site devient donc un outil efficace, rapide et convivial de consultation du patrimoine immobilier que vous détenez chez FIDUCIAL Gérance. Nous vous rappelons qu'afin d'accéder à vos informations personnalisées, il est nécessaire que vous nous confirmiez, si vous ne l'avez déjà fait, votre adresse mail à l'adresse suivante : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr).

Les équipes et la Direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2017.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés	1.622
Nombre de parts	24.028

Nombre d'immeubles	6
Surface	17.360 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	3.470.669 €

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 31.12.16	2.122,47 €
Prix d'exécution frais inclus au 31.12.16	2.305,00 €

Capital nominal au 31.12.15	33.639.200 €
Capital nominal au 31.12.16	33.639.200 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.16	55.384.540 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.15	53.598.058 €

## 3 Situation locative

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, aucune entrée et sortie de locataires n'a été constatée.

Logipierre 3 a acquis auprès de Logipierre 7 une nouvelle quote part (5,60 %) en indivision de la résidence de la rue de Chaligny à Paris (12<sup>ème</sup>). Suite à cette acquisition, Logipierre 3 détient 55,60 % de l'indivision avec Selectipierre 2, autre SCPI gérée par votre Société de Gestion.

### 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.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
2015	100 %	100 %	100 %	100 %
2016	100 %	100 %	100 %	100 %

## 4 Patrimoine

### Investissement

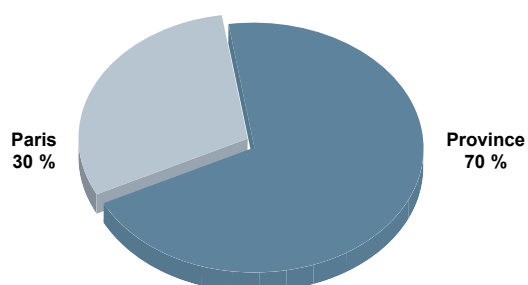
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Arbitrage

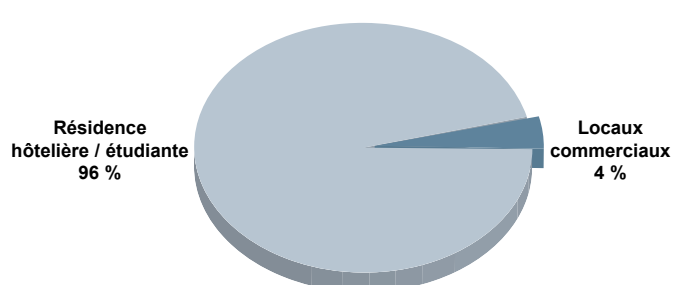
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

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

Par répartition géographique



Par nature



## 5 Distribution des Revenus

### Acomptes semestriels

Dividende 2016	1 <sup>er</sup> semestre	2 <sup>ème</sup> semestre
Recettes locatives	59,64 €	59,52 €
Produits financiers *	0,36 €	0,48 €
Acompte total	60,00 €	60,00 €
Date de mise en paiement	29 juillet 2016	31 janvier 2017

\* 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	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.

## 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)
31.10.2016	88	26	26	2 056,60 €	2 233,47 €
30.11.2016	65	27	27	2 030,39 €	2 205,00 €
30.12.2016	115	10	10	2 122,47 €	2 305,00 €

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

63

### Situation du registre après confrontation du 31.12.2016

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	2 117,86 €	-
4	2 081,95 €	-
8	2 061,69 €	-
8	2 056,17 €	-
8	2 051,57 €	-

Aucun ordre de vente en attente au 31.12.2016.

Aucune transaction hors marché au cours de ce 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.

#### Calendrier des prochaines confrontations

Mardi 28 février 2017  
Vendredi 31 mars 2017  
Vendredi 28 avril 2017  
Mercredi 31 mai 2017

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement ou par chèque. 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.

Pour tout renseignement ou achat de parts, le Service Commercial est joignable au 01 49 97 56 54 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 RIB 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 Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

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, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2016 est de 2 122,47 € net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

## 10 Assemblée générale 2017

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI doit être composé de sept (7) membres au moins et dix (10) au plus nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, deux (2) mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.social.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), le **10 mars au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné à la Société de Gestion le **17 mars au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'assemblée.

Il est rappelé que le nombre de membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction.

## 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.

**La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de LOGIPIERRE 3 (BNP PARIBAS, IBAN: FR76 3000 4022 0900 0107 3075 882, BIC: BNPAFRPPCPI). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné 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.

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum de 15 jours ouvrés à compter de la date de confrontation. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.**

### 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.

SCPI LOGIPIERRE 3 : Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type "Résidences centre ville" - Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-31 en date du 14 septembre 2010  
FIDUCIAL Gérance : 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